

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00080

Audience publique du vendredi, seize mai deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-01985 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, réviseur d'entreprises, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,
2. **PERSONNE2.)**, médecin, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, demeurant à Esch-Sur-Alzette, en date du 15 février 2023, et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, en date du 20 février 2023,

comparaissant par **Maître Ersan ÖZDEK**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE3.)**, chauffeur de bus, demeurant à L-ADRESSE2.), et son épouse,
2. **PERSONNE4.)**, caissière, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par **Maître Olivier UNSEN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

3. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit WEBER,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **Vertumnus**, établie et ayant son siège social au L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats de Luxembourg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Max MULLER**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 5 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 25 avril 2025.

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 25 avril 2025.

Par exploit d'huissier du 15 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi qu'à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le Tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 25 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir :

- déclarer la demande recevable en la forme,
- au fond, la voir dire fondée et justifiée,
- quant à la demande en indemnisation des désordres, condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant de 103.732,36.- euros au titre de leur préjudice matériel et le montant de 30.000.- euros au titre de leur préjudice moral sur base des articles 1641 et suivants du Code civil,
- quant à la demande en indemnisation de la moins-value, condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant de 412.187,79.- euros à titre de dommages et intérêts au titre de

la moins-value du bien immobilier sur base des articles 1116 et 1382 du Code civil, sinon des article 1110 et 1382 du Code civil, subsidiairement, condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant de 155.030,97.- euros à titre de dommages et intérêts au titre de la moins-value du bien immobilier sur base des articles 1116 et 1382 du Code civil, sinon des article 1110 et 1382 du Code civil,

- quant à la demande en remboursement des honoraires et frais d'avocats et des frais d'expertise, condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant de 9.311.38.- euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocats et le montant de 6.797,70.- euros au titre du remboursement des frais d'expertise sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- en tout état de cause, voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- condamner les parties assignées à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros par application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les parties assignées à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK qui la demande.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 6 août 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont, pour leur part, demandé à :

- leur voir donner acte qu'elles se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation,
- voir déclarer toutes les demandes des parties demanderesses non fondées, partant les rejeter,
- voir débouter les parties adverses de toutes leurs demandes,
- leur voir donner acte que les dédommagements réclamés sont formellement contestés tant en leur principe qu'en leur quantum,
- subsidiairement, voir constater que le principe de la réparation intégrale interdit aux juges d'indemniser deux fois un même préjudice,
- plus subsidiairement, en cas d'une éventuelle condamnation, voir déduire en tout état de cause le montant de 45.000.- euros de la réduction du prix de vente et les montants des différents accords (8.962.- euros + 18.526.- euros + 4.631.- euros), soit le montant total de 77.119.- euros de cette éventuelle condamnation, alors que le principe de la réparation intégrale interdit aux juges d'indemniser deux fois un même préjudice,
- voir donner acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils contestent formellement tant dans son principe que dans son quantum la demande en paiement de dommages et intérêts de 9.311,38.- euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- voir donner acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils contestent tant dans leur principe que dans leur quantum les frais d'expertise,
- voir donner acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande que la société SOCIETE1.) les tienne quitte et indemne pour toute éventuelle

condamnation qui devrait être prononcée à leur encontre, sinon instaurer un partage de responsabilité largement en leur faveur,

- voir donner acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle à l'encontre des parties demanderesse, et condamner les parties demanderesse au montant de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour frais d'avocats à fixer *ex aequo bono*, sinon au montant de 5.362,00.- euros,
- voir donner acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils contestent formellement la demande des parties demanderesse basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tant en son principe, qu'en son quantum,
- voir condamner les parties demanderesse à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Olivier UNSEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître Olivier UNSEN,
- voir condamner les parties demanderesse à payer aux parties de Maître Olivier UNSEN une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, évaluée à 5.000.- euros, au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 18 février 2025, la société SOCIETE1.), pour sa part, demande à voir :

- rejeter les demandes, moyens et arguments adverses,
- statuer conformément aux conclusions et au besoin, retenir la responsabilité de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et les condamner à la tenir indemne, sinon instaurer un partage de responsabilité qui lui soit largement favorable,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 10.000.- euros pour indemniser les frais d'avocat exposés, notamment pour tous soins donnés dans le suivi depuis le référé expertise, l'expertise et la procédure au fond,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer que suivant acte de vente notarié du 17 août 2021, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) leur auraient vendu, par l'entremise de la société SOCIETE1.), une maison d'habitation située à L-ADRESSE1.), pour un prix de 1.450.000.- euros.

Or, suite à la vente, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient constaté des désordres affectant la maison et ils auraient découvert que la superficie réelle de la maison ne correspondrait pas à la superficie annoncée.

Ils déclarent agir sur base du régime des vices cachés concernant les désordres et sur le dol, sinon l'erreur concernant la superficie erronée indiquée par les parties défenderesses.

Concernant les désordres, ils font exposer qu'ils auraient introduit une procédure de référé-expertise en date du 21 janvier 2022. L'expert Cédric GILLIS aurait été désigné pour réaliser une expertise et pour constater les désordres affectant la maison. Il aurait constaté des désordres affectant les sols de la maison et du garage, les joints de la douche ainsi que des traces d'humidité à l'intérieur et à l'extérieur du mur du garage et des fissures ainsi qu'un décollement du crépi contre le couvre mur. L'expert aurait également relevé une non-conformité entre les plans autorisés par la commune et les travaux de rénovation réalisés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que ces désordres auraient déjà existé au moment de l'acquisition de la maison et qu'ils résulteraient de la mauvaise exécution par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des travaux de rénovation de la maison. Ces désordres rendraient la maison impropre à l'usage auquel elle serait destinée. Ainsi, de nombreux carrelages du garage et même dans le reste de la maison seraient décollés ou cassés. Le crépi contre le couvre-mur se fissurerait et se décollerait. Les joints ne seraient pas correctement posés dans la douche.

Tous les désordres ne se seraient manifestés que postérieurement à la date d'acquisition.

En outre, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) leur auraient fait croire que les travaux de rénovation auraient été réalisés par des professionnels, de sorte qu'ils pourraient bénéficier de la garantie légale.

Les désordres répondraient aux prescriptions de l'article 1641 du Code civil. S'ils avaient eu connaissance de la gravité de tous les désordres, ils n'auraient acheté la maison qu'à un moindre prix.

Quant à leur préjudice, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent verser un devis de la société SOCIETE2.) reprenant les travaux listés par l'expert et déclarent, partant, augmenter leur demande au montant dudit devis, soit un montant de 103.732,36.- euros. Ils demandent, en outre la réparation de leur préjudice moral évalué au montant de 30.000.- euros.

Concernant la moins-value dont serait affecté le bien immobilier du fait de la superficie erronée qui leur aurait été indiquée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'indemnisation de leur préjudice sur le fondement des articles 1116 et 1382, sinon 1110 et 1382 du Code civil.

Quant au dol, ils déclarent limiter leur demande à des dommages et intérêts. Ils auraient été trompés intentionnellement sur la surface habitable du bien. La superficie indiquée sur le site Athome de 261 m² aurait été erronée. La superficie indiquée aurait nécessairement dû être la superficie habitable. Or, l'expert judiciaire Cédric GILLIS aurait mesuré une superficie habitable de 191,66 m². Conformément à la norme ILNAS, le garage d'une superficie de 19,28 m² et la cave d'une superficie de 23,98 m² ne seraient pas compris dans le calcul de la surface habitable. Même en prenant ces deux pièces en considération, la maison ne présenterait qu'une surface de 234,92 m².

L'annonce sur le site Athome n'aurait pas indiqué toutes les mesures, tout en mentionnant la superficie de 261 m² en caractère plus grands. L'information aurait donc été incomplète et la société SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation de conseil à leur égard ainsi qu'à ses obligations éthiques et déontologiques.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient intervenus personnellement dans la vente et auraient joué un rôle actif dans la dissimulation d'éléments déterminants dans le but de les convaincre de signer l'acte de vente. Ils auraient partant commis une faute par le dol qui pourrait être sanctionné par des dommages et intérêts qui correspondraient, en l'espèce, à la moins-value de l'immeuble.

Quant à l'erreur, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent également uniquement demander des dommages et intérêts. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que la société SOCIETE1.) auraient manqué à leur obligation précontractuelle d'information. La société SOCIETE1.) serait intervenue en tant que mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans ce contexte. Ils n'auraient pas obtenu, malgré leur demande, les informations et la documentation nécessaire concernant la superficie de la maison.

Il ne pourrait être exigé de leur part qu'ils vérifient eux-mêmes, à l'aide d'un mètre la superficie communiquée. Il s'agirait d'une qualité substantielle du bien et l'erreur qu'ils auraient commise serait excusable.

Leur préjudice correspondrait à la différence entre la superficie indiquée du 261 m² et la superficie réelle de 191,66 m², soit un montant de 385.222,23.- euros (1.450.000 / 261 x 191,66). Il s'y ajoute que les frais d'acte notarié auraient également été inférieurs s'ils n'avaient pas été trompés sur la superficie du bien. Leur préjudice matériel à cet égard s'élèverait au montant de 26.965,56.- euros sur un montant total de frais de 101.500.- euro (101.550 / 261 x 191,66).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, partant la condamnation des parties défenderesses au paiement du montant de 412.187,79.- euros au titre de la moins-value affectant le bien immobilier.

A titre subsidiaire, même à admettre que la superficie de 261 m² correspondrait à la surface au sol et non à la surface habitable, il n'en resterait pas moins que celle-ci ne serait que de 234,92 m². La moins-value serait alors de 144.888,74.- euros et les frais de

notaire injustifiés de 10.142,23.- euros. Il y aurait donc lieu de condamner les parties défenderesses au paiement du montant de 155.030,97.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore le remboursement de leurs frais d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil. Ceux-ci s'élèveraient au montant de 9.311,38.- euros.

Ils demandent encore le remboursement des frais d'expertise qu'ils auraient exposés et qui s'élèveraient au montant de 6.797,70.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font exposer que la maison qu'ils auraient vendue à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) daterait des années 60 et qu'il ne s'agirait pas d'une maison neuve. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient visité la maison à maintes reprises avant la signature du compromis de vente. Ils contestent avoir donné de fausses informations avant la vente et notamment que la superficie de maison serait nettement inférieure à celle indiquée dans l'annonce. Il serait également faux de prétendre que les travaux n'auraient pas été réalisés par des professionnels.

Tous les vices allégués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été apparents et pu être constatés par eux-mêmes lors de leurs multiples visites. L'acte de vente stipulerait expressément qu'il n'y aurait ni garantie, ni répétition pour raison de vices et/ou dégradation apparents.

Même à admettre l'existence d'un vice caché, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut de rapporter la preuve qu'il rendrait le bien impropre à l'usage auquel il serait destiné ou que son usage serait fortement diminué.

Ils n'auraient eu aucune obligation de communiquer tous les documents demandés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), mais ils leur auraient quand-même transmis.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient, en outre, accepté de réduire le prix de vente de 1.495.000.- euros à 1.450.000.- euros ainsi que de conclure différents accords à l'amiable avec les parties demanderesses, de sorte qu'ils auraient d'ores et déjà dédommagé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de tout préjudice possible, alors même qu'ils n'en auraient eu aucune obligation. Le Tribunal ne pourrait pas condamner à indemniser deux fois un même préjudice.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient également à débouter leur préjudice moral qui resterait sans autre précision.

Tout prétendu vice caché serait formellement contesté et nullement établi. Tout problème d'infiltration et d'humidité serait formellement contesté, de même que toute responsabilité dans leur chef par rapport à un prétendu détachement de carrelage.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent tant le préjudice évalué par l'expert GILLIS à 88.002,95.- euros, que celui retenu dans le devis de la société SOCIETE3.) de 103.732,36.- euros.

Ils font valoir encore qu'ils n'auraient été ni l'auteur de l'annonce, ni de la fiche descriptive de la maison qui proviendrait de l'agence immobilière. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) confondraient superficie totale et superficie habitable. La fiche descriptive comporterait deux parties, descriptif général et descriptif habitable. D'après l'agence immobilière, la superficie totale de la maison serait de 261 m² environ. La surface habitable figurant dans la fiche descriptive serait presque identique à celle mesurée par l'agence SOCIETE4.) et par l'expert.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'auraient pratiqué aucunes manœuvres dolosives destinées à tromper intentionnellement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui auraient bien connu la superficie de la maison.

La superficie n'aurait, en outre, pas pu être déterminante de la volonté d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de contracter. Même calculé sur une superficie de seulement 200 m², le prix de vente aurait encore été en-dessous du prix du marché au mètre carré, tel que pratiqué en 2021 à ADRESSE4.).

Leur méprise n'aurait pas non plus porté sur une qualité substantielle de la chose.

Ni le compromis de vente, ni l'acte de vente ne renseigneraient la superficie de la maison.

Elles n'auraient pas non plus eu d'obligation d'information à leur égard, alors qu'elles seraient des profanes et auraient expressément fait appel à un professionnel dans ce contexte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne feraient valoir qu'un préjudice hypothétique non indemnisable.

A titre subsidiaire, en cas de condamnation, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à se voir tenir quittes et indemnes par la société SOCIETE1.) qui aurait été l'auteur de l'annonce et de la fiche descriptive de la maison.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclarent encore contester la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leur frais d'avocat et en remboursement des frais d'expertise.

Ils demandent la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer un montant de 10.000.- euros, sinon un montant de 5.362.- euros à titre de remboursement de leurs frais d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi qu'un montant de 5.000.- 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 Maître Olivier UNSEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **SOCIETE1.)** déclare se rapporter à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande et, plus particulièrement, compte tenu de la forclusion à agir des parties demanderesses.

Elle fait ensuite valoir qu'elle aurait agi comme intermédiaire dans le cadre de la vente litigieuse. Elle n'aurait pas été partie à l'acte de vente. Celui-ci stipulerait que le bien est vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement. Le compromis de vente prévoirait, en outre, que l'agence immobilière ne pourra être tenue responsable si des défauts mobiliers ou immobiliers sont constatés ultérieurement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne seraient pas crédibles dans leurs allégations. Ils auraient eux-mêmes fait procéder à un mesurage par la société SOCIETE4.) en date du 16 décembre 2021. L'expert GILLIS aurait, par la suite, également procédé à un mesurage. Toutes les mesures, que ce soit celles prises par la société SOCIETE4.), par l'expert GILLIS ou encore celles figurant dans l'annonce publiée sur le site Athome seraient très proches, sans être identiques.

L'annonce n'aurait, en outre, eu qu'un caractère purement indicatif et non contractuel. Le fait qu'elle ait intégré, outre le détail des surfaces intramuros, également la description générale avec la surface brute de la construction, ne saurait porter à conséquence.

Il aurait appartenu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'employer les diligences qu'ils jugeaient utiles et de procéder aux vérifications supplémentaires par des moyens adéquats afin de vérifier si les caractéristiques du bien correspondaient bien à leurs attentes.

Quant à la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée sur le dol et sur l'erreur, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle serait un tiers par rapport à la vente conclue, de sorte que sa responsabilité ne pourrait pas être engagée sur ces deux bases.

Pour le surplus, la société SOCIETE1.) donne à considérer que la surface ne serait pas entrée dans le champ contractuel, pas plus que les désordres allégués. L'erreur commise par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) serait, en tous les cas, inexcusable.

La société SOCIETE1.) déclare également formellement contester les montants retenus par l'expert GILLIS dans son rapport.

Aucune véritable moins-value ne serait étayée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Même à admettre un quelconque préjudice comme étant établi, il y aurait lieu de tenir compte de la faute de la victime. La société SOCIETE1.) déclare également, pour le cas où sa responsabilité devait être engagée, faire valoir toutes les causes d'exonération, cause étrangère, faute de la victime ou d'un tiers et l'acceptation des risques par

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui auraient conclu un contrat sans garantie suite à des travaux exécutés à l'initiative de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

La société SOCIETE1.) conteste finalement la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) visant à se voir tenir quitte et indemne. Au cas où elle serait condamnée, elle déclare, à son tour, formuler une demande identique tendant à se voir tenir quitte et indemne par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Elle demande finalement la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer un montant de 10.000.- 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.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à la recevabilité de la demande

La société SOCIETE1.) déclare se rapporter à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande et, plus particulièrement, compte tenu de la forclusion à agir des parties demanderesses.

Aucune des parties défenderesses ne soulève explicitement un moyen de forclusion de la demande qui est fondée sur plusieurs bases légales distinctes, à savoir l'article 1641 du Code civil, les articles 1109, 1116 et 1110 du Code civil et l'article 1382 du même code.

Les parties n'ayant aucunement débattu d'un quelconque moyen de forclusion, il n'appartient pas au Tribunal de développer un moyen de forclusion qui n'a été ni invoqué, ni soutenu par une quelconque partie.

En l'absence de tout développement circonstancié, il n'y a pas lieu de s'attarder autrement sur les éventuels délais de forclusion applicables par rapport aux différentes bases légales invoquées, en l'espèce. La demande est, partant, à déclarer recevable en la pure forme.

2.2. Quant aux demandes d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulent deux demandes principales sur des bases légales distinctes.

Ils demandent l'indemnisation des désordres qui affecteraient l'immeuble sur le fondement de l'article 1641 du Code civil. Ils formulent leur demande tant à l'égard des parties venderesses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qu'à l'égard de l'agence immobilière SOCIETE1.) et demandent leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part.

Ils formulent, par ailleurs, une demande en dommages et intérêts au titre de la moins-value dont serait affectée l'immeuble. Ils basent leur demande sur les articles 1109 et 1116, sinon 1110 du Code civil et, en même temps, sur l'article 1382 du Code civil. Ils formulent leur demande tant à l'égard des parties venderesses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qu'à l'égard de l'agence immobilière SOCIETE1.) et demandent leur condamnation solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part.

Le Tribunal examinera successivement les deux demandes sur les bases légales invoquées.

2.2.1. Quant à la demande en indemnisation des désordres

Aux termes de 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* ».

Aux termes de la prédite disposition, le vice est un défaut de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. Le vice de la chose est ainsi caractérisé par ses conséquences, l'inaptitude à l'usage que l'on en attend.

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

La garantie des défauts de la chose vendue, telle que prévue à l'article 1641 du Code civil incombe au vendeur.

Il est constant en cause que les parties venderesses sont, aux termes de l'acte notarié de vente du 17 août 2021, PERSONNE3.) et PERSONNE4.). La société SOCIETE1.) est intervenue en tant qu'intermédiaire, en sa qualité d'agence immobilière.

La demande fondée sur base de l'article 1641 du Code civil est, partant, à déclarer non fondée pour autant qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE1.).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'indemnisation du préjudice qu'ils auraient subi du fait des désordres affectant l'immeuble. Le préjudice matériel correspondrait au coût de remise en état de la maison. Ils font également valoir qu'ils n'auraient accepté l'acquisition du bien qu'à un moindre prix s'ils avaient eu connaissance des désordres allégués.

L'article 1644 dispose que, dans le cas des articles 1641 et 1643 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 ou quanti-minoris).

La première est une variété d'action résolutoire soumise à des conditions particulières, notamment celle du bref délai, tandis que la seconde est assimilable à la réfaction, autrement dit une révision partielle du contrat qui sera fonction de l'évaluation de la diminution de prix retenue par expertise, conformément à l'article 1644 du Code civil (Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Les contrats spéciaux, Defrénois, n° 410 ; Ph. Le Tourneau, La responsabilité civile, Dalloz, 3e éd., n° 1787 et 1757).

Le Tribunal considère que c'est cette seconde sanction que poursuivent PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réclamant le coût de réparation estimé des désordres.

En effet, en réclamant le coût de remise en état estimé par voie d'expertise, le Tribunal considère qu'ils exercent l'action estimatoire, à savoir la conservation du bien défectueux moyennant une réduction du prix.

Le Tribunal rappelle ensuite que pour prospérer dans sa demande, il appartient à l'acquéreur, d'établir l'existence d'un vice, sa gravité, son caractère caché et l'antériorité du vice par rapport à la vente.

Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on en attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales.

Tout inconvénient de la chose achetée ne peut cependant être qualifié de vice au sens de l'article 1641 du Code civil. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. Il ne suffit donc pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose.

Afin de pouvoir invoquer la garantie des vices cachés, le vice doit donc revêtir un certain caractère de gravité, rendant l'objet vendu impropre à l'usage auquel il est destiné. Pour déterminer si une chose est affectée d'un vice la rendant impropre à son usage, il convient de procéder à une appréciation *in abstracto*, en fonction de l'utilité qui peut être attendue de la chose selon l'opinion commune. Le vice doit être considéré comme suffisamment grave s'il empêche une utilisation normale de la chose et, *a fortiori*, s'il la rend dangereuse.

Il s'y ajoute que seuls les vices cachés ouvrent le droit à exercer l'action en garantie. Les vices qui sont visibles à l'œil nu par tout profane et qui se révèlent lors de vérifications immédiates et d'investigation normales sont à qualifier de vices apparents. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder avant l'acquisition du bien. Le vice sera ainsi à qualifier d'apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications

élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite.

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

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

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.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent d'un rapport d'expertise judiciaire établi en date du 5 octobre 2022 par l'expert Cédric GILLIS.

Ils soutiennent que les désordres constatés auraient préexisté à la vente, mais qu'ils n'auraient pas été apparents à la date de la vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que tous les désordres allégués auraient été apparents au jour de la vente.

Dans son rapport, l'expert GILLIS a constaté les désordres suivants :

- au niveau du sol du garage : les carrelages sonnent creux, ont tendance à bouger et le mouvement cause le décollage des joints ; le choix du type de chape (avec billes de polystyrène), et la technique de pose du carrelage ne sont pas conformes aux règles de l'art ; la chape en billes de polystyrène n'est pas conçue pour la pose directe du carrelage, mais comme chape d'enrobage (pré-chape), en sous-couche d'une chape lisse pour pose collée ; le mortier colle utilisé n'a pas d'adhérence sur ce type de chape ; de plus, le mortier colle n'est pas collé sur l'entièreté de la surface ; pour qu'il soit efficace, il doit être réparti de manière uniforme sur l'entièreté de la surface de spatule crantée pour permettre au carrelage qu'il repose sur l'entièreté de sa surface, sans porte à faux ; le collage dans le cas ici présent n'est pas conforme aux règles de l'art ; le sol du garage est à refaire dans son entièreté ; les détails des travaux à mettre en œuvre sont décrits dans l'estimatif au point 5 du présent rapport ;
- au niveau du mur du garage: les traces d'humidité présentes à l'intérieur et à l'extérieur du mur du garage sont les conséquences d'une infiltration antérieure,

qui a été réparée, au niveau de l'étanchéité de la toiture ; l'eau s'est infiltrée entre le mur et le complexe de façade isolante et a eu du mal à s'évacuer et s'est propagée par capillarité ; cette infiltration a désormais été réparée ; le complexe de façade isolante entre la porte de garage et la baie vitrée est à refaire ; les détails des travaux à mettre en œuvre sont décrits dans l'estimatif au point 5 du présent rapport ;

- au niveau du crépi contre le couvre mur : avec la dilatation du couvre mur, le crépi, n'ayant pas été désolidarisé à l'aide d'une bande néoprène ou un joint souple se fissure et finit par se décoller ; deux matériaux tels que le crépi et une tablette ne peuvent pas être physiquement liés ; interventions et réparations ponctuelles le long du couvre mur ; les détails des travaux à mettre en œuvre sont décrits dans l'estimatif au point 5 du présent rapport ;
- au niveau du sol de la maison: les conclusions sont les mêmes que pour le garage ; cependant, un facteur aggravant s'ajoute : le chauffage au sol ; le chauffage au sol, ne doit pas être noyé dans une chape isolante ; la faible épaisseur de chape utilisée dans le cas présent et les dilatations dues à la chaleur émise par le chauffage au sol réduisent encore la capacité d'adhérence du carrelage à la chape ; conclusions identiques pour le premier étage ; idem sol du garage ; les détails des travaux à mettre en œuvre sont décrits dans l'estimatif au point 5 du présent rapport ; il conviendra d'adapter un nouveau système de chape pour le chauffage au sol, spécialement conçu pour les rénovations et pour les cas où l'épaisseur doit être réduite étant donné les hauteurs sous plafond relativement faibles.
- au niveau des joints de la douche : les joints sont à refaire ; il n'y a apparemment pas de problème d'étanchéité dans le complexe de la cabine de douche ; aucune fuite n'a été détectée ; c'est une réparation superficielle ; menus travaux de réparation ; les détails des travaux à mettre en œuvre sont décrits dans l'estimatif au point 5 du présent rapport.

Même à admettre qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient pu constater, lors de leurs visites, que certains carrelages sonnaient creux, bougeaient et que certains joints se décollaient, ils ne pouvaient pas raisonnablement se rendre compte, en tant que non-professionnels dans le domaine, de la conception non-conforme de la chape et de la technique non-conforme de pose des carrelages. Ces désordres sont à qualifier de vices cachés préexistants à la vente.

Ce même constat vaut pour la pose des carrelages aux niveaux supérieurs de la maison, auquel s'ajoute que le système de chape est inadapté pour le chauffage au sol posé au rez-de-chaussée et à l'étage.

Le Tribunal est, en outre, d'avis que ces vices revêtent un caractère de gravité tel qu'ils sont de nature à entraver considérablement l'usage du bien et même à en empêcher son utilisation normale.

Concernant les désordres affectant le mur du garage, intérieur et extérieur, le crépi contre le couvre mur et les joints de la douche, le Tribunal est d'avis, au vu des explications de l'expert, qu'il ne saurait s'agir de vices cachés qui ne seraient apparus que postérieurement à la vente. Il s'agit, partant, de vices apparents dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient, en l'espèce, se prévaloir au titre de la garantie des vices cachés.

Le Tribunal relève ensuite que tout en invoquant l'existence de différents accords amiables conclus entre parties, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne soulèvent pas l'exception de transaction. Ils soutiennent cependant que la réduction du prix de vente qu'ils auraient consenti ainsi que les montants payés au titre des accords amiables convenus interdiraient toute nouvelle condamnation, respectivement devraient venir en déduction des prétentions indemnitaires d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ils fondent leur moyen sur le principe de la réparation intégrale du préjudice.

Le Tribunal relève que les documents manuscrits des 22 août 2021, 28 août 2021 et 25 septembre 2021 ne comportent pas de renonciation dans le chef d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à se prévaloir des dispositions de l'article 1641 et suivants du Code civil.

Il n'en résulte pas non plus qu'ils porteraient sur les mêmes désordres que ceux actuellement invoqués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et auxquels le Tribunal reconnaît la qualification de vices cachés.

Une telle renonciation ne saurait davantage être déduite de la réduction du prix de vente auquel PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient consentie. Il n'est pas non plus établi que cette réduction de prix aurait été consentie par rapport aux problèmes de carrelage et de chape affectant la maison.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne démontrent, partant, pas qu'en faisant droit aux prétentions indemnitaires d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces derniers seraient doublement indemnisés.

Quant au coût de remise en état des désordres qui viennent d'être qualifiés de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent d'un devis établi par la société SOCIETE3.) en date du 15 février 2024.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclarent contester, tant dans son principe que de dans son quantum, le montant réclamé sur base du devis précité.

Le Tribunal relève que l'expert GILLIS a évalué le coût de remise en état de la totalité des désordres constatés au montant de 88.002,95.- euros hors TVA. Le devis de la société SOCIETE3.) porte sur un montant total de 88.660,14.- euros hors TVA.

A défaut de contestation plus circonstanciée quant au montant retenu dans le devis de la société SOCIETE3.) qui est, au demeurant, très proche de celui retenu par l'expert GILLIS, il n'y a pas lieu de s'en départir.

En l'espèce, seul le poste 5 dudit devis portant sur un montant de 10.761.- euros ne concerne pas les vices que le Tribunal a qualifiés de vices cachés. Les postes 1 à 4 concernent, quant à eux, la remise en état du sol du garage et des deux étages. Le montant total desdits postes s'élève à 77.899.- euros (1.848 + 4.347,76 + 40.821,33 + 30.882) hors TVA, soit un montant de 91.141,94.- euros TVA comprise.

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 1641 du Code civil est à déclarer fondée à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour le montant de 91.141,94.- euros.

Il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant précité de 91.141,94.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament également, par rapport aux désordres affectant la maison, l'indemnisation de leur préjudice moral.

Ils n'indiquent pas sur quelle base légale ils fondent leur demande. Il convient d'admettre que leur demande est fondée sur la responsabilité contractuelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

La demande, pour autant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.), est, partant, à déclarer non fondée. En effet, la base délictuelle n'est, en l'espèce, pas invoquée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui ne formulent, de surcroît, aucun reproche concret à l'égard de la société SOCIETE1.) par rapport aux désordres affectant la maison.

Quant au préjudice moral allégué, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les travaux de réparation de la chape allaient engendrer une diminution de la hauteur sous plafond, qu'ils seraient contraints de déménager pendant le temps des travaux et qu'ils ne seraient pas en mesure de réaliser librement des travaux parce qu'ils ne disposeraient pas de tous les plans des travaux de rénovation.

Concernant les plans des travaux de rénovation, le Tribunal relève qu'il ne résulte pas des documents contractuels signés entre parties, compromis de vente et acte notarié de vente, que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se seraient engagés à fournir tous les plans généralement quelconques de la maison ou des travaux de rénovation y réalisés. Aucun manquement contractuel n'étant à constater dans ce contexte, le préjudice allégué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à cet égard ne saurait justifier une quelconque condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Concernant les travaux de remise en état des sols de la maison, leurs conséquences sur la hauteur sous plafond a été relevée par l'expert GILLIS dans son rapport. Il semble, par ailleurs, évident que les travaux nécessiteront le déménagement d'PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) pendant le temps des travaux. En raison des tracasseries que ces travaux engendreront pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le Tribunal décide de leur allouer *ex aequo et bono* un montant de 10.000.- euros.

Il convient, partant, de déclarer la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation de leur préjudice moral fondée à concurrence du montant de 10.000.- euros et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à leur payer le montant précité de 10.000.- euros.

2.2.2. Quant à la demande en dommages et intérêts au titre de la moins-value affectant l'immeuble

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent agir sur base du dol, sinon de l'erreur au sens des articles 1109, 1110 et 1116 du Code civil et sur base de l'article 1382 à l'encontre de toutes les parties défenderesses.

Ils soutiennent avoir été trompés intentionnellement sur la surface habitable du bien qui aurait été affichée dans l'annonce sur le site Athome à 261 m² et qui aurait été erronée. La superficie indiquée aurait nécessairement dû être la superficie habitable. Or, l'expert judiciaire GILLIS aurait mesuré une superficie habitable de 191,66 m². Le garage d'une superficie de 19,28 m² et la cave d'une superficie de 23,98 m² ne seraient pas à prendre en compte dans le calcul de la surface habitable et même en prenant ces deux pièces en considération, la maison ne présenterait qu'une surface habitable de 234,92 m².

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* ».

La sanction du dol et de l'erreur se trouve normalement dans l'annulation de l'acte. Néanmoins, la victime d'un dol ou d'une erreur peut à son choix faire réparer le préjudice que lui ont causé les agissements de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

En tout état de cause, l'un comme l'autre étant une cause de nullité d'un contrat, l'action, qui est de nature contractuelle, ne peut être exercée par la victime d'un dol ou d'une erreur qu'à l'égard de son cocontractant.

En l'espèce, la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), fondée sur le dol, respectivement sur l'erreur, est à déclarer non fondée pour autant qu'elle est dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Quant au dol, l'article 1116 du Code civil dispose que « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est*

évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé ».

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

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

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il est admis qu'un manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement. Peu importe, en revanche, l'objet de l'erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour 7 février 2007, numéro 30647 du rôle, Pas. 33, p. 397).

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

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

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

Lorsqu'elles émanent d'un tiers, les manœuvres dolosives peuvent également être une cause de nullité de la convention. Mais le tiers doit alors avoir agi comme complice du cocontractant ou avoir agi comme représentant (mandataire ou préposé) du cocontractant. La convention sera, au contraire, maintenue, lorsque les manœuvres dolosives émanent d'un simple intermédiaire, qui ne représente aucune des parties, dès lors qu'il n'y a pas de complicité entre ce tiers et le cocontractant. Lorsque la demande en nullité n'est pas ouverte, parce qu'un tiers est l'auteur du dol et qu'il n'est pas le

représentant du cocontractant et qu'il n'y a par ailleurs pas complicité entre ce tiers et le cocontractant, la victime du dol ne dispose que d'une action en dommages-intérêts contre ledit tiers (Cour 13 janvier 1998, numéro 19576 du rôle, P. 30, p. 465).

Il est admis en droit luxembourgeois que les agents immobiliers sont liés à leurs clients par un contrat de louage d'ouvrage. Pour que l'agent immobilier agisse en tant que mandataire, il faut que le pouvoir de représenter son client lui ait été donné. Ce pouvoir doit lui avoir été donné de manière expresse.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) aurait agi en tant que mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il n'est pas autrement contesté que l'annonce immobilière ainsi que la fiche descriptive du bien immobilier ont été établies par la société SOCIETE1.).

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), bien qu'ils soutiennent, de façon générale, que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient joué un rôle actif dans la dissimulation d'éléments déterminants destinés à les convaincre d'acheter le bien, ne rapportent pas la preuve qu'ils auraient transmis des données erronées à la société SOCIETE1.) afin qu'elles figurent dans l'annonce rédigée ensuite par la société SOCIETE1.).

Il n'est pas non plus établi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient d'une quelconque manière influencé la rédaction de l'annonce immobilière et de la fiche descriptive établie par la société SOCIETE1.) et que la société SOCIETE1.) aurait agi en complicité avec eux.

Il s'ensuit que toutes manœuvres dolosives de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) laissent d'être établies et que la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), fondée sur le dol, est à déclarer non fondée.

L'article 1110 du Code Civil dispose que « *L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.*

Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention ».

Pour justifier l'annulation du contrat, l'erreur sur la substance doit avoir déterminé le consentement de celui qui s'oblige, elle doit être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être la conséquence d'une faute de celui qui s'en prévaut et elle doit finalement avoir atteint une qualité expressément ou tacitement convenue entre parties.

L'erreur doit avoir trait à une qualité essentielle de la chose qui a déterminé le consentement de l'une des parties, de telle sorte que celle-ci ne se serait pas engagée, si elle avait su que cette qualité n'existait pas.

La demande doit dès lors être rejetée non seulement lorsqu'il apparaît que la victime avait consenti « *en toute connaissance de cause* » ou qu'elle avait une « *parfaite connaissance de la situation* », mais aussi dans tous les cas où elle « *n'apporte pas la moindre preuve* » de l'erreur alléguée.

La charge de la preuve de l'erreur pèse sur la partie qui s'en prévaut, en l'espèce sur PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le demandeur doit en effet d'abord démontrer la réalité de son erreur, c'est-à-dire qu'il doit prouver que le consentement a été donné dans une certaine croyance et d'autre part que cette croyance était contraire à la réalité. La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue, respectivement que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose ou de la personne. Elle doit finalement établir que son erreur a eu un caractère déterminant. Il doit apparaître que, sans l'erreur, le contrat n'aurait pas été conclu ou en tout cas ne l'aurait pas été aux mêmes conditions. Il appartient au demandeur d'établir que l'erreur a été la cause déterminante de son consentement, ou le motif principal et déterminant de l'obligation.

L'annonce publiée sur le site Athome à la base de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir commis une erreur n'est, en tant que telle, pas versée aux débats.

Mais il n'est pas autrement contesté que la fiche descriptive du bien qui leur a été remise comporte les mêmes indications de superficie. Cette fiche est versée aux débats et renseigne ce qui suit :

« Descriptif général :

ADRESSE5.)

Maison Surface : 261 m² env.

Nombre de chambres : 5

Sur un terrain de 4,24 ares

Descriptif habitation:

RDC:

- Hall de 12.52 m²

- Living ouvert sur cuisine équipée de 64.95 m²

- Buanderie

- WC séparé

- une chambre de 14.41 m²

1^{er} étage:

- un hall de 12.50m²

- 3 chambres (15.77m² avec dressing ;A

11.63m² accès terrasse et

...[premier chiffre illisible] 7,26m²)

- salle de douche de 4.61m²

2^{ème} étage:

- une chambre : 28.57 m² ».

Il convient d'emblée de relever qu'en additionnant toutes les surfaces figurant dans le « descriptif habitation », le total s'élève à 192,22 m².

Il convient, par ailleurs, de relever que l'expert GILLIS a, quant à lui, dans son rapport mesuré une surface habitable de 191,66 m² et les mesures relevées par l'agence immobilière SOCIETE4.) en date du 16 décembre 2021 totalisent une « surface habitable » de 197,25 m².

Les mesures relevées par l'expert GILLIS et par l'agence immobilière SOCIETE4.) sont donc approximativement les mêmes que le total des mesures figurant dans le « descriptif habitation » de l'annonce Athome.

Il convient ensuite de relever que la superficie du bien, exceptée la superficie totale du terrain de 4, 24 ares, ne figure ni dans l'acte notarié de vente du 17 août 2021, ni dans le compromis de vente du 2 juillet 2021.

Contrairement à leurs allégations, il ne résulte pas des pièces produites en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient souhaité obtenir, avant de s'engager, de plus amples informations concernant la superficie du bien.

Il est, en outre, constant en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont visité le bien à plusieurs reprises avant de s'engager.

Le Tribunal considère qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pouvaient parfaitement se rendre compte par eux-mêmes que la superficie totale de 261 m², figurant dans le « descriptif général », ne correspondait pas au détail mentionné, juste en-dessous, dans la même annonce en additionnant les différentes superficies y renseignées. Ils pouvaient donc aisément en déduire que la superficie de 261 m² se rapportait à la superficie brute de l'immeuble, et qu'elle incluait nécessairement les parties non habitables de la maison.

Il ne résulte, en outre, d'aucun élément du dossier qu'ils se seraient renseignés sur la différence entre les surfaces en question. Soutenir que la surface de 261 m² aurait nécessairement dû être la surface habitable, alors qu'en additionnant toutes les surfaces habitables, ils pouvaient se rendre compte qu'elles ne correspondaient pas, constitue tout au plus une erreur inexcusable dans le chef d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), alors qu'elle ne résulte que de la conséquence de leur propre faute ou négligence.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prouvent donc pas que leur consentement a été donné dans une certaine croyance, puisqu'une analyse détaillée de la fiche descriptive leur permettait de connaître la surface habitable du bien. Même à admettre une erreur dans leur chef, elle serait à qualifier d'inexcusable.

Ils ne prouvent, au demeurant, pas non plus que leur méprise aurait porté sur une qualité substantielle du bien, ni qu'elle aurait eu un caractère déterminant, alors qu'ils ont visité le bien à plusieurs reprises, qu'ils ont pu en apprécier la superficie par eux-mêmes, qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'ils se seraient renseignés sur la différence entre la surface globale indiquée dans la fiche descriptive et le détail des différentes surfaces y mentionnées et qu'ils n'ont pas non plus jugé utiles de demander à ce que le compromis de vente et l'acte notarié de vente renseigne la superficie du bien, ceci en vue d'assurer qu'il s'agissait pour eux d'un élément contractuel à prendre en considération, étant précisé qu'une annonce immobilière n'est communément pas à considérer comme faisant partie du champ contractuel.

Toute erreur au sens de l'article 1110 du Code civil laisse partant d'être établie et la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), fondée sur l'erreur, est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondent encore leur demande sur base de l'article 1382 du Code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant liés à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) par un contrat, leur demande à l'égard de ceux-ci sur base de l'article 1382 est à déclarer non fondée, par application du principe du non-cumul de la responsabilité contractuelle et délictuelle.

La société SOCIETE1.), bien qu'elle ait été partie au compromis de vente du 2 juillet 2021 par rapport à la commission qu'elle devait toucher dans le contexte de la vente immobilière, n'a pas été partie à l'acte notarié de vente du 17 août 2021. Elle n'est, par ailleurs, pas intervenue, dans le cadre de la vente litigieuse, à la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), mais à la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il convient donc d'admettre que la responsabilité de la société SOCIETE1.) puisse, en l'espèce, être recherchée sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Le Tribunal relève qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne développent pas leur demande fondée sur la responsabilité délictuelle.

Ils n'expliquent donc pas en quoi aurait consisté la faute délictuelle commise par la société SOCIETE1.).

Le Tribunal rappelle que le fait d'avoir indiqué une surface globale ne correspondant pas à la surface habitable, n'empêchait pas de calculer la surface habitable à partir du « descriptif habitation » de la fiche descriptive. Le total des surfaces, tel que renseigné, étant très proche des mesures prises par l'expert GILLIS et par l'agence immobilière SOCIETE4.), aucune faute ne saurait être retenue à l'égard de la société SOCIETE1.) dans ce contexte.

Il s'y ajoute que l'annonce renseigne une surface globale approximative, qui selon la société SOCIETE1.), correspond à la surface brute du bien. La surface brute au sol comprend les murs et n'est donc pas identique à la surface résultant de l'addition de toutes les pièces du bien. La surface indiquée dans l'annonce n'est, partant, en tant que telle, pas nécessairement fausse.

A défaut de toute explication plus circonstanciée quant à la faute délictuelle que la société SOCIETE1.) aurait commise en l'espèce, le Tribunal en déduit qu'aucune faute ne peut lui reprochée dans ce contexte.

La demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée sur la responsabilité délictuelle est à déclarer non fondée.

2.3. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que la société SOCIETE1.) demandent chacun le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'ils ont été contraints d'exposer dans le cadre de la présente instance.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, 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 constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a 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.

Afin de prospérer dans leurs prétentions, il appartient à chacune des parties de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de l'autre, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Eu égard à l'issue de l'instance, la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est rejeter, aucune faute n'étant à reprocher à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en ayant pris l'initiative d'agir en justice.

A l'inverse, dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été contraints d'agir en justice à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et qu'il a été fait partiellement droit à leurs demandes, il convient d'admettre qu'ils rapportent la preuve d'une faute dans le chef de ces derniers.

Leur demande est cependant à déclarer non fondée à l'égard de la société SOCIETE1.), aucune condamnation n'étant prononcée à l'égard de cette dernière.

Quant à leur préjudice, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent aux débats trois mémoires d'honoraires d'un montant total de 9.311,38.- euros et qui se rapportent au présent litige.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent, de manière générale, le principe et le quantum du montant réclamé.

Force est de constater qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucun détail des prestations réalisées par leur mandataire dans le cadre du litige, de sorte que le Tribunal n'est pas en mesure de vérifier la réalité et la nécessité des prestations facturées.

La demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais d'avocat à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est partant à déclarer non fondée.

Quant à la demande formulée par la société SOCIETE1.), il convient de constater que cette dernière ne verse aucune pièce à l'appui de sa demande. Elle reste partant en défaut d'établir son préjudice. Sa demande est dès lors à déclarer non fondée.

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

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Leur demande est cependant à déclarer non fondée à l'égard de la société SOCIETE1.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui succombent, sont, quant à eux, à débouter de leur demande formulée à ce titre.

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent également le remboursement des frais d'expertise qu'ils auraient dû exposer d'un montant de 6.797,70.- euros. Ils versent un

mémoire d'honoraires de l'expert Cédric GILLIS du 5 octobre 2022 ainsi que les preuves de son paiement.

L'expertise ayant été utile à l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à cette demande et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à rembourser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.797,70.- euros correspondant auxdits frais d'expertise. La demande est à déclarer non fondée à l'égard de la société SOCIETE1.).

Le Tribunal relève qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la majoration du taux d'intérêt légal de trois points sans toutefois demander de voir augmenter le montant des condamnations prononcées des intérêts légaux. Il s'ensuit que la demande de majoration du taux d'intérêt légal est sans objet.

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

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seront partant condamnés à tous les frais et dépens de l'instance, exception faite des frais et dépens découlant de l'instance introduite à l'encontre de la société SOCIETE1.) qui sont à laisser à la charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

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

reçoit la demande en la pure forme,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 1641 du Code civil non fondée pour autant qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 1641 du Code civil fondée à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour le montant de 91.141,94.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 91.141,94.- euros,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation de leur préjudice moral non fondée à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation de leur préjudice moral à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) fondée à concurrence du montant de 10.000.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 10.000.- euros,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base des articles 1109, 1110 et 1116 du Code civil tant à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. non fondée,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de la responsabilité délictuelle, tant à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. non fondée,

dit les demandes respectives des parties en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat non fondées,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour un montant de 2.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. non fondée,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais d'expertise fondée à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.797,70.- euros à titre de remboursement des frais d'expertise,

dit la demande en remboursement des frais d'expertise non fondée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

dit la demande en majoration du taux d'intérêt légal de trois points sans objet,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance, exception faite de ceux découlant de l'instance introduite à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. qui restent à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.