

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00050**

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

**Numéros de rôle TAL-2022-05773 et TAL-2022-09843**

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Anne-Laure SEDRANI, premier juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**Entre**

**I.TAL-2022-05773**

1) **PERSONNE1.**), née à ADRESSE1.) (Portugal), le DATE1.) et

2) **PERSONNE2.**), né à ADRESSE2.) (Portugal), le DATE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice WEBER du 7 février 2022,

comparaissant par **Maître Elisabeth MACHADO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

1) **PERSONNE3.**), née à ADRESSE4.), le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),

2) **PERSONNE4.**), né à ADRESSE4.), le DATE4.), demeurant à L-ADRESSE6.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit Georges WEBER,

comparaissant par **Maître Pierrot SCHILTZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## **II. TAL-2022-09843**

1) **PERSONNE3.)**, née à ADRESSE4.), le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),

2) **PERSONNE4.)**, né à ADRESSE4.), le DATE4.), demeurant à L-ADRESSE6.),

parties demandresses en intervention aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 16 décembre 2022,

comparaissant par **Maître Pierrot SCHILTZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**la société anonyme SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son Conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par **Maître André HARPES**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 16 février 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 26 février 2024 de la date des plaidoiries.

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

Maître Elisabeth MACHADO, Maître Pierrot SCHILTZ et Maître André HARPES ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 mars 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 7 février 2022 (rôle n° TAL-2022-05773), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer du chef des désordres constatés le montant de 86.599,94 .- euros avec les intérêts légaux à partir de l'acte notarié du 25 septembre 2020, sinon de la dénonciation du 19 février 2021, sinon de la demande en justice jusqu'à solde, et voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir du 1<sup>er</sup> mois qui suit la signification du jugement,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Elisabeth MACHADO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 16 décembre 2022 (rôle n° TAL-2022-09843), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donné assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que la partie défenderesse est tenue d'intervenir dans l'instance se mouvant entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.), d'un côté, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de l'autre côté, inscrite au numéro de rôle TAL-2022-05773,
- voir déclarer le jugement commun à la partie défenderesse,
- voir condamner, à titre principal, la société anonyme SOCIETE1.), pour autant que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soit déclarée fondée, à indemniser les parties demanderesses originaires en lieu et place des parties PERSONNE5.) et, à titre subsidiaire, voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) à tenir quitte et indemniser les parties PERSONNE6.) de toute condamnation qui pourrait être prononcée à leur encontre dans le cadre du présent litige,
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement,
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant ordonnance du juge de la mise en état du 6 janvier 2023, les rôles n° TAL-2022-05773 et n° TAL-2022-09843 ont été joints.

### **Prétentions et moyens des parties**

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer qu'ils ont acquis, par acte notarié du 25 septembre 2020, une maison d'habitation sise à ADRESSE8.) de la part des parties assignées, pour le prix annoncé de 790.000.- euros.

Lors d'une visite des lieux en date du 6 juin 2020 avec l'agent immobilier PERSONNE7.), travaillant pour la société SOCIETE1.), cette dernière ayant publié sur internet l'annonce immobilière en question pour la maison, les parties requérantes se seraient renseignées auprès de l'agent immobilier sur l'état de l'immeuble en général et en particulier sur l'état de la toiture, de l'électricité et de la chaudière alors qu'elles auraient souhaité éviter des gros travaux.

L'agent immobilier leur aurait assuré que suivant les informations des propriétaires, exception faite de 2 Velux en toiture, il n'y aurait pas de travaux à prévoir ; l'agent

immobilier aurait encore précisé que la chaudière aurait fait l'objet d'un entretien annuel, qu'elle aurait été en bon état et aux normes, que la toiture aurait été vérifiée et se trouverait dans un état irréprochable, que l'électricité aurait été refaite récemment et que la maison n'aurait jamais connu de problèmes d'humidité.

Après la remise des clés, les parties requérantes auraient dû constater que les combles n'avaient pas été libérés et elles auraient dû procéder elles-mêmes à l'enlèvement et au recyclage des objets en question.

Il serait ensuite apparu que la maison serait affectée de vices au niveau de la toiture, causant des problèmes d'humidité à l'intérieur de la maison, de vices affectant la chaudière et de vices au niveau des installations électriques.

Les parties requérantes auraient fait appel à l'expert Steve MOLITOR qui aurait dressé un rapport en date du 13 janvier 2021 dans lequel les désordres seraient confirmés.

Le préjudice évalué au total de 86.599,94.- euros se décomposerait comme suit :

- ° Frais de remise en état : 55.000.- euros
- ° Frais d'expertise : 1.599,94.- euros
- ° Préjudice moral : 10.000.- euros
- ° Privation de jouissance : 10.000.- euros
- ° Frais d'avocat : 10.000.- euros

Les parties demanderesses fondent leur demande principalement sur la garantie des vices cachés prévue par l'article 1641 du Code civil ainsi que sur l'article 1645 dudit code alors que les parties défenderesses ne pouvaient ignorer l'étendue des vices.

Suivant leurs dernières conclusions notifiées en date du 26 juin 2023, les parties requérantes demandent à voir condamner tant les parties PERSONNE5.) que la société SOCIETE1.) solidairement sinon *in solidum* au montant de 86.599,94.- euros, avec les intérêts légaux en cause ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et à les voir condamner chacune au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros ; elles font valoir que la demande à l'encontre des parties PERSONNE5.) serait basée sur la garantie des vices cachés, sinon sur la responsabilité contractuelle sinon sur la responsabilité délictuelle et que la demande à l'encontre de la société SOCIETE1.) serait basée sur la responsabilité délictuelle.

Pour autant que de besoin, les parties requérantes demandent à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) de produire le dossier de vente de l'immeuble, notamment l'annonce de vente ainsi que les courriels échangés entre parties relatifs à la vente de l'immeuble litigieux sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à compter du jugement sur ce point.

Elles formulent encore une offre de preuve par témoins en vue d'étayer leurs affirmations selon lesquelles l'agence immobilière leur aurait garanti l'absence de devoir procéder à des travaux dans la maison.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent les prétentions des parties requérantes.

L'affirmation des parties demanderesses selon laquelle l'agence immobilière leur aurait assuré que le bien était en parfait état ne serait pas établie, les parties PERSONNE5.) soutenant qu'il n'aurait jamais été nié que l'immeuble nécessitait des travaux ; il n'aurait jamais été dissimulé que la maison était vétuste et inhabitée depuis de nombreuses années.

Ils font valoir que les parties requérantes ne rapporteraient pas la preuve d'un vice caché.

Les vices allégués ne seraient ainsi pas démontrés ou il s'agirait de vices apparents ; en tout état de cause, les vices dont question ne présenteraient pas de caractère de gravité.

Les parties requérantes soulignent encore que les acquéreurs auraient bénéficié de beaucoup de temps entre la première visite du bien et la signature du compromis de vente de manière à prendre une décision d'achat réfléchie, qu'ils auraient d'ores et déjà bénéficié d'un abaissement du prix d'achat d'un montant de 40.000.- euros par rapport au prix annoncé précisément au regard des travaux à entreprendre et que les acquéreurs auraient prévu un budget de 300.000.- euros en vue de financer les travaux de rénovation nécessaires.

Les parties PERSONNE8.) contestent également tout dol dans leur chef qui justifierait l'application de l'article 1645 du Code civil.

Elles contestent encore tant en leur principe qu'en leur quantum les divers postes de préjudice allégués par les requérants.

Les parties PERSONNE5.) réclament la condamnation des parties requérantes au paiement des frais d'avocat d'un montant de 2.584.- euros, à une indemnité de procédure de 2.000.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant à la demande formulée contre la société SOCIETE1.), les parties PERSONNE5.) font valoir qu'elles lui auraient confié la vente de leur bien immobilier suivant contrat de mandat de vente non-exclusif en date du 12 décembre 2019.

L'immeuble, faisant partie de la succession des parties PERSONNE5.), aurait été construit en 1957 et inhabité depuis 2013 ; l'immeuble aurait été vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant acte notarié du 20 septembre 2020, ces derniers faisant actuellement état de vices cachés qui affecteraient l'immeuble.

Si les parties PERSONNE5.) soutiennent que les vices dont question auraient été apparents, elles font également valoir qu'elles n'auraient jamais donné instruction à l'agence immobilière de cacher le fait que des travaux étaient à prévoir, l'agence immobilière ayant parfaitement été au courant de l'état de l'immeuble.

S'il devait s'avérer que l'agence immobilière aurait réellement fait croire aux acquéreurs que l'immeuble ne nécessitait pas de travaux, il en résulterait qu'elle aurait manqué à son devoir d'information et qu'elle aurait commis une faute délictuelle à l'encontre des acquéreurs, de même qu'elle aurait outrepassé son mandat et commis une faute contractuelle envers les parties PERSONNE5.).

La société SOCIETE1.) serait partant à condamner à indemniser les acquéreurs en lieu et place des parties PERSONNE5.), sinon devrait être condamnée à tenir quitte et indemne les parties PERSONNE5.) de toute condamnation pouvant intervenir à leur égard.

La société SOCIETE1.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande originaire pour cause de libellé obscur et, partant, l'irrecevabilité de la demande en intervention pour défaut d'objet.

Elle invoque encore l'irrecevabilité de la demande en intervention pour défaut de qualité à agir des parties PERSONNE5.).

Elle conteste ensuite le bien-fondé de la demande des parties acquéreuses à voir engager la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.) et soutient à ce titre que les vices allégués seraient à qualifier d'apparents ; l'agence immobilière conteste à ce titre formellement avoir tenu à l'égard des parties acquéreuses des propos niant toute nécessité de travaux et soutient au contraire que les acquéreurs étaient parfaitement informés du fait que la maison datait des années 50.

Elle insiste encore sur le fait que la dame PERSONNE9.) disposait de compétences particulières en la matière par le fait qu'elle exerçait elle-même la profession d'agent immobilier et était employée auprès de la société SOCIETE1.) ; les futurs acquéreurs auraient encore été accompagnés lors des visites par un professionnel du bâtiment, à savoir la société SOCIETE2.).

La demande des parties acquéreuses à voir engager la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait à rejeter en ce qu'il n'y aurait eu aucun manquement à son obligation d'information ; un lien causal entre la prétendue faute reprochée à la société SOCIETE1.) et le préjudice allégué ferait également défaut.

Elle sollicite également le rejet de la demande en intervention des parties PERSONNE5.) alors qu'aucun manquement contractuel ne saurait lui être reproché.

La société SOCIETE1.) sollicite encore le rejet de l'offre de preuve formulée par les parties acquéreuses, de même que leur demande en communication des pièces du dossier d'agence.

La société SOCIETE1.) réclame la condamnation tant des parties acquéreuses que des parties PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que la condamnation des parties demanderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître André HARPES qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### La recevabilité des demandes

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande des parties acquéreuses à l'égard des parties PERSONNE5.) tant sur la base légale du vice caché que sur base de la responsabilité délictuelle pour cause de libellé obscur.

Il s'avérerait qu'à l'exception de la question des tuyaux condamnés au rez-de-chaussée, les vices allégués par les parties acquéreuses seraient à qualifier de vices visibles à première vue ; quant aux tuyaux condamnés, le rapport d'expertise ne retiendrait aucun dommage en relation causale avec ceux-ci.

Quant à la base délictuelle, l'exploit d'assignation ne retiendrait aucune faute des parties venderesses qui seraient relation causale avec les dommages subis.

Au regard de l'irrecevabilité de la demande originaire, la demande en intervention serait sans objet.

A l'égard de la demande en intervention, la société SOCIETE1.) soutient que l'acte d'assignation ne retiendrait aucune faute des parties venderesses qui seraient en relation directe avec les prétendus dommages.

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit notamment contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

Pour pouvoir préparer sa défense la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (Cour d'appel 14 juillet 2010, n° 34588 du rôle).

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels

il faut ranger le moyen tiré du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

En l'espèce, les parties acquéreuses ont développé à suffisance dans l'acte introductif d'instance les faits à la base du litige et ont invoqué les bases légales qu'elles estiment applicables ; le fait pour la société SOCIETE1.) d'invoquer que seuls des vices apparents seraient en jeu et/ou que les désordres des tuyaux ne seraient pas en relation causale avec le dommage prétendument subi concerne le bien-fondé de la demande et non pas son éventuelle irrecevabilité, la société SOCIETE1.) n'expliquant pas en quoi la demande serait obscure et/ou incompréhensible de ce chef.

Il en est de même de la prétendue absence d'une faute délictuelle dans le chef des parties venderesses qui serait en relation causale avec le dommage allégué alors que ce moyen touche le bien-fondé de la demande et n'est pas à analyser à ce stade.

Le moyen tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

Il s'ensuit que la demande en intervention des parties PERSONNE5.) est également à déclarer recevable en la forme, l'objet de ladite demande en intervention - à savoir être tenu quitte et indemne par la société SOCIETE1.) - étant clairement identifié.

La société SOCIETE1.) soulève encore le défaut de qualité à agir des parties PERSONNE5.) en ce que ces dernières tenteraient de se décharger de leurs obligations en leur qualité de vendeurs, les parties PERSONNE5.) n'ayant toutefois pas qualité à invoquer un préjudice dont elles ne seraient pas les victimes directes.

Il est rappelé que la qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice. Il ne s'agit pas d'une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car, en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction. La question de savoir si la personne est réellement titulaire du droit qu'elle invoque relève alors du fond du droit.

Ainsi, en principe, celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a aussi la qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir (CSJ 20 mars 2002, numéroNUMERO2.) du rôle).

En l'espèce, les parties PERSONNE5.) entendent réclamer la condamnation de la société SOCIETE1.) à les tenir quittes et indemnes pour autant qu'elles devaient être condamnées à l'égard des parties acquéreuses ; il convient partant d'admettre que les

parties PERSONNE5.) ont qualité à agir à l'encontre de la société SOCIETE1.) étant précisé que la question de savoir si les parties PERSONNE5.) ont subi un préjudice personnel relève du bien-fondé de la demande qui sera, le cas échéant, examinée ultérieurement.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir dans le chef des parties PERSONNE5.) est partant à déclarer non fondé.

Les demandes, introduites pour le surplus dans les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables en la forme.

### Le fondement

#### La demande principale

Il résulte des pièces du dossier que les parties demandereses ont acquis de la part des parties PERSONNE5.) une maison d'habitation sise à ADRESSE8.) suivant compromis de vente du 24 juin 2020 et acte notarié de vente du 25 septembre 2020.

Les parties demandereses se prévalent de plusieurs désordres affectant la maison et qualifient ceux-ci de vices cachés.

Selon l'article 1641 du Code civil, « *Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.* »

Selon l'article 1644 du Code civil, l'acheteur auquel est due la garantie d'un vice caché a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix (action rédhibitoire) ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts (action estimatoire).

En l'espèce, les parties demandereses exercent l'action estimatoire.

Seuls les vices cachés ouvrent le droit à exercer l'action en garantie.

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 (PERSONNE10.), « *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 (PERSONNE11.), « *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 (PERSONNE12.), « *Responsabilité du vendeur et garantie des vices cachés* », LITEC 1987, n° 252).

Les parties demandereses doivent dès lors établir la réunion des diverses conditions découlant de l'article 1641 du Code civil :

- 1) l'existence d'un vice (ce qui implique éventuellement d'identifier la cause des défauts constatés),
- 2) l'antériorité du vice par rapport à la vente,
- 3) la gravité du vice,
- 4) le caractère caché du vice (mais, une fois ce point établi, c'est au vendeur de démontrer que le vice était connu de son cocontractant, s'il veut se dégager).

Les requérants entendent rapporter la preuve des vices essentiellement sur base d'un rapport d'expertise rédigé en date du 13 janvier 2021 par l'expert Steve MOLITOR nommé à la demande des parties requérantes ; il y a lieu de relever que ni les parties PERSONNE5.) ni la société SOCIETE1.) n'ont remis en cause la régularité dudit rapport d'expertise de sorte qu'il peut valablement être pris en compte dans le cadre de la présente instance.

Il y a lieu d'analyser individuellement les désordres revendiqués par les parties requérantes et ce en prenant en compte le contexte particulier des éléments de la cause, à savoir

- le fait que l'immeuble a été construit en 1957 et était inhabité depuis 2013, éléments non contestés par les parties acquéreuses et dont elles avaient partant connaissance
- le fait que la dame PERSONNE9.) exerçait elle-même la profession d'agent immobilier et était employée auprès de la société SOCIETE1.), de sorte qu'il peut valablement être retenu qu'elle disposait, de par sa compétence professionnelle, d'une expérience particulière en vue d'apprécier l'état de l'immeuble
- le fait que les parties requérantes aient été accompagnés par un tiers (la société SOCIETE2.)), élément non contesté par les demandeurs
- *quant à la toiture*

Les parties acquéreuses font valoir que le couvreur auquel elles auraient fait appel en vue de nettoyer les ardoises de la toiture et de refaire l'isolation intérieure de la charpente aurait, d'une part, découvert des tâches d'humidité une fois le platelage mis à nu et, d'autre part, leur aurait annoncé que la couverture serait constituée d'ardoises artificielles qui contiendraient de l'amiante et que la couverture ne serait plus étanche ; que la ferblanterie aurait également présenté des faiblesses notamment au niveau des joints, de sorte que son étanchéité aurait été compromise.

Les parties PERSONNE5.) font valoir que tant l'état de la toiture et de la ferblanterie que le platelage intérieur de la toiture auraient été visibles.

L'expert MOLITOR retient ce qui suit :

*Au deuxième étage, l'expert constate que « La pièce postérieure gauche du 2<sup>ème</sup> étage est partiellement sous rampant et le platelage bois au plafond affiche des traces d'humidité (à priori pas actif). »*

*Au niveau des combles, l'expert constate que « Des traces d'humidité sont présentes sur le plancher bois, certaines plus anciennes que d'autres. Dans l'angle postérieur droit et sous la fenêtre de toit, il y a des infiltrations d'eau actives.*

*Le platelage affiche lui aussi de nombreuses traces d'humidité, ce qui démontre que la couverture a subi de nombreuses infiltrations d'eau. Etant donné la quantité de mousse sur la couverture, il est peu probable que l'ensemble des problèmes d'infiltrations d'eau soit résolu.*

*La fenêtre de toit n'est pas non plus épargnée. En effet, de l'eau s'infiltré en partie basse de la menuiserie. A ce jour, la fenêtre de toit en bois est complètement imbibée d'eau et elle est sur le point de se briser. Cette détérioration avancée de la menuiserie n'est pas le résultat de quelques jours de contact à l'humidité mais le résultat de plusieurs mois en contact avec l'eau.*

*De l'humidité est également présente sur le mur pignon gauche des combles avec même des traces de moisissures. »*

*Au niveau de la couverture, l'expert note que celle-ci « est recouverte d'ardoises artificielles. Madame PERSONNE13.) attire l'attention de l'expert sur la possible présence d'amiante dans la composition de ces ardoises artificielles.*

*(...)*

*Après analyse, il s'avère que les doutes de la mandante sont confirmés puisque l'échantillon prélevé sur la couverture de la maison est positif à la présence de fibres d'amiante. Les ardoises artificielles composant la couverture de la maison contiennent donc des fibres d'amiante.*

*L'expert précise que l'amiante a été interdite d'utilisation au Grand-Duché en 2001.*

*Ces ardoises artificielles ont donc été posées avant cette date.*

*La couverture manque aussi d'entretien avec une importante présence de mousse.*

*Cette quantité de mousse s'est accumulée au cours des années.*

*Etant donné la présence de fibres d'amiante dans la composition des ardoises artificielles, un nettoyage par brossage n'est plus possible sans le risque de libérer des fibres d'amiante. La seule solution pour traiter la mousse, trop étendue à ce jour, est le remplacement des ardoises artificielles par des neuves.*

*La ferblanterie affiche également des faiblesses avec notamment des joints ouverts au niveau des solins de la partie postérieure.*

*Sur le pignon gauche de la maison, les plantes grimpantes ne sont plus entretenues depuis longtemps et les feuillages ont atteint la couverture et ils s'infiltrèrent même sous la ferblanterie en rive.*

*Sur la couverture, l'expert remarque que quelques ardoises ont été remplacées. Les propriétaires précédents ont donc effectué des réparations locales mais pas d'entretien de toute la couverture. »*

*En guise de conclusion, l'expert MOLITOR fait observer que : « L'ensemble des désordres constatés est la conséquence d'un réel manque d'entretien de la couverture. En effet, les ardoises artificielles sur la couverture doivent avoir une cinquantaine d'années selon l'expert et une importante couche de mousse végétale s'est accumulée dessus au fil des années.*

*Cette mousse est partiellement à l'origine des désordres constatés.*

*A cela s'ajoute une ferblanterie qui affiche des faiblesses comme l'expert l'a démontré, sur la partie postérieure de la couverture. L'expert précise qu'il n'a pas pu inspecter l'ensemble de la couverture, ni même ouvrir la fenêtre de toit dans les combles de peur de la casser. Il est donc fort possible que la ferblanterie soit abîmée à d'autres endroits.*

*Le manque d'entretien des plantes grimpantes sur le pignon gauche est une autre source des problèmes constatés avec une ferblanterie qui se déforme et s'ouvre sous l'effet des branchages et les ardoises qui se déplacent aussi.*

*Une autre preuve du manque d'entretien de la couverture est l'état de la fenêtre de toit totalement abîmée. »*

Il résulte des constatations de l'expert que la toiture extérieure était recouverte de mousse et n'était pas entretenue, élément visible de tous. Cette constatation, coïncidant d'ailleurs avec l'âge de la maison et du fait qu'elle était inhabitée pendant un long temps, ne rend pas crédible l'affirmation des requérants selon laquelle il leur aurait été assuré que la toiture se trouvait dans un état irréprochable.

Les constatations de l'expert quant aux désordres affectant la ferblanterie démontrent également que ceux-ci étaient visibles depuis l'extérieur par tout un chacun.

Les parties acquéreuses ont également nécessairement dû s'apercevoir du matériau utilisé, à savoir des ardoises artificielles, dont il est communément admis qu'elles sont susceptibles de contenir de l'amiante pour autant qu'elles sont anciennes, comme c'est le cas en l'espèce.

Il n'est d'ailleurs pas anodin de préciser que c'est Madame PERSONNE13.) qui a attiré l'attention de l'expert sur cette question et non l'inverse, ce qui laisse présumer que les parties acquéreuses étaient parfaitement informées de la situation.

Concernant les tâches d'humidité sur le platelage intérieur de la toiture, il faut admettre que celles-ci étaient visibles aux yeux de tous.

Les parties requérantes font valoir que les combles auraient été inaccessibles alors qu'encombrés par de nombreux objets et que le platelage aurait été recouvert d'une isolation occultante ce qui aurait rendu impossible de s'apercevoir des problèmes d'humidité.

Force est de constater que les parties acquéreuses, auxquelles incombe la charge de la preuve, restent en défaut de rapporter la réalité de leurs affirmations.

Ainsi, concernant le prétendu encombrement des combles, sont uniquement versées en cause des photos des parties PERSONNE5.) censées rendre compte des objets laissés sur place et sur lesquelles l'on aperçoit la présence d'un lit, d'un séchoir, d'une

chaise et deux téléviseurs, ces seuls objets ne permettant pas de retenir un encombrement des combles ; si les parties acquéreuses se rapportent encore à un devis de la société SOCIETE3.) qui mettent en compte un montant de 5.031.- euros TTC pour les prestations suivantes : *Supplément pour nettoyage des combles triage des différents matériaux, moquettes, bois vêtements, carrelages, anciens appareils de coiffure et mise en décharge autorisée*, ce devis n'est toutefois pas pertinent alors que se rapportant à des prestations plus étendues et ne permettant pas de déterminer l'ampleur concrète des objets prétendument encombrants.

La présence d'une isolation occultante qui n'aurait pas permis de déceler les problèmes d'humidité n'est pas non plus établie ; bien au contraire, les photos des combles versées par les parties PERSONNE5.) démontrent que l'essentiel du platelage était libre et qu'au moins affichait des traces d'humidité.

Il convient encore de noter que les parties requérantes admettent dans leur exploit d'assignation que l'agent immobilier les aurait informées de l'obligation de remplacer les fenêtres Velux dont l'humidité était également clairement visible.

Il faut partant admettre que les tâches d'humidité sur le platelage étaient apparentes.

Les parties acquéreuses formulent une offre de preuve par témoins en vue d'établir que l'agent immobilier en charge de la visite de l'immeuble aurait assuré qu'il n'y aurait pas de travaux à prévoir, que la toiture aurait été régulièrement vérifiée et se trouverait dans un état irréprochable.

Les développements ci-dessus ayant retenu l'existence de vices apparents au niveau de la toiture, de la ferblanterie et du platelage en bois, l'offre de preuve est à rejeter pour être d'ores et déjà contredite par les éléments de la cause.

La demande fondée sur l'existence d'un vice caché au niveau de la toiture et de la ferblanterie ainsi qu'au niveau du platelage intérieur est partant à rejeter.

- *quant aux infiltrations d'eau*

Les parties requérantes exposent que concernant les murs du rez-de-chaussée, il serait apparu, après avoir enlevé le papier peint, que les murs présentaient des auréoles d'humidité qui proviendraient de la présence de vieilles conduites d'eau non-étanches enfouies dans ces murs.

Les parties PERSONNE5.) contestent la réalité de ces prétendus désordres qui ne seraient pas prouvés, le rapport MOLITOR n'en faisant pas mention ; il serait d'ailleurs irréaliste d'évoquer des problèmes d'humidité dans les murs sans que le papier peint n'ait présenté une quelconque humidité.

S'il est vrai que le rapport MOLITOR ne traite pas ce désordre, il reste que les parties requérantes se basent sur une déclaration de la société SOCIETE4.) qui mentionne que :

*« Suite à l'enlèvement du papier mural on constate que le mur côté voisin au rez-de-chaussée se trouve complètement pourri.*

*En notre avis les dommages auraient été causés par un ancien réseau d'alimentation en eau caché à l'intérieur du mur.*

*Par conséquent, les travaux d'enlèvement de la tuyauterie, de plâtre, de préparation et d'application d'un nouveau plâtre projeté seront facturés en supplément. »*

Il n'existe à priori aucun argument de nature à remettre en cause la teneur de cette déclaration, de sorte que l'existence d'un vice caché peut être retenue de ce chef.

Les parties requérantes n'apportent toutefois aucun élément objectif de nature à établir la moins-value respectivement le coût de remise en état supplémentaire occasionné de ce chef.

En l'absence de plus amples informations à ce sujet, ce poste ne saurait être pris en compte.

- *quant à la chaudière*

Les parties acquéreuses soutiennent que la chaudière n'aurait plus été aux normes et qu'il aurait impérativement fallu procéder à son remplacement au risque de ne plus pouvoir être assurés ; or, il aurait été annoncé par l'agence immobilière que la chaudière avait fait l'objet d'un entretien régulier, qu'elle était en parfait état de fonctionnement et qu'elle était aux normes.

Les parties acquéreuses s'appuient sur un rapport de la société SOCIETE5.) du 15 décembre 2020 qui écrit, suite à un contrôle de la chaudière, qu'il faudrait prévoir son remplacement ; il y est encore mentionné qu'il existe une fuite au niveau du réseau gaz, une absence de soude fumée et d'aération, une cheminée hors normes ainsi que des valeurs de combustion très mauvaises.

Les parties PERSONNE5.) soulignent que la chaudière aurait disposé d'une plaquette d'identification contenant l'année de construction et les autres informations nécessaires ; il en résulterait que la chaudière datait des années 80, de sorte qu'il aurait été évident qu'il faille procéder à des travaux sur la chaudière.

Le tribunal relève que le rapport de la société SOCIETE5.) n'indique pas que la chaudière aurait été hors d'état de fonctionnement et, partant, impropre à son usage.

Indépendamment de cette observation, il faut admettre que les parties acquéreuses, au vu de la plaquette d'identification apposée sur la chaudière (dont la présence n'a pas été remise en cause) et après avoir pu inspecter de visu la chaudière, ne pouvaient raisonnablement ignorer qu'il s'agissait d'une chaudière âgée qui, par définition, ne correspondait plus aux normes en la matière ; le fait que la maison n'était plus habitée depuis de nombreuses années rendait également improbable un entretien régulier de la chaudière.

Les parties acquéreuses formulent une offre de preuve par témoins en vue d'établir que l'agent immobilier en charge leur aurait assuré que la chaudière aurait fait l'objet d'un entretien annuel, qu'elle était en parfait état de fonctionnement et qu'elle se trouvait aux normes.

Au regard des développements précédents, l'offre de preuve est à rejeter pour être d'ores et déjà contredite par les éléments de la cause.

Le grief d'un vice caché au niveau de la chaudière est partant à rejeter.

- *quant à l'électricité*

Les parties acquéreuses soutiennent, que malgré le fait qu'il leur aurait été assuré par l'agence immobilière que le tableau électrique était neuf et qu'aucuns travaux ne seraient à prévoir, il serait apparu que l'électricité aurait été en péril et qu'il y aurait eu lieu de procéder à sa réfection.

Les parties PERSONNE5.) soulignent que le vice affectant prétendument les installations électriques ne serait pas établi tout en faisant remarquer qu'il ne serait pas anormal en soi de devoir réparer un réseau électrique datant des années 50.

Force est de constater que les parties requérantes ne précisent pas quels vices concrets auraient affecté l'électricité et ne rapportent pas la preuve de ces vices respectivement de leur ampleur le cas échéant, le rapport MOLITOR n'en faisant pas mention.

Une évaluation par un homme de l'art de la moins-value en résultant ou un devis faisant état du coût de réfection fait également défaut.

Il faut d'ailleurs admettre que les parties acquéreuses ne pouvaient ignorer, de par une vérification sommaire, que l'électricité était ancienne, la preuve selon laquelle le tableau électrique aurait été refait n'étant pas rapportée.

Les parties acquéreuses formulent une offre de preuve par témoins en vue d'établir que l'agent immobilier en charge leur aurait assuré que l'électricité aurait été refaite récemment ; au regard des développements ci-dessus, cette mesure d'instruction est à rejeter pour défaut de pertinence.

Le grief d'un vice caché au niveau de l'électricité est partant à rejeter.

Les parties acquéreuses entendent encore engager la responsabilité contractuelle sinon délictuelle des parties PERSONNE5.) en relation avec les vices.

Les parties ayant été liées par un contrat de vente, une responsabilité délictuelle laisse d'être établie.

Quant à une éventuelle faute contractuelle des parties PERSONNE5.), il y a lieu de constater que les parties acquéreuses n'explicitent pas en quoi celle-ci aurait consisté.

A défaut pour les parties acquéreuses de justifier d'une faute contractuelle et d'un lien causal avec le préjudice allégué, il en découle qu'une responsabilité contractuelle laisse d'être fondée.

- *quant aux autres postes de préjudice*

° Le nettoyage des combles

Les parties requérantes réclament le montant 5.000.- euros au titre de l'indemnisation pour la libération des combles ; elles font valoir que les combles n'auraient pas été libérés et qu'il aurait fallu procéder à l'enlèvement et au recyclage des objets encombrants.

Les parties requérantes versent en cause un devis établi par la société SOCIETE3.) du 6 janvier 2021 pour les prestations suivantes : *Supplément pour nettoyage des combles triage des différents matériaux, moquettes, bois vêtements, carrelages, anciens appareils de coiffure et mise en décharge autorisée* pour un coût de 5.031.- euros TTC.

Les parties PERSONNE5.) contestent cette affirmation et soutiennent que mis à part quelques objets, les combles auraient été accessibles et vides.

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La question de l'encombrement des combles n'a pas trait à un éventuel vice – rendant la chose impropre à son usage – mais tout au plus à un éventuel manquement des parties venderesses à leur obligation contractuelle de délivrance respectivement de libérer intégralement les lieux ; il peut être retenu à ce titre que les parties venderesses ne font pas état d'un éventuel accord entre parties à voir laisser les objets en question dans les combles, de sorte qu'il appartenait aux parties venderesses de débarrasser les lieux.

Il a été retenu ci-avant que la preuve d'un encombrement des combles n'a pas été rapportée, à l'exception de quelques objets épars (un lit, un séchoir, une chaise et deux téléviseurs).

Une responsabilité des parties PERSONNE5.) pour ne pas avoir enlevé ces quelques objets peut dès lors être retenue de ce chef.

Quant à l'indemnisation de ce préjudice, il convient de constater que le devis de la société SOCIETE3.) n'est pas pertinent en ce qu'il se rapporte à des prestations plus étendues telles que l'enlèvement de la moquette et des planches de bois ayant recouvert le sol de même que le nettoyage des combles.

En l'absence d'éléments plus précis, le tribunal alloue *ex aequo e bono* le montant de 250.- euros à titre d'indemnisation pour ce poste.

° La privation de jouissance

Les parties acquéreuses réclament le montant de 10.000.- euros à titre de privation de jouissance de l'immeuble en ce que les parties requérantes n'auraient pas pu réaliser l'intégralité des travaux qui s'imposaient.

Le tribunal ne voit pas en quoi les travaux nécessaires n'auraient pas pu aboutir.

En tout état de cause, les développements précédents ayant retenu l'absence d'une responsabilité des parties PERSONNE5.) quant aux vices allégués, la demande à les voir condamner à une indemnisation pour privation de jouissance est à rejeter.

° Le préjudice moral

Les parties demanderesses réclament des dommages et intérêts d'un montant de 10.000.- euros en vue de se voir indemniser du préjudice moral prétendument subi.

Elles font valoir à ce titre qu'elles pensaient réaliser le rêve de leur vie mais qu'au lieu de pouvoir emménager et se projeter sereinement dans les lieux, elles auraient subi « un véritable cauchemar ».

Les développements précédents n'ont pas permis de retenir l'existence de vices cachés respectivement d'un préjudice en résultant.

L'existence d'une souffrance morale n'est partant pas rapportée.

Cette demande est dès lors à rejeter.

° Les frais d'expertise

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le remboursement des frais d'expertise MOLITOR d'un montant de 1.599,94.- euros.

Il résulte des développements précédents que la demande en indemnisation des parties requérantes pour autant que basée sur la base légale des vices cachés n'a pas abouti.

Il n'existe dès lors aucune raison à voir condamner les parties PERSONNE5.) aux frais d'expertise.

Conclusion :

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 250.- euros, de sorte qu'il y a lieu de condamner les parties PERSONNE5.) *in solidum* au montant de 250.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 7 février 2022, jusqu'à solde.

Il y a également lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard

#### La demande à l'encontre de la société SOCIETE1.)

Les parties requérantes demandent à voir engager la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle leur aurait donné de fausses informations sur l'état de l'immeuble, en leur garantissant l'absence de devoir procéder à des travaux.

Pour autant que de besoin, elles demandent encore à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) de produire le dossier de vente de l'immeuble, notamment l'annonce de vente ainsi que les courriels échangés entre parties relatifs à la visite et la vente de l'immeuble litigieux sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à compter du jugement sur ce point.

En l'absence de contrat, la responsabilité de l'agence immobilière envers la partie acquéreuse doit être appréciée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil (TAL, 8 octobre 1998, n°608/98 VI).

Il est admis que l'agent immobilier n'a pas seulement une obligation d'information et de conseil envers son client qui l'a chargé de la vente de son bien, mais également envers l'acquéreur. Ainsi l'agent immobilier peut engager sa responsabilité personnelle à raison des fautes qu'il a pu commettre dans la négociation et la conclusion même du contrat. L'acheteur peut se retourner contre l'agent immobilier. Il a été jugé que l'agent immobilier, chargé de négocier la vente d'un immeuble, engage sa responsabilité civile délictuelle à l'égard de l'acheteur, s'il apparaît qu'il a commis une faute dans la négociation de la vente (JCL civil, art. 1119, responsabilité du représentant, n°34 et 35).

Les développements ci-avant n'ont pas permis de retenir que l'agence immobilière aurait assuré à un quelconque moment aux parties acquéreuses qu'aucuns travaux ne seraient à prévoir ; les développements précédents ont également démontré que les désordres invoqués par les parties acquéreuses étaient décelables *ab initio*.

Un manquement de la société SOCIETE1.) à son obligation d'information n'est partant pas rapporté.

Concernant la demande à voir produire le dossier de vente, cette demande ne saurait aboutir ; en effet, outre le fait qu'il n'est pas indiqué quels documents précis seraient concernés et qu'une mesure d'instruction ne saurait suppléer à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve, les éléments ci-dessus ont retenu l'existence de vices apparents, non susceptibles d'être remis en cause par d'autres éléments.

La demande de ce chef est dès lors à dire non fondée.

#### La demande en intervention

Les parties PERSONNE5.) réclament la condamnation de la société SOCIETE1.) à les tenir quitte et indemne alors qu'il faudrait admettre que la société aurait manqué à son devoir d'information envers les acquéreurs.

Il est constant en cause que les parties PERSONNE5.) avaient confié à l'agence immobilière SOCIETE1.) la vente de l'immeuble litigieux.

Il appartient aux parties PERSONNE5.) d'établir en quoi la responsabilité contractuelle de l'agence immobilière serait engagée à leur égard, c'est-à-dire à rapporter la preuve d'une faute dans le chef de cette dernière et d'un lien causal avec le préjudice subi.

Si les développements précédents ont certes retenu ci-avant une responsabilité des parties PERSONNE5.) pour ne pas avoir libéré intégralement les lieux, toujours est-il que les parties PERSONNE5.) n'expliquent pas en quoi la société SOCIETE1.) aurait commis une faute en relation avec ces faits.

La demande en intervention ne saurait partant aboutir.

#### Les demandes accessoires

Les parties PERSONNE5.) réclament le remboursement de leurs frais d'avocat.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu

que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

Indépendamment de l'existence d'une faute dans le chef des parties requérantes, il y a lieu de constater que les parties PERSONNE5.) restent en défaut de verser une quelconque note d'honoraires permettant d'apprécier le principe et le quantum de ce préjudice.

Cette demande est partant à rejeter.

Chacune des parties réclament l'allocation d'une indemnité de procédure.

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives sont à rejeter.

En ce qui concerne la demande des parties requérantes tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens tant du rôle principal que du rôle en intervention, avec distraction, pour la part qui les concerne, au profit de Maître Elisabeth MACHADO et de Maître André HARPES, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

## PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à concurrence du montant de 250.- euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 250.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 7 février 2022 jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la société SOCIETE1.),

dit non fondée la demande en intervention de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement des frais d'avocat,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens tant du rôle principal que du rôle en intervention, avec distraction, pour la part qui les concerne, au profit de Maître Elisabeth MACHADO et de Maître André HARPES, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.