

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil 2024TALCH10/00047

Audience publique du vendredi, quinze mars deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2022-04879 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Anne-Laure SEDRANI, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

PERSONNE1.), sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 15 juin 2022,

comparaissant par **Maître Joël MARQUES DOS SANTOS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), qui a repris l'instance initialement introduite à l'encontre de PERSONNE3.), décédée le DATE1.),

partie défenderesse aux fins dudit exploit KOVELTER,

comparaissant par **Maître Georges HELLENBRAND**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.), qui a repris l'instance initialement introduite à l'encontre de PERSONNE3.), décédée le DATE1.),

partie défenderesse aux fins dudit exploit KOVELTER,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 18 janvier 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 18 janvier 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Georges HELLENBRAND, Maître Joël MARQUES DOS SANTOS et Maître Lex THIELEN ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 16 février 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 15 juin 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE5.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, principalement, l'entendre dire que le contrat de vente du 27 octobre 2021 est vicié, condamner la partie assignée au paiement du montant de 78.925.- euros, sinon de 70.000.- euros à titre d'indemnisation, à augmenter des intérêts de retard à compter de la première dénonciation des vices, sinon de la présente demande en justice, jusqu'à solde, subsidiairement, constater que la chose vendue ne présente pas les caractéristiques attendues par l'acheteur, constater que l'acheteur n'entend pas restituer le bien, mais entend être indemnisé à concurrence des montants nécessaires à la remise en état de l'immeuble, sinon du remboursement du trop payé, condamner la partie assignée au paiement du montant de 78.925.- euros, sinon de 70.000.- euros à titre d'indemnisation, à augmenter des intérêts légaux de retard à compter de la première dénonciation des vices, sinon de la présente demande en justice, jusqu'à solde, en tout état de cause, réserver expressément le droit à la partie requérante de voir nommer un expert avec la mission de constater les vices et non-conformités, d'en rechercher les causes et d'en déterminer le coût, condamner la partie assignée au paiement de la provision pour l'expert, condamner la partie assignée à payer à PERSONNE1.) un montant de 5.000.- euros à titre de remboursement de ses honoraires d'avocats, condamner la partie assignée à payer à PERSONNE1.) un montant de 2.500.- euros à

titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE5.) est décédée en date du DATE1.). Par acte de reprise d'instance du 8 décembre 2022, PERSONNE6.) et PERSONNE4.) ont repris l'instance pendante entre PERSONNE1.) et leur mère décédée, PERSONNE5.).

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que par acte notarié du 27 octobre 2021, il aurait acquis de PERSONNE5.) une maison située à L-ADRESSE1.) au prix de 660.000.- euros.

Suite à l'acquisition, PERSONNE1.) aurait constaté l'ampleur des dégâts, alors que la maison aurait présenté des vices tels qu'une partie de celle-ci aurait été inhabitable.

Ainsi, l'annexe du rez-de-chaussée aurait été de travers, respectivement le sol n'aurait pas été droit et n'aurait pas été attenant à la maison, les fondations n'auraient pas été assez solides pour supporter le poids de l'annexe et la construction se serait affaissée.

PERSONNE5.) aurait pris soin de dissimuler les vices derrière des panneaux de coffrage, plinthes, mousses d'isolation et béton, ainsi que des tapis et du silicone dans les fissures du sol.

PERSONNE1.) fait, partant, valoir qu'en taisant des informations essentielles, PERSONNE5.) se serait rendue coupable d'un dol, conformément à l'article 1116 du Code civil, alors qu'il serait évident qu'il n'aurait jamais contracté, respectivement jamais contracté à de telles conditions, s'il avait été informé des conditions dans lesquelles se trouvait la maison.

Il y aurait eu dol incident par réticence, alors que PERSONNE5.) aurait eu pleinement connaissance des problèmes affectant l'immeuble et qu'elle les aurait dissimulés lors des visites. PERSONNE7.) soutient, dans ce contexte, qu'en omettant d'informer l'agence immobilière et/ou toute autre personne en charge de vendre la maison, comme PERSONNE8.), des vices et défauts, le dol serait avéré dans son chef.

Elle aurait vendu une maison présentant des défauts structurels importants dont il aurait dû être informé. Si la maison était annoncée « à rénover », elle n'aurait pas été annoncée « à démolir ». Le fait qu'elle aurait été entièrement à rénover ne signifierait pas qu'elle serait à ce point vétuste et qu'il s'agirait d'une ruine. La maison aurait dû être habitable. Or, sur l'annonce de l'agence immobilière, il apparaîtrait que la maison était meublée et le descriptif de l'annexe ferait défaut.

Les photos versées ne permettraient pas de déceler toute l'étendue des défauts invoqués, mais permettraient d'établir que PERSONNE7.) n'aurait guère pu s'apercevoir

des fissures au sol, ni que le sol de l'annexe n'aurait pas été droit, dès lors que la maison aurait été meublée. Les fissures intérieures auraient été dissimulées derrière des panneaux solidement fixés au mur. Les fissures extérieures auraient été dissimulées derrière des ardoises et des pierres.

Aux termes de l'attestation établie par l'architecte PERSONNE9.), la maison présenterait une malfaçon en lien avec les fondations et un tassement différentiel entre l'ancienne partie et l'annexe qui présenterait un risque de ruine. Ainsi, la stabilité de la maison ferait défaut.

PERSONNE1.) demande l'institution d'une expertise aux fins de constater l'étendue des vices affectant l'ouvrage. Il sollicite également une descente du Tribunal sur les lieux.

L'attestation versée par PERSONNE5.) d'un membre de la famille serait à rejeter, sinon à examiner avec la plus grande circonspection.

Le dol se résoudrait en dommages et intérêts.

Son préjudice correspondrait aux travaux de réfection évalués au montant de 70.000.- euros, sinon au remboursement d'une partie du prix d'achat correspondant à la surface de l'annexe inhabitable du 14,35 m² à hauteur de 78.925.- euros.

A titre subsidiaire, PERSONNE7.) fait valoir que la maison aurait présenté des vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil. Il entendrait conserver la chose vendue, mais se voir restituer une partie du prix d'achat, conformément à l'article 1644 du Code civil. Cette partie à restituer devrait s'élever à la moins-value correspondant à la perte de surface habitable de l'annexe d'un montant de 78.925.- euros, sinon la valeur des travaux nécessaires pour que le bien en son état actuel puisse correspondre au bien acquis, soit le montant de 70.000.- euros.

Il demande encore la condamnation de PERSONNE5.) à lui payer un montant de 7.500.- euros à titre de préjudice moral, un montant de 5.000.- euros à titre de remboursement de ses frais d'avocat et un montant de 2.500.- à titre d'indemnité de procédure ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE4.) fait exposer que la maison daterait de 1968 et qu'elle aurait été mise en vente par une annonce précisant « à rénover entièrement ».

Deux visites des lieux auraient été organisées à la demande de PERSONNE1.). Ce serait PERSONNE8.), l'ex-époux de la fille de PERSONNE5.), qui aurait procédé aux visites. Ce dernier attesterait que lors de ces visites, l'accent aurait été mis sur la vétusté du bâtiment et le fait qu'elle serait entièrement à rénover. PERSONNE1.) aurait donc pu prendre méticuleusement inspection des lieux et il aurait été parfaitement informé des défauts affectant la maison.

PERSONNE1.) verserait aux débats quatre attestations testimoniales, dont une établie par ses propres soins. Celle-ci serait à rejeter.

PERSONNE4.) fait également valoir que PERSONNE1.) aurait acquis la maison pour un très bon prix, tenant compte de son état. Le prix de vente de 660.000.- euros aurait ainsi été similaire au prix d'autres biens anciens et nécessitant des rénovations dans le même secteur. Il aurait été bien inférieur aux prix de constructions neuves dans le même secteur.

PERSONNE1.), qui invoque le dol incident, devrait rapporter la preuve de manœuvres dolosives qui l'auraient induit en erreur. Cette erreur devrait être déterminante et les manœuvres, même en cas de réticences dolosives, devraient être intentionnelles.

Or, en l'espèce, il n'aurait jamais été caché à PERSONNE1.) que la maison était ancienne, qu'elle avait besoin d'être entièrement rénovée et qu'elle présentait de nombreux défauts. PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve d'une erreur, provoquée par des manœuvres dolosives, sans laquelle il n'aurait pas contracté. Il s'y ajouterait que même à supposer que l'élément matériel devait être établi, il ne serait nullement établi que les défauts de la maison auraient été cachés derrière des panneaux de coffrage, plinthes, mousse d'isolation et béton, silicone et sous des tapis. De toute façon, aucune dissimulation n'aurait été possible, puisque les défauts auraient été visibles à l'œil nu.

PERSONNE5.), qui aurait été âgée, aurait, suite au décès de son époux en février 2021, déménagé dans une maison de repos en avril 2021. La maison serait restée vide depuis lors et mise en vente. Toute intention frauduleuse dans son chef ne serait non seulement pas établie, mais même inconcevable.

Il y aurait tout simplement vente d'une maison ancienne dans un état que l'acquéreur ne pouvait ignorer. Il aurait, pour le surplus, appartenu à PERSONNE1.) de s'enquérir davantage sur l'état exact de la maison.

Quant à l'application de l'article 1641 du Code civil concernant la garantie des vices cachés, elle aurait de toute façon été exclue dans l'acte de vente, conformément à l'article 1643 du Code civil.

PERSONNE4.) fait valoir, à titre subsidiaire, que les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil ne seraient pas données. Le vice devrait être suffisamment grave et rendre l'usage du bien impropre à sa destination ou en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou en aurait donné un moindre prix. Il devrait, en outre, être caché et antérieur à la vente.

Or, PERSONNE1.) aurait été parfaitement informé des défauts affectant la maison, d'où son prix modeste. Il ne pourrait donc pas prétendre qu'il n'en aurait donné qu'un prix inférieur. Les vices affectant la maison n'auraient pas été cachés, mais, au contraire, connus de l'acquéreur, sinon, au moins, en mesure de s'en convaincre.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE4.) déclare contester le montant du préjudice allégué par PERSONNE1.) tant en son principe qu'en son quantum.

Elle conteste également la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses honoraires et sa demande de préjudice moral, demandes qui ne seraient étayées par aucune pièce. Elle conteste encore la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure.

PERSONNE4.) demande finalement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) fait exposer qu'elle se rallie aux conclusions de PERSONNE4.) concernant le déroulement des visites et la vente de la maison.

Elle fait valoir qu'en cas de condamnation, sa part serait à limiter à sa quotité, soit un tiers.

Quant au dol invoqué par PERSONNE1.), PERSONNE2.) fait valoir que lors des visites, PERSONNE5.) se serait trouvée en maison de repos et n'aurait pas participé aux visites, ni n'aurait-elle été autrement impliquée dans la vente, si ce n'est par sa signature sur l'acte de vente du 21 octobre 2021. Elle n'aurait donc pas pu commettre une quelconque réticence dolosive, ni aucune manœuvre dolosive lors des visites ou après.

A supposer qu'un dol puisse être imputé à PERSONNE8.), par quelque mécanisme juridique que ce soit, toutes manœuvres dolosives dans son chef sont contestées. La maison aurait été annoncée comme étant entièrement à rénover. PERSONNE1.) aurait pu, à sa guise, se renseigner et analyser l'état de la maison. Ce dernier ne rapporterait pas la preuve que PERSONNE8.) lui aurait dissimulé un désordre dont il aurait eu connaissance. Il s'y ajouterait que toute personne normalement prudente et diligente aurait, au vu de l'état général de la maison, du libellé de l'annonce et des désordres dont PERSONNE8.) aurait fait part, pris soin d'inspecter le sol, le cas échéant, en soulevant les tapis.

PERSONNE1.) resterait également en défaut de rapporter la preuve d'une erreur déterminante dans son chef. Les mouvements de la fondation, le carrelage qui n'aurait pas été à niveau et fissuré auraient été visibles. Or, le dol du vendeur ne pourrait pas empêcher l'acheteur d'être au courant. Dans ce cas, l'erreur résulte dans le défaut de l'acheteur de s'informer adéquatement et dans son manque de diligence. Le dol ne serait alors pas déterminant.

PERSONNE1.) ne réclamerait pas, à titre de préjudice, sa perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses, seul préjudice dont la victime d'un dol pourrait réclamer indemnisation. Sa demande serait partant irrecevable, sinon non fondée.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) déclare formellement contester le préjudice allégué par PERSONNE1.). Ce dernier ne prouverait pas la réalité de son préjudice. Son calcul serait erroné et il n'établirait pas que le prix payé de 660.000.- euros serait excessif.

Concernant la garantie contre les vices cachés invoquée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) fait valoir qu'elle aurait été expressément exclue par les parties dans l'acte de vente du 27 octobre 2021.

La mauvaise foi de PERSONNE5.) ne serait pas établie puisqu'elle ne serait à aucun moment intervenue dans les visites et qu'elle aurait été dans l'impossibilité matérielle de dissimuler volontairement un vice.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) fait valoir que la garantie des vices cachés ne trouverait pas application. PERSONNE1.) ne saurait prétendre qu'il n'aurait pas acheté la maison ou qu'il l'aurait achetée à d'autres conditions s'il avait eu connaissance de ses défauts, puisque selon les termes de l'annonce publiée, la maison aurait été entièrement à rénover et PERSONNE1.) aurait été informé de son état. Il l'aurait, en outre, acheté à un prix tenant compte de son état. La gravité du vice ne serait donc pas établie. Il s'y ajoute que les vices invoqués par PERSONNE1.) auraient été apparents et susceptibles d'être constatés par une vérification sommaire. PERSONNE1.) aurait donc dû se rendre compte des désordres affectant la maison. Il n'établirait finalement pas que l'annexe de la maison risquerait de s'effondrer, l'analyse de l'architecte, versée par PERSONNE1.) n'ayant qu'un caractère sommaire.

PERSONNE2.) conteste finalement la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses honoraires d'un montant de 5.000.- euros et sa demande en allocation d'un montant de 7.500.- euros à titre de préjudice moral, demandes qui ne seraient étayées par aucune pièce. Elle conteste également la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure.

PERSONNE2.) demande finalement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) déclare contester l'allégation de PERSONNE4.) selon laquelle il aurait contacté PERSONNE8.), l'ex-époux de PERSONNE5.), alors qu'il aurait été exclusivement en contact avec l'agence SOCIETE1.).

PERSONNE8.) se contredirait en indiquant l'avoir informé de tous les défauts de la maison tout en soutenant ne pas avoir disposé de toutes les informations sur le bâtiment.

Lors des visites, la maison aurait été meublée et la configuration des lieux et les aménagements n'auraient pas permis de déceler/constater les vices affectant la maison, alors qu'il aurait fallu enlever les meubles et tapis, et dévisser/enlever les panneaux des murs pour constater quoi que ce soit.

PERSONNE1.) fait ensuite valoir que lors d'une des visites des lieux, il aurait été accompagné par son père et que ce dernier ne serait pas à qualifier de d'expert en bâtiment, tel que le soutiendrait PERSONNE4.).

Lors de ces visites, PERSONNE8.) n'aurait pas répondu à ses questions de façon claire et précise. Or, il aurait appartenu à PERSONNE8.) de fournir toutes les informations cruciales, tels que les problèmes structurels connus de la maison.

La comparaison faite par PERSONNE4.) avec le prix d'une maison neuve à ADRESSE4.) ne serait pas adaptée.

Selon une estimation effectuée en ligne par le portail NEXVIA, la maison aurait été évaluée au prix de 653.511.- euros, donc en dessous du prix d'achat. Cette estimation ne prendrait même pas en compte le fait que la maison serait reliée à une fosse septique sans raccordement à la canalisation, qu'elle serait située en zone inondable et sur un terrain contaminé.

Concernant la clause de non-garantie, elles ne couvriraient pas les hypothèses de dol ou de mauvaise foi. Or, la mauvaise foi serait patente dans ce dossier.

Le fait que la maison ait été acquise à un bon prix n'exonérerait pas le vendeur de son obligation de garantie.

Il ne s'agirait pas de vices apparents, alors que PERSONNE1.) n'aurait pas constaté les vices avant de commencer les travaux.

PERSONNE1.) demande finalement à voir déclarer les demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure non fondée.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Remarque préliminaire

Aux termes de l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, « Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées. ».

En application de cette disposition, une partie n'est pas en droit de simplement renvoyer dans ses conclusions de synthèse à des écritures précédentes, étant donné que les conclusions de synthèse sont, ou à tout le moins, devraient être une œuvre de synthèse et doivent se suffire à elles-mêmes. Etant précisément des conclusions de synthèse, elles ont pour objet de réunir l'ensemble des moyens présentés dans les écritures précédentes, dont notamment l'exploit d'assignation.

Il s'ensuit que les moyens, non-réitérés dans lesdites conclusions de synthèse, sont censés irrémédiablement abandonnés au regard de la disposition précitée (Cour 20 décembre 2017, numéroNUMERO1.) du rôle ; Cour 30 mars 2023 numéro CAL-2021-00488 du rôle).

Suivant échéancier du 19 décembre 2023, le juge de la mise en état a invité le mandataire de PERSONNE1.) à formuler ses conclusions sous forme de conclusions de synthèse et a attiré son attention sur les dispositions de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile.

Le mandataire de PERSONNE1.) a versé des conclusions de synthèse en date du 8 janvier 2024.

Or, il s'avère qu'au dispositif de ses conclusions de synthèse du 8 janvier 2024, PERSONNE1.) sollicite, avant tout autre progrès en cause, l'institution d'une expertise, et pour le surplus, demande à voir statuer conformément au dispositif de l'assignation civile, ainsi qu'aux dernières conclusions notifiées en cause.

PERSONNE1.) n'a donc pas formellement réitéré, dans ses conclusions de synthèse, ses demandes initiales de condamnation des parties défenderesses.

Dans la motivation de ses conclusions de synthèse, PERSONNE1.) ne sollicite pas non plus explicitement la condamnation des parties défenderesses à lui payer un montant déterminé à titre de dommages et intérêts.

Il fait néanmoins valoir qu'il « *demande à être indemnisé à hauteur de 78.925.- euros, sinon à hauteur de 70.000.- euros* » et fait valoir que « *les parties défenderesses ne sauraient dès lors prétendre que l'indemnisation demandée est à considérer comme étant excessive* ».

Dans la mesure où le juge doit répondre aux moyens invoqués dans les motifs des conclusions et aux demandes qu'elles contiennent, il doit donc prendre en considération non seulement les demandes figurant au dispositif des conclusions, mais également celles résultant des motifs. Il est, en effet, admis que le dispositif ne peut être invoqué pour restreindre la portée de l'acte telle qu'elle se dégage de sa motivation (TAL 27 novembre 2013, numéroNUMERO2.)/2013).

Le Tribunal considère partant que PERSONNE1.) n'a pas abandonné sa demande visant à obtenir la condamnation des parties défenderesses au paiement du montant de 78.925.- euros, sinon 70.000.- euros, et qu'il l'a implicitement maintenue au moyen de ses développements dans ses conclusions de synthèse.

Le Tribunal statuera, partant, sur cette demande et les moyens développés à son appui.

Dans ses conclusions de synthèse, PERSONNE1.) n'a cependant pas réitéré, ni explicitement, ni implicitement, sa demande en allocation de dommages intérêts pour préjudice moral, sa demande en remboursement des honoraires d'avocat, ni sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le seul renvoi qu'il fait, dans la motivation de ses conclusions de synthèse, à son exploit d'assignation, sans référence à une demande, ni à un montant chiffré, est insuffisant pour que le Tribunal considère être saisi d'une demande de ces chefs.

Ces demandes sont partant considérées comme ayant été abandonnées par PERSONNE1.).

2.2. Quant à la recevabilité de la demande

La demande de PERSONNE1.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

2.3. Quant à la demande, avant tout autre progrès en cause, d'institution d'une expertise

PERSONNE1.) demande, avant tout autre progrès en cause, l'institution d'une expertise visant à voir « *constater les vices et non-conformités, dont est affectée la maison* ».

Le Tribunal rappelle qu'une mesure d'instruction par expertise est destinée à éclairer le tribunal sur un problème technique et ne peut être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Ainsi, en l'espèce, si une mesure d'instruction peut s'avérer utile pour constater la réalité, respectivement la gravité des vices dénoncés par PERSONNE1.) à PERSONNE5.), elle ne saurait, en revanche, servir pour établir tous vices généralement quelconque susceptible d'affecter la maison.

Aucune mesure d'instruction visant à voir déterminer tous les vices généralement quelconques susceptible d'affecter la maison ne saurait partant être ordonnée par le Tribunal.

Une mission d'expertise à ordonner, en l'espèce, pourrait, partant, tout au plus, concerner les désordres qui ont effectivement été dénoncés par PERSONNE1.).

Or, ce n'est que dans la suite du présent jugement que le Tribunal examinera quels vices ont effectivement été dénoncés par PERSONNE1.), ainsi que leur réalité et leur gravité.

Le Tribunal ne saurait, partant d'emblée et avant tout autre progrès en cause, ordonner une mesure d'instruction.

La demande de PERSONNE1.) est, partant, au moins partiellement non fondée et, en tout état de cause, prématurée.

2.4. Quant au dol

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, « *il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

Quant au dol, l'article 1116 du Code civil dispose que « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé* ».

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour 9 février 2000, Pas. 31, 356).

Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le mensonge et la réticence. Du côté de celui qui en est victime, le dol suppose qu'une erreur a été commise. Il faut que le consentement ait été donné sous l'empire d'une méprise et il ne suffit pas que des pressions aient été exercées ou que l'obligation d'information précontractuelle n'ait pas été respectée.

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il est admis qu'un manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement (Cour 7 février 2007, numéroNUMERO3.) du rôle).

Peu importe, en revanche, l'objet de l'erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour 7 février 2007, numéroNUMERO4.) du rôle, Pas. 33, p. 397).

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence des manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

La victime d'un dol peut à son choix faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

Conformément au texte de l'article 1116 du Code civil, le dol, pour qu'il soit admis, doit émaner du cocontractant.

Lorsqu'elles émanent d'un tiers, les manœuvres dolosives peuvent également être une cause de nullité de la convention. Mais le tiers doit alors avoir agi comme complice du cocontractant ou avoir agi comme représentant (mandataire ou préposé) du cocontractant. La convention sera, au contraire, maintenue, lorsque les manœuvres dolosives émanent d'un simple intermédiaire, qui ne représente aucune des parties, dès lors qu'il n'y a pas de complicité entre ce tiers et le cocontractant (Cour 13 janvier 1998, numéroNUMERO5.) du rôle, P. 30, p. 465).

Lorsque la demande en nullité n'est pas ouverte, parce qu'un tiers est l'auteur du dol et qu'il n'est pas le représentant du cocontractant et qu'il n'y a par ailleurs pas complicité entre ce tiers et le cocontractant, la victime du dol ne dispose que d'une action en dommages-intérêts contre ledit tiers (Cour 13 janvier 1998, numéroNUMERO5.) du rôle, P. 30, p. 465).

En l'espèce, PERSONNE1.) fait valoir qu'en taisant des informations essentielles, PERSONNE5.) se serait rendue coupable d'un dol. Il y aurait eu dol incident par réticence, alors que PERSONNE5.) aurait eu pleinement connaissance des problèmes affectant l'immeuble et qu'elle les aurait dissimulées lors des visites.

Or, il est constant en cause que PERSONNE5.) n'a pas participé aux visites de la maison avec PERSONNE1.). Il s'agissait, au moment des visites, d'une personne âgée qui vivait dans une maison de repos. Elle n'a donc pas été en contact avec PERSONNE1.), si ce n'est très brièvement, à l'occasion de la signature de l'acte notarié de vente. PERSONNE1.) reconnaît, d'ailleurs, dans ses conclusions, que PERSONNE8.) était son seul interlocuteur lors des visites.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal considère qu'il n'est pas établi que PERSONNE5.) ait intentionnellement caché des informations importantes concernant l'état de la maison et qu'elle aurait eu la volonté de tromper son cocontractant.

Aucun dol ne saurait donc être retenu dans le chef de PERSONNE5.).

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) ne soutient pas que le dol aurait émané de PERSONNE8.). Il soutient que ce serait par l'omission de PERSONNE5.) de communiquer à PERSONNE8.) des informations essentielles, que le dol serait constitué dans le chef de PERSONNE5.).

Or, dans la mesure où le dol doit, conformément au texte de l'article 1116 du Code civil, émaner du cocontractant, les manœuvres dolosives ne sont pas une cause de nullité de la convention si les manœuvres n'émanent que d'un simple tiers.

En l'espèce, PERSONNE8.) est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre PERSONNE5.), en tant que vendeur, et PERSONNE1.), en tant qu'acquéreur.

Une éventuelle complicité entre PERSONNE8.) et PERSONNE5.), dont la charge de la preuve incombe à PERSONNE1.), n'est pas établie, et n'est même pas alléguée par ce dernier. Aucune complicité ne se dégage, d'ailleurs, des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal.

PERSONNE1.) n'établit pas non plus que PERSONNE8.) serait à qualifier de représentant, et donc de mandataire, réel ou apparent, de PERSONNE5.), sachant que pour avoir la qualité de mandataire, il faut être chargé de l'accomplissement d'actes juridiques, et qu'à défaut, l'intervenant est à qualifier de simple intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur potentiel. En effet, de manière générale, la jurisprudence considère que le mandat requiert l'accomplissement d'un acte juridique, l'exécution d'actes purement matériels renvoyant à la qualification de contrat d'entreprise. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209 ; M. PERSONNE10.) : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Or, en l'espèce, rien ne permet d'affirmer que PERSONNE8.) aurait été investi d'une mission autre que celle, purement matérielle, de procéder aux visites d'acquéreurs potentiels pour permettre au vendeur, PERSONNE5.), de conclure la vente avec l'un d'eux au prix souhaité.

PERSONNE1.) n'établit pas non plus que PERSONNE8.) aurait agi comme préposé de PERSONNE5.). Le préposé est celui qui accomplit un acte ou exerce une fonction sous la subordination d'un autre (PERSONNE11.), Vocabulaire juridique, verbo, préposé).

Le lien de préposition est habituellement défini comme un lien de subordination résultant de l'autorité du commettant sur le préposé. Il s'agit du « *droit de donner des ordres et des instructions à une personne sur la manière de remplir ses fonctions* ».

Or, si de simples services rendus, respectivement des actes de complaisance, peuvent donner lieu à un lien de préposition, les personnes ayant rendu services étant alors considérées comme « *préposés occasionnels* », encore faut-il impérativement que soit

établi un rapport de subordination entre un « *commettant* » et un « *préposé* » et qu'il soit établi que le premier ait donné des ordres au second pour exécuter la tâche.

Cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) sur base du dol n'est pas fondée.

2.5. Quant à la garantie des vices cachés

PERSONNE1.) fait valoir, à titre subsidiaire, que la maison aurait présenté des vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil.

Aux termes de l'article 1641 du Code Civil, le vice est un défaut de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. Le vice de la chose est ainsi caractérisé par ses conséquences, l'inaptitude à l'usage que l'on en attend (PERSONNE12.), Responsabilité du vendeur et garantie contre les vices cachés, Editions Litec 1987, p.162).

Lorsque la chose livrée est celle qui était convenue entre parties, mais qu'elle est atteinte d'un défaut qui affecte son usage normal, elle est affectée d'un vice.

2.5.1. Quant à la qualification de vices cachés

Le Tribunal rappelle tout d'abord que seuls les vices cachés ouvrent le droit à exercer l'action en garantie. Les vices qui sont visibles à l'œil nu par tout profane et qui se révèlent lors de vérifications immédiates et d'investigation normales sont à qualifier de vices apparents. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder avant l'acquisition du bien. Le vice sera ainsi à qualifier d'apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite.

Le vice est caché, s'il ne pouvait être décelé lors de la vente, suite à un examen approprié aux circonstances et à la nature de la vente.

Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché, si seul un technicien était capable de le découvrir. Il est au contraire apparent, lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite. Un examen superficiel n'est, au contraire, pas suffisant.

Le caractère apparent ou caché du vice est apprécié *in abstracto*. Il faut admettre qu'un acheteur ne dispose pas de connaissances techniques suffisantes pour se rendre compte de problèmes d'étanchéité, de stabilité, de drainage, d'isolation, de toiture avant l'achat d'un bien immobilier. Il faut également considérer que les vices ainsi que leurs conséquences néfastes, qui ne se sont révélés qu'avec le temps, sont à qualifier de vices cachés.

S'il appartient au vendeur d'établir que l'acheteur connaissait l'état de la chose, l'acheteur ne saurait cependant invoquer n'importe quelle ignorance. Seule l'ignorance légitime est recevable.

L'acheteur ne doit donc pas, au moment de l'achat de la chose, adopter une attitude purement passive, dès lors qu'il doit se renseigner et que, s'il ne l'a pas fait, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même (PERSONNE13.), « *De l'allègement de l'obligation de renseignements ou de conseil* », Recueil DALLOZ 1987, Chronique, p. 101 et ss.).

La garantie des vices cachés est ainsi refusée à celui qui connaissait ou aurait dû connaître les vices, notamment parce qu'il avait le devoir de s'informer (PERSONNE14.), « *De l'obligation d'information dans les contrats* », Lib. gén. de droit et de jurispr., n° 388).

La connaissance du vice par l'acquéreur est susceptible de se déduire de toutes circonstances de fait (PERSONNE15.), « *Responsabilité du vendeur et garantie des vices cachés* », LITEC 1987, n° 252).

Sans procéder à une énumération précise des désordres qu'il aurait constatés, PERSONNE1.) invoque, en substances, les désordres suivants :

- des fissures au sol ainsi qu'aux murs intérieurs et extérieurs,
- une désolidarisation et un affaissement de l'annexe attenante à la maison,
- un défaut de stabilité de l'immeuble, et particulièrement de l'annexe.

Il soutient qu'il s'agirait de vices cachés qui ne lui auraient pas été dénoncés. Les fissures auraient été dissimulées derrière des panneaux de coffrage, plinthes, mousses d'isolation et béton, ainsi que sous des tapis et derrière du silicone.

Afin de constater ces vices, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait dû soulever des tapis, dévisser des panneaux et donc « *démonter la maison* », ce que le vendeur n'aurait certainement pas autorisé.

Le Tribunal considère que toutes les fissures au sol et aux murs qui étaient visibles à l'œil nu, sans intervention particulière de démontage ou travaux de démolition, auraient pu et auraient dû être décelées par PERSONNE1.). Le fait que la maison ait été meublée et que des tapis se soient trouvés au sol n'est pas de nature à empêcher l'acquéreur d'effectuer des vérifications sommaires.

Il en va de même de la désolidarisation et de l'affaissement de l'annexe qui étaient visibles à l'œil nu, le cas échéant, en déplaçant un tapis ou des meubles.

En effet, s'agissant d'une maison ancienne, construite en 1968, annoncée comme étant « à rénover entièrement », ce dont PERSONNE1.) ne conteste pas avoir eu connaissance au moment de ses deux visites de la maison, il lui eût appartenu de redoubler d'attention lors de l'examen du bien. Ainsi, eu égard à la nature du bien et des circonstances, une diligence certaine s'imposait à lui dans la recherche des informations dont l'absence aurait été préjudiciable (PERSONNE16.), « Le devoir de « se » renseigner », Recueil DALLOZ 1983, chronique, p. 139 et ss.).

Le Tribunal retient, partant, quant à ces désordres, que PERSONNE1.) a uniquement procédé à un examen superficiel, insuffisant, et non à un examen attentif que l'homme sérieux apporte normalement aux affaires qu'il traite.

Quant aux fissures qui se trouvaient derrière des panneaux fixés par des tasseaux et derrière des ardoises et des pierres, le Tribunal considère qu'il était impossible de les déceler à l'œil nu, de sorte que ces fissures sont de nature à recevoir la qualification de vices cachés, dès lors qu'ils répondent, par ailleurs, aux exigences de l'article 1641 du Code Civil, à savoir qu'ils rendent la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix.

Quant au défaut de stabilité de la maison et à un risque d'écroulement, en particulier, de l'annexe, pour autant qu'un tel défaut de stabilité et risque d'écroulement soient établis, le Tribunal considère qu'un profane qui procède à des vérifications normales n'est pas en mesure d'apprécier l'état de stabilité d'un édifice, même après avoir constaté certaines fissures et un affaissement d'une partie de celui-ci. Il faut donc admettre que le défaut de stabilité et le risque d'écroulement de la maison, pour autant que ces désordres soient avérés, sont de nature à recevoir la qualification de vices cachés, dès lors qu'il rendent manifestement le bien impropre à son usage.

2.5.2. Quant à la clause de non-garantie

PERSONNE4.) et PERSONNE2.) font valoir que la garantie des vices cachés aurait été expressément exclue dans l'acte de vente, conformément à l'article 1643 du Code civil.

PERSONNE1.) soutient que les clauses de non-garantie ne couvriraient pas les hypothèses de dol ou de mauvaise foi et que la mauvaise foi serait patente dans ce dossier.

En l'espèce, l'acte notarié de vente du 27 octobre 2021 dispose, sous l'intitulé « Charges et conditions » : « [...] 2.- *L'objet de la vente est cédé dans son actuel état, y compris les immeubles par destination et les installations sanitaires et de chauffage fixées au sol ou dans le mur, et tous les autres accessoires normaux d'une habitation, la partie*

acquéreuse déclarant en connaître l'état. Ne sont donc garantis ni l'état du sol ou du sous-sol, ni l'état des bâtiments, ni d'éventuels vices de constructions qu'ils soient apparents ou cachés, la présente valant décharge des vices apparents existant le cas échéant à ce jour. La partie venderesse déclare cependant ne pas avoir connaissance de vices cachés affectant l'immeuble et le rendant impropre à son usage. [...] ».

Les clauses de non-garantie ne sont valables que si le vendeur est de bonne foi, en ce sens qu'il ne saurait être déchargé de la garantie des vices lorsqu'il les a connus au moment de la vente et qu'il a omis d'en avertir son cocontractant.

La preuve de la mauvaise foi du vendeur doit être rapportée par l'acheteur qui doit établir que le vendeur avait connaissance des défauts et qu'il ne l'en a pas informé.

Est considéré comme de mauvaise foi, le vendeur qui connaissait le vice de la chose au moment de la conclusion du contrat. La preuve de la mauvaise foi du vendeur est, en principe, à la charge de l'acheteur, qui peut la rapporter par tous moyens. La réticence dolosive de celui qui cache un défaut de la chose, connu de lui lors de la vente suffit à l'établir (J-C Civil, art.1641 à 1649, Fasc.50, Garantie légale contre les vices cachés, n° 75 et svts).

Or, en l'espèce, aucun élément du dossier ne permet d'établir que PERSONNE5.) ou encore que PERSONNE8.) aurait eu connaissance des fissures qui n'étaient pas directement apparentes ainsi que d'un éventuel défaut de stabilité et risque d'écroulement de la construction dont PERSONNE1.) fait état.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que des panneaux auraient été fixés au mur ou que des pierres ou autre élément de camouflage auraient été placées à l'extérieur avec l'intention de dissimuler des fissures.

Il n'est pas davantage établi que PERSONNE5.) et PERSONNE8.) aient eu connaissance des prétendus défauts de stabilité et risque d'écroulement de la maison ou de son annexe, allégués par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que PERSONNE5.) ou que PERSONNE8.) connaissait ces vices qui ne seraient apparus qu'une fois qu'il aurait entrepris des travaux de rénovation.

PERSONNE1.) n'apporte aucun élément probant de nature à établir la mauvaise foi de PERSONNE5.) ou PERSONNE8.).

PERSONNE1.) ne saurait, dans ce contexte, se contenter d'affirmer que les défenderesses auraient vécu dans la maison pendant de longues années et qu'elles en auraient connu tous les coins et recoins, dont les caractéristiques et l'état général de l'annexe et de la maison. Une telle allégation n'est pas de nature à prouver une quelconque mauvaise foi dans le chef du vendeur, PERSONNE5.).

Dans ces conditions, la demande en indemnisation de PERSONNE1.) est au regard de la clause de non garantie, qui trouve application en l'espèce, à déclarer non fondée.

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) en institution d'une expertise est à rejeter pour absence de pertinence. Il en va de même de sa demande visant à voir le Tribunal se déplacer sur les lieux.

2.5.3. Quant aux demandes accessoires

S'agissant des demandes de PERSONNE4.) et d'PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE4.) et d'PERSONNE2.) l'entièreté des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros chacune.

Le Tribunal rappelle que PERSONNE1.) n'a, dans ses conclusions de synthèse, plus formulé de demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) sera partant condamné à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande de PERSONNE1.) recevable,

la dit non fondée,

dit la demande de PERSONNE4.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 2.000.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE4.) un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande d'PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 2.000.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.