

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00004

Audience publique du vendredi, trois janvier deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2022-00687 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Jackie MORES, premier juge,
Catherine TISSIER, premier juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, salarié, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Catherine NILLES, de Luxembourg, en date du 14 mai 2021,

comparaissant tous deux par **Maître Rafaela SIMÕES**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE3.)**, pensionnée, demeurant à B-ADRESSE2.) (Belgique); ADRESSE3.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant par la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES**, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg; 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg et sous le numéro de Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg B240929, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

2. SOCIÉTÉ1.) établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du préjudice NILLES,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **WASSENICH LAW**, établie et ayant son siège social à L-2134 Luxembourg;NUMERO2.)4, rue Charles Martel, représentée par son gérant actuellement en fonction, **Maître Claude WASSENICH**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, société inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg et sous le numéro de Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg B 207545.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 8 novembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 6 décembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 6 décembre 2024.

Par exploit d'huissier du 14 mai 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIÉTÉ2.) S.à.r.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part au paiement d'un montant de 388.068,89.- euros + p.m. et sous réserve d'augmentation en cours d'instance, à dire d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le Tribunal, augmenté des intérêts légaux à compter de l'acte de vente du 15 mai 2020, sinon de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, sinon toute autre date à déterminer par le Tribunal, jusqu'à solde,
- les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, au paiement d'un montant de 15.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert ou à évaluer *ex aequo et bono* par le Tribunal, augmenté

des intérêts légaux à compter de l'acte de vente du 15 mai 2020, sinon de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir, sinon toute autre date à déterminer par le Tribunal, jusqu'à solde, et sous réserve d'augmentation en cours d'instance,

- dire que le taux d'intérêt sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir,
- dire, sinon condamner les parties assignées à garantir les parties requérantes de toute demande par les autorités communales ou étatiques de remise en état et/ou de mise en conformité de l'appartement et grenier situé à L-ADRESSE5.),
- ordonner, pour autant que de besoin, une expertise pour déterminer le montant du préjudice matériel et/ou moral des parties requérantes ainsi que le montant de la remise en état du bien, sous la réserve de pouvoir préciser, compléter ou modifier la mission d'expertise en cours d'instance,
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part au paiement d'un montant de 5.000.- 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 avec distraction au profit de Maître Rafaela SIMOËS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer qu'en date du 15 mai 2020, ils auraient acquis de PERSONNE3.) un appartement situé dans un immeuble en copropriété situé à L-ADRESSE5.) au prix de 780.000.- euros.

L'appartement aurait été mis en vente par la société SOCIETE2.) qui aurait affiché un bien comportant 3 chambres dans un superbe duplex récemment rénové. La fiche de présentation qui leur aurait été remise aurait indiqué les surfaces dont celles de 3 chambres. Les plans joints auraient indiqué une contenance de 68 m² et de 77,74 m².

Un compromis de vente aurait été signé en date du 4 mars 2020.

Ils auraient ensuite souhaité y établir leur résidence principale avec leurs enfants.

L'SOCIETE3.) aurait cependant refusé de les inscrire s'agissant d'un espace avec une seule chambre.

Il se serait avéré, par la suite, que le bien vendu aurait en réalité été un appartement d'une chambre avec un grenier non habitable.

Une employée communale se serait rendue sur place et aurait constaté que l'appartement n'aurait pas été conforme aux normes et que sa construction serait contraire à l'autorisation de bâtir de 1987. Il s'avérerait, plus précisément, que la cage

d'escalier du 3^{ème} au 4^{ème} étage ne serait pas conforme aux normes en raison d'une hauteur sous plafond insuffisante.

PERSONNE3.) aurait déposé une demande d'autorisation de bâtir en vue de la transformation de l'appartement et du grenier en appartement-duplex, mais cette autorisation lui aurait été refusée en date du 13 juillet 2018 par l'SOCIETE3.).

Les plans insérés dans la fiche de présentation qui leur auraient été remis correspondraient aux plans établis par la société SOCIETE4.) et par rapport auxquels l'SOCIETE3.) aurait émis un refus de bâtir, alors que les plans auraient été contraires à l'autorisation de bâtir n°09/87 du 11 juin 1987. Les plans d'origine, acceptés et annotés par l'SOCIETE3.), auraient uniquement autorisé de bâtir un appartement d'une chambre avec grenier non aménageable.

L'SOCIETE3.) aurait finalement accepté d'inscrire les parties requérantes et leurs enfants, mais elle ne leur aurait pas garanti qu'il n'y aurait pas de suites avec obligation de remise en état, ni qu'en cas de revente, une famille puisse s'y déclarer.

Pour autant que de besoin, ils formulent plusieurs offres de preuve aux fins d'établir les faits allégués.

Ils font valoir que leur consentement aurait été vicié par les agissements dolosifs de PERSONNE3.), sinon par erreur.

Ils auraient été à la recherche d'un bien pour loger leur famille de NUMERO2.) personnes et auraient cru acquérir un appartement-duplex avec trois chambres, alors qu'en réalité, elles auraient fait l'acquisition d'un appartement avec une chambre et un grenier. A aucun moment, ils n'auraient été informés des véritables attributs et consistances du bien vendu.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent fonder leur demande sur les articles 1108, 1109 et 1110 du Code civil ainsi que sur l'article 1116 du même code.

Ils précisent ne pas vouloir demander la nullité de la vente, mais uniquement des dommages et intérêts pour le préjudice qu'ils auraient subi.

A titre subsidiaire, ils demandent la diminution du prix de vente sur base de l'article 1616 du Code civil. La contenance affichée dans l'annonce n'aurait pas été conforme à l'autorisation de bâtir de l'SOCIETE3.). Les pièces du 4^{ème} étage ne devraient pas être prises en compte au titre de la surface habitable.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent fonder leur demande sur les articles 1134 et 1146 et suivants du Code civil et demandent réparation de l'inexécution contractuelle ou de la mauvaise exécution du contrat résultant des manœuvres dolosives des parties défenderesses.

A titre encore plus subsidiaire, ils déclarent fonder leur demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil du fait des fautes commises par les parties défenderesses.

Le préjudice de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) résulterait de la différence entre le prix d'acquisition et le prix du bien réévalué conformément à l'autorisation de bâtir, soit un montant de 366.102,73.- euros (780.000 – 413.897,27), des intérêts payés sur le crédit hypothécaire sur la différence de prix en question, des frais d'enregistrement et de notaire payés sur cette différence de prix, soit un montant de 21.966,16.- euros, de la perte de valeur ou de la moins-value en cas de revente et des travaux de remise en état et/ou de mise en conformité du bien afin d'aménager un appartement avec une chambre et un grenier.

PERSONNE3.) conteste avoir effectué des travaux de transformation. Elle n'aurait jamais indiqué qu'il s'agirait d'un duplex, mais d'un appartement avec grenier. L'annonce de l'agence immobilière ne constituerait qu'une publicité et non une offre. La fiche de présentation de la société SOCIETE2.) n'aurait pas présenté le bien comme un duplex. Elle aurait toujours occupé les lieux tels qu'ils ont été vendus et les parties demanderesses les occuperaient ainsi également depuis 4 ans.

La confirmation d'obtention du prêt, le compromis de vente ainsi que l'acte notarié de vente renseigneraient que le bien comprendrait un appartement au 3^{ème} étage et un grenier au 4^{ème} étage. Tant le relevé cadastral que le règlement de copropriété et l'acte de base leur auraient été remis par le notaire Jacques KESSLER. Elles auraient en outre visité les lieux à plusieurs reprises. Les parties demanderesses auraient donc été parfaitement au courant des lots qu'elles auraient acquis. Leur allégation selon laquelle une demande d'autorisation de bâtir aurait été déposée par PERSONNE3.) serait totalement fausse et non établie. Les incertitudes quant aux intentions de l'administration communales ne constitueraient pas un préjudice dans le chef des parties demanderesses. Elles seraient inscrites à la commune depuis plus de 3 ans.

En tout état de cause, il y aurait prescription de l'action dont aurait disposé l'administration communale, alors que l'autorisation de bâtir daterait de 1987. Toute action susceptible d'être intentée par la copropriété serait également prescrite. Ayant acheté un appartement avec grenier, rien n'empêcherait les parties demanderesses de le revendre comme tel.

Les parties demanderesses ne sauraient reprocher leur ignorance du bien vendu. Elles n'auraient jamais soutenu qu'un certain nombre de chambres ou une certaine superficie seraient déterminants pour l'acquisition du bien.

Ni la contenance, ni la superficie n'auraient figuré ni dans l'offre d'achat, ni dans le compromis de vente, ni dans l'acte notarié. Ces éléments n'auraient dès lors pas été déterminants pour les parties requérantes.

Ces dernières resteraient partant en défaut de rapporter la preuve de manœuvres ou de mensonges dans le chef de PERSONNE3.) ainsi que l'existence d'un vice du consentement.

Elles ne démontreraient pas non plus la réalité de leur erreur, ni que leur méprise aurait porté sur une qualité substantielle de la chose.

La demande adverse sur base des articles 1616 et 1617 du Code civil ne serait pas fondée non plus. Aucune contenance n'aurait figuré ni dans l'acte notarié de vente, ni dans le compromis de vente. Toute revendication par rapport à la contenance du bien serait partant non fondée. L'acte notarié mentionnerait, en outre, que toute différence entre les mesures réelles du bien et celle indiquées par l'administration du cadastre et de la topographie serait au profit ou à la perte des parties acquéreuses.

Les parties demanderesses ne prouveraient finalement pas non plus un défaut de délivrance conforme aux stipulations contractuelles et, partant, un manquement au sens de l'article 1134 du Code civil.

La demande sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil serait à rejeter, dès lors que les parties seraient liées par un contrat. De surcroît, aucune faute dans le chef de PERSONNE3.) ne serait rapportée.

Concernant le préjudice allégué, PERSONNE3.) fait valoir que l'estimation versée serait unilatérale et ne saurait valoir. Les parties demanderesses n'auraient de toute façon pas acquis un duplex avec une surface habitable de 85 m². Elles auraient reçu exactement ce qu'elles auraient acheté.

PERSONNE3.) déclare également contester la demande adverse en indemnisation de son préjudice moral. Un tel préjudice ne serait pas établi.

La demande en institution d'une expertise serait également à rejeter. Aucune preuve d'un quelconque préjudice ne serait rapportée. La demande serait dès lors non fondée et contraire à l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Les offres de preuve des parties requérantes seraient également à rejeter, alors qu'elles ne porteraient pas sur des faits suffisamment précis et pertinents.

PERSONNE3.) déclare enfin contester les demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance.

Elle sollicite la condamnation des parties demanderesses au paiement d'un montant de NUMERO2.).000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande également la condamnation des parties demanderesses à lui rembourser ses frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil, soit un montant de 15.320,60.- euros.

Elle demande finalement la condamnation des parties demanderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **SOCIETE2.)** fait exposer qu'elle aurait été mandatée en septembre 2019 par PERSONNE3.) pour la vente de son appartement situé à ADRESSE6.).

PERSONNE3.) lui aurait remis des plans sur lesquels auraient figuré la mention « appartement duplex ». Elle aurait ensuite, avec l'accord de PERSONNE3.), publié une annonce sur son site internet. L'annonce aurait mentionné « superbe duplex ». Dans la fiche de présentation du bien figureraient les surfaces des pièces et les plans initialement fournis y auraient été insérés.

Il conviendrait cependant de retenir qu'il ne s'agirait que d'une annonce et non d'une offre.

Suite à deux visites, les parties demanderesses auraient, en date du 5 février 2020, rédigé l'offre d'achat dans laquelle ils auraient mentionné « *Duplex Appartement* ».

La société SOCIETE2.) aurait alors tout juste reçu l'acte de base avec règlement général et l'acte modificatif, mentionnant, l'appartement n°5 au troisième étage et le grenier au quatrième étage.

Elle aurait alors immédiatement contacté les parties demanderesses pour leur expliquer.

La société SOCIETE2.) déclare formuler, pour autant que de besoin, une offre de preuve dans ce contexte.

Aucune référence à un duplex n'aurait figuré dans le compromis de vente. Le contrat de prêt des parties demanderesses aurait également mentionné qu'il s'agissait d'un appartement avec grenier, de même que l'acte notarié de vente.

Les parties demanderesses auraient donc disposé de tous les documents et elles auraient été parfaitement informés de la situation.

Aucunes manœuvres dolosives ne sauraient donc lui être reprochées, alors qu'elle aurait toujours été parfaitement transparente.

Quant à la demande des parties demanderesses fondée sur l'article 1110 du Code civil ainsi que sur les articles 1616 et 1617 du même code, la société SOCIETE2.) déclare soulever le libellé obscur, alors qu'il ne résulterait pas de l'exploit d'assignation des demandeurs qu'ils dirigeraient leur action sur ces bases légales à son encontre.

Ils se contenteraient d'invoquer à son encontre de prétendus agissements dolosifs et une prétendue faute. A titre subsidiaire, elle déclare se rallier aux conclusions de PERSONNE3.) sur ce point.

Concernant la demande adverse basée sur l'article 1134 du Code civil, celle-ci serait à déclarer non fondée, alors qu'il n'existerait aucun contrat entre elle et les parties demanderesses.

Concernant la demande adverse sur le fondement de la responsabilité délictuelle, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle n'aurait pas manqué à son obligation d'information et de conseil. Le mot « *duplex* » n'aurait pas été déterminant. Pour autant que de besoin, elle offre également ces faits en preuve. Son obligation à cet égard serait atténuée. Elle n'aurait pas l'obligation de vérifier elle-même la conformité des constructions par rapport aux règles d'urbanisme, ni de s'assurer de l'existence d'une autorisation de construire valable.

Concernant le préjudice allégué par les parties demanderesses et leur demande en institution d'une expertise, la société SOCIETE2.) déclare faire siennes les conclusions de PERSONNE3.).

Concernant les offres de preuve, la société SOCIETE2.) déclare ne pas être concernée par celles-ci. A titre subsidiaire, elle déclare se rallier aux conclusions de PERSONNE3.).

Elle demande finalement, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui rembourser les frais et honoraires d'un montant de 2.925.- euros qu'elle aurait dû déboursier.

Elle demande encore la condamnation des parties demanderesses à lui payer un montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société WASSENICH LAW S.à.r.l. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer qu'ils n'auraient pas été informés de la situation illégale du bien. Le fait de soutenir les avoir informés qu'ils achetaient un appartement et non un duplex serait vide de sens. Pour un simple consommateur, un duplex ou un appartement sur deux étages serait exactement la même chose.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) auraient clairement voulu leur cacher des informations et leur collusion serait criante.

Le fait que les parties demanderesses auraient signé un contrat de prêt et un acte notarié de vente portant sur un appartement avec grenier ne prouverait pas qu'elles auraient été conscientes ou averties qu'elles avaient acquis en réalité un appartement d'une chambre avec un grenier non aménageable transformé de façon tout à fait illégal et contraire à

l'autorisation de bâtir. Pour en être conscient, il eût fallu qu'elles soient des personnes averties issues du milieu de l'immobilier.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir qu'ils ne se seraient jamais vus remettre les plans qui allaient avec l'autorisation de bâtir originale, mais uniquement les plans tronqués refusés par l'SOCIETE3.).

PERSONNE3.) ne prouverait pas qu'elle aurait acheté le bien en l'état, puis revendu, ni que les autorités ne disposeraient plus d'aucune action à leur encontre pour cause d'aménagement illégal.

Si la société SOCIETE2.) n'avait pas l'obligation de procéder à des vérifications par rapport à la conformité des biens mis en vente, il en irait différemment lorsque le professionnel a connaissance de la situation illégale. Dans ce cas, il aurait l'obligation d'en avertir les potentiels acquéreurs. Elle aurait donc eu un comportement dolosif.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement encore le rejet des demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure et en remboursement des frais et honoraires d'avocat que les parties défenderesses auraient été contraintes d'exposer.

2. Appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et n'ayant pas été spécialement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

1. Quant aux vices du consentement

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que leur consentement aurait été vicié pour cause de dol, sinon erreur.

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.

Aux termes de l'article 1116 du même code, 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. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivée par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La

sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Pour que la nullité soit prononcée, il faut que l'erreur provoquée par le dol ait revêtu un caractère déterminant. Sans cette erreur, la victime de celle-ci n'aurait pas contracté.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (cf. Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, NUMERO2.)e édition, p.183, no 230).

La jurisprudence admet le dol par réticence chaque fois qu'un contractant, par son silence volontaire, manque à la bonne foi sur laquelle son cocontractant est en droit de compter. Pour la rendre dolosive, encore faut-il que soit apportée la preuve du caractère intentionnel de la réticence (cf. Leçons de Droit Civil, Obligations, Théorie Générale, 9e éd., Mazeaud et Chabas, p.184, no 193).

Il convient encore de préciser que, 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, P. 30, p. 465).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, la charge de la preuve appartient à celui qui invoque le dol, soit en l'espèce, à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ces derniers reprochent à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE2.) d'avoir employé des manœuvres dolosives par les faits suivants :

- publication d'une annonce sur le site de l'agence immobilière mentionnant un bien comportant 3 chambres dans un superbe duplex récemment rénové ;
- lors de leur visite du bien, remise d'une fiche de présentation indiquant les surfaces dont celles de 3 chambres et de plans tronqués indiquant une contenance de 68 m² et de 77,74 m².

Il font, plus précisément, valoir que les parties défenderesses leur auraient fait croire, par le biais des informations erronées figurant dans les documents qui leur ont été remis, que l'appartement qui leur a été vendu était un duplex comportant, à l'étage, 3 chambres, alors qu'en réalité, les plans originaux, datant de 1987, ne leur auraient jamais été remis

et que l'étage supérieur n'aurait, selon ces plans, été qu'un grenier non aménageable, et que toute aménagement avec des pièces habitables aurait été refusé par l'SOCIETE3.). Cet aménagement aurait ainsi été effectué de façon tout à fait illégale par PERSONNE3.).

Les parties défenderesses se défendent en prétendant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été informés qu'il ne s'agissait que d'un appartement avec grenier et non d'un duplex. Ils soutiennent que l'annonce ne revêtirait pas de caractère contractuel. PERSONNE3.) soutient encore que l'annonce et les informations fournies par l'agence immobilière ne lui seraient pas opposables. La société SOCIETE2.) soutient qu'elle aurait toujours été transparente et qu'elle n'aurait toujours que transmis les informations obtenues de PERSONNE3.) et avec l'accord de celles-ci. Elle aurait contacté les parties demanderesses pour leur expliquer qu'elles achèteraient un appartement et non pas un duplex.

Au vu des pièces produites aux débats, il ne fait aucun doute que l'aménagement du 4^{ème} étage du bien litigieux n'a fait l'objet d'aucune autorisation de bâtir de la part de l'SOCIETE3.).

Ceci ressort des plans d'origine datant du 12 mai 1987, et plus précisément, du plan de coupe longitudinale sur lequel la mention « *App. Duplex* » a été barrée, la fenêtre « *Velux* » supprimée et la mention « *grenier* » rajoutée.

C'est également confirmé par la mention apportée par l'SOCIETE3.) en date du 13 juillet 2018 sur les plans établis par la société SOCIETE4.), qui comportent, concernant le bien litigieux, l'aménagement d'un duplex. Il y est précisé : « *ce plan n'est pas conforme à l'autorisation de bâtir n°09/87 du 11 juin 1987.* »

Il s'ensuit que PERSONNE3.) avait parfaitement connaissance du fait que les aménagements réalisés au 4^{ème} étage de l'appartement qu'elle vendait n'étaient pas conformes à l'autorisation de bâtir et qu'ils étaient, partant, illégaux.

Il importe peu qu'elle soutienne qu'elle n'aurait jamais effectué de transformations dans l'appartement depuis son acquisition en 1993, ce qui est, d'ailleurs, peu crédible au vu des photos versées aux débats qui illustrent un appartement manifestement rénové postérieurement à 1993.

Même à admettre que PERSONNE3.) n'ait pas fait procéder elle-même auxdits aménagements, ce qui est peu probable, elle était, en tout état de cause, informée du refus de l'administration communale pour y procéder.

Il s'y ajoute que tout en contestant avoir sollicité une autorisation de bâtir en 2018, elle n'explique pas l'existence des plans de la société SOCIETE4.) sur lesquels l'SOCIETE3.) a apposé la mention de refus le 13 juillet 2018.

PERSONNE3.) n'est partant pas crédible à cet égard.

S'il est admis qu'une annonce immobilière ne constitue, en principe, qu'une simple publicité n'entrant pas dans le champ contractuel, il convient de relever qu'en l'espèce, les parties demanderessees se sont vues remettre, lors de leur visite, une fiche de présentation du bien ainsi que des plans.

La société SOCIETE2.) ne conteste pas la transmission aux parties demanderessees de la fiche de présentation incluant des plans, tels que versés par les parties demanderessees aux débats.

Or, le Tribunal considère que les parties demanderessees devaient pouvoir se fier à la documentation et aux éléments d'informations qui leur étaient communiqués.

En l'espèce, les plans qui leur ont été remis, concernent uniquement les 3^{ème} et 4^{ème} étages du bien et sont identiques à ceux établis par la société SOCIETE4.). La partie du plan où figure la mention de refus d'autorisation de bâtir de l'SOCIETE3.) n'est pas jointe.

Il convient ensuite de retenir que ces plans, transmis par la société SOCIETE2.) aux parties demanderessees, provenaient nécessairement de PERSONNE3.). Cette dernière ne saurait donc, en tous cas en ce qui concerne ces plans, soutenir que les informations communiquées par l'agence immobilière ne lui seraient pas opposables.

PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) soutiennent que les parties demanderessees auraient acquis le bien en connaissance de cause, alors qu'ils auraient signé un compromis de vente, un contrat de prêt ainsi qu'un acte notarié, faisant référence à un appartement avec grenier et non pas à un duplex.

La société SOCIETE2.) précise, dans ce contexte, que bien qu'ayant initialement mentionné « *duplex* » dans ses communications, elle aurait, par la suite, contacté les parties demanderessees pour leur expliquer que le bien ne serait pas un duplex, mais un appartement.

Il convient de relever que le compromis de vente signé entre parties identifie le bien comme suit : « *un appartement au 3^{ème} et 4^{ème} étage Lot n5 section B de ADRESSE7.), situé ADRESSE8.) L-ADRESSE9.) sous le numéroNUMERO3.)/1303, Lieu-dit « ADRESSE10.) » + garage (côté jardin) ».*

Il y a lieu de relever que le compromis ne fait pas référence à un « *grenier* ».

Le contrat de prêt ainsi que l'acte notarié de vente reprennent, quant à eux, la description du bien, telle qu'elle figure dans l'acte de base du 16 octobre 1987, tel que modifié, à savoir : le lot 5b), soit l'appartement au troisième étage, et le grenier au 4^{ème} étage faisant 134/1000èmes, le lot n°10 soit le garage numéroNUMERO2.) faisant 20 /1000èmes.

Contrairement aux allégations de PERSONNE3.), il ne résulte pas de la correspondance qu'elle verse entre son mandataire et le notaire KESSLER, que PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) auraient reçu l'acte de base, les actes modificatifs ainsi que les plans d'origine antérieurement à la date de passation de l'acte.

Il ne résulte, par ailleurs, d'aucun élément du dossier que les parties demanderesses aient été informées que le 4^{ème} étage n'était pas une surface habitable et que la qualification de « *grenier* » signifiait qu'il ne pouvait pas être aménagé.

Il est vrai qu'il est de principe que tout contractant à l'obligation de s'informer, y compris le profane et le consommateur. Par rapport à ce principe, l'obligation d'information apparaît par conséquent comme une exception fondée sur l'inégalité engendrée par la situation d'infériorité d'une partie. De manière générale, le devoir de s'informer cède la place à la créance d'information toutes les fois que l'accès à l'information, est, pour le contractant considéré, impossible ou malaisé, plus malaisé en tout cas que pour son partenaire, dès lors tenu de parler (Jurisclasseur Droit civil, art. 1136 à 1145, Fasc.NUMERO2.)0, n° 30 et s.).

En l'espèce, le Tribunal ne considère pas qu'il eût appartenu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de s'informer par eux-mêmes sur les conséquences exactes que la qualification de « *grenier* » emportait. Ils avaient visité un bien entièrement aménagé sur deux étages et s'étaient vus remettre des documents, y compris des plans, desquels ils pouvaient légitimement supposer qu'il s'agissait de surfaces habitables.

Ils pouvaient légitimement croire qu'il s'agissait d'un appartement dont les aménagements étaient légaux dans leur ensemble, de sorte qu'on ne saurait leur reprocher de ne pas avoir poussé leurs investigations plus loin.

S'y ajoute que même si l'acte notarié du 15 mai 2020 ne reprend pas le terme duplex, ni ne stipule que le grenier constitue une partie habitable, il ne dit pas le contraire non plus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant profanes en la matière.

PERSONNE3.) disposait, quant à elle, de toutes les informations utiles concernant le bien, dont elle était propriétaire depuis 1993, et la société SOCIETE2.) était, elle, un professionnel dans le domaine de l'immobilier. Les acquéreurs n'avaient donc *a priori* pas à se méfier.

La société SOCIETE2.) soutient avoir été transparente et prétend qu'elle aurait contacté les parties demanderesses pour leur expliquer qu'elles achetaient un appartement et non pas un duplex. Elle offre ce fait en preuve.

L'offre de preuve de la société SOCIETE2.) est libellée ainsi : « *que l'agent immobilier en charge de la vente ayant alors tout juste reçu de PERSONNE3.), l'acte de base avec règlement général et l'acte modificatif, constatant alors que l'acte de base avec règlement général de copropriété du 16 octobre 1987 indique « lot numéroNUMERO2.), soit l'appartement n°5 sis au troisième étage... et le grenier au quatrième étage* » (mention

réitérée dans l'acte modificatif du 4 février 1988) téléphone immédiatement aux potentiels acquéreurs pour leur expliquer que ce n'est pas un duplex mais appartement. »

Or, l'offre de preuve ainsi formulée est à rejeter pour manque de précision, respectivement de pertinence. En effet, un duplex est un appartement comportant deux étages. Une telle indication ne permet pas de tirer de conclusion sur le caractère habitable ou non d'un des étages. Il ne résulte, par ailleurs, pas des faits offerts en preuve que la société SOCIETE2.) aurait informé les parties demanderesses de l'illégalité de la situation.

C'est également à tort que PERSONNE3.) soutient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient jamais précisé qu'un certain nombre de chambres ou une certaine superficie seraient déterminants pour l'acquisition du bien.

La légalité de la construction d'un appartement, et notamment sa conformité au règlement des bâtisses en vigueur et aux plans autorisés, est nécessairement déterminant pour la généralité des gens sans qu'il ne soit nécessaire de le signaler au vendeur.

L'acheteur doit, en effet, pouvoir s'attendre à ce que l'immeuble qu'il achète soit conforme aux règles d'urbanisme, afin d'éviter qu'il puisse un jour être contraint de démolir la construction illégale, respectivement qu'il puisse être confronté à une impossibilité de reconstruire un bien identique en cas de destruction par incendie ou autre.

Le Tribunal considère partant qu'en soumettant des plans de l'appartement dont l'aménagement en deux étages habitables y étaient représentés, mais qui en réalité n'avait pas été autorisé par l'SOCIETE3.), PERSONNE3.) a employé des manœuvres dolosives au sens de l'article 1116 du Code civil, pour tromper les parties demanderesses quant aux caractéristiques essentielles du bien qu'elles envisageaient d'acheter.

Quant à la société SOCIETE2.), elle n'entretenait pas de relations contractuelles avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.), contrairement à ce que ces derniers soutiennent.

La question est, partant, de savoir si elle s'est associée aux manœuvres de PERSONNE3.) et qu'une complicité peut lui être reprochée. Il est vrai que le plan de la société SOCIETE4.) comporte la mention de refus d'autorisation de l'SOCIETE3.). Le Tribunal ignore cependant si PERSONNE3.) a transmis à la société SOCIETE2.) l'intégralité du document ou seulement les parties de plans relatifs à l'appartement litigieux.

La société SOCIETE2.) admet cependant implicitement qu'au plus tard, après avoir examiné l'acte de base avec règlement général et l'acte modificatif, elle aurait compris que le bien ne comportait qu'un « grenier » et, donc, que le 4^{ème} étage avait été aménagé illégalement.

Comme indiqué précédemment, il ne résulte pas de ses explications qu'elle aurait informé les parties demanderesses de l'aménagement illégal du 4^{ème} étage.

Le Tribunal en conclut que la société SOCIETE2.) s'est associée et a participé aux manœuvres dolosives de PERSONNE3.).

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en droit de demander réparation du préjudice qu'ils ont subi par le fait des manœuvres dolosives employées par PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent ne pas vouloir demander la nullité de la vente, mais uniquement des dommages et intérêts pour le préjudice qu'ils auraient subi.

Le préjudice de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) résulterait de la différence entre le prix d'acquisition et le prix du bien réévalué conformément à l'autorisation de bâtir, soit un montant de 366.102,73.- euros (780.000 – 413.897,27), des intérêts payés sur le crédit hypothécaire sur la différence de prix en question, des frais d'enregistrement et de notaire payés sur cette différence de prix, soit un montant de 21.966,16.- euros, de la perte de valeur ou de la moins-value en cas de revente et des travaux de remise en état et/ou de mise en conformité du bien afin d'aménager un appartement avec une chambre et un grenier.

Il convient, tout d'abord, de préciser que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas chiffré leur demande par rapport aux intérêts payés sur le crédit hypothécaire, ni par rapport à la perte de valeur ou moins-value en cas de revente, ni par rapport au coût des travaux de remise en état et/ou de mise en conformité. Le Tribunal ne s'attardera donc pas à ces postes de préjudice non autrement chiffrés.

Concernant la demande correspondant à la différence entre le prix d'acquisition et le prix du bien réévalué conformément à l'autorisation de bâtir, soit un montant de 366.102,73.- euros, il convient de rappeler que pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, p. 1084).

Le caractère de certitude est l'élément fondamental du préjudice indemnisable. A défaut d'être certain, le préjudice n'est pas réparable, soit que la victime n'a pas rapporté la preuve de son existence, soit qu'il n'existe pas (Cour 20 novembre 2014, numéro 39462 du rôle ainsi que les références y citées).

Même si un dommage futur est indemnisable, il faut néanmoins déterminer s'il existera de manière certaine dans le sens qu'il n'y a pas, à l'avenir, de probabilité raisonnable que ce préjudice ne se produise pas. En d'autres termes un préjudice futur peut donner lieu à indemnisation lorsqu'il apparaît comme une prolongation certaine d'un état de chose actuel et comme étant susceptible d'évaluation (Georges RAVARANI, La responsabilité

civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, p. 777).

L'SOCIETE3.) ayant refusé, dès 1987, l'identification du 4^{ème} étage comme surface habitable, refus réitéré en 2018, il faut admettre qu'aucune régularisation de la situation n'est envisageable et que tout aménagement en tant que surface habitable du 4^{ème} étage est et restera définitivement interdite, de sorte que la valeur intrinsèque de l'immeuble s'en trouve définitivement affectée.

Or, la valeur intrinsèque du bien résulte principalement du jeu de l'offre et de la demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donc subi un préjudice certain et direct par le fait d'avoir acquis un bien comportant un étage non habitable, mais qui leur a été vendu comme tel.

Afin d'établir leur préjudice, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent une évaluation réalisée par la société SOCIETE5.) en date du 10 septembre 2020.

PERSONNE3.) fait valoir que cette estimation serait unilatérale et ne pourrait donc pas lui être opposée.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire.

Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (PERSONNE4.), Expertise en matière civile et pénale, 2e éd. p. 166)

Un rapport d'expertise unilatéral n'a pas la même valeur qu'un rapport contradictoire, en ce sens qu'il ne peut pas servir de base unique à une décision, mais doit être corroboré, le cas échéant, par d'autres éléments de preuve (Cass., 7 novembre 2002, n° 1910, Pas. 32, p. 363).

En l'espèce, s'agissant d'une estimation que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont procurés unilatéralement et qui se trouve non autrement corroborée par d'autres éléments permettant l'évaluation du bien, elle n'est pas suffisante pour convaincre le Tribunal. Il s'y ajoute que l'estimation ne semble pas prendre en considération le grenier, ni le garage. Or, si ces espaces ne sont pas à considérer comme surface habitable, ils ne sont néanmoins pas dépourvus de toute valeur et doivent donc être pris en considération dans l'évaluation globale du bien.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, à titre subsidiaire, l'institution d'une expertise pour déterminer le montant de leur préjudice.

PERSONNE3.) fait valoir que la demande adverse en institution d'une expertise serait à rejeter, alors qu'aucune preuve d'un quelconque préjudice ne serait rapportée et qu'une telle demande serait contraire à l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 351 du NCPC dispose dans son alinéa 2 qu'en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Or, en l'espèce, l'offre de preuve tend à faire évaluer un préjudice certain et directe et l'estimation d'ores et déjà versée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à défaut de constituer une preuve à elle seule, rend vraisemblable l'existence d'un tel préjudice. Il y a, partant, lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en institution d'une expertise judiciaire.

Il convient, à cette fin, de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée au dispositif du présent jugement.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de réserver le surplus des demandes et les frais.

PAR CES MOTIFS:

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

dit la demande recevable,

la dit fondée en son principe,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet pour y procéder, Monsieur PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE11.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

de procéder à l'évaluation, à sa valeur au 15 mai 2020, du bien immobilier acquis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), situé à L-ADRESSE5.), numéro NUMERO4.)/1303, Lieu-dit « ADRESSE10.) », comportant un grenier et un garage (côté jardin), tel que le bien se trouve défini dans l'acte notarié de vente du 15 mai 2020, en prenant en considération la superficie du grenier, situé au 4^{ème} étage, comme combles non aménagés et non comme surface habitable,

charge Madame le juge Catherine TISSIER du contrôle de cette mesure d'instruction,

ordonne à PERSONNE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. de payer une provision de 1.000.- euros ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 24 janvier 2025 et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 25 avril 2025 au plus tard,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou du magistrat commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve le surplus et les frais.