

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00084

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

Numéro TAL-2023-06836 du rôle

Composition :

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

Entre

1. **PERSONNE1.)**, senior manager, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, analyste contrôle dépositaire, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date 24 août 2023,

comparaissant par **Maître Emilie MELLINGER**, Avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

1. **PERSONNE3.)**, pensionné, demeurant à L-ADRESSE2.),
2. **PERSONNE4.)**, pensionnée, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par **Maître Geoffrey PARIS**, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 19 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 2 mai 2025.

Maître Geoffrey PARIS a demandé par courriel du 21 mars 2025 à plaider l'affaire.

A l'audience du 2 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été entendus par l'organe de Maître Emilie MELLINGER, avocat constitué.

Maître Geoffrey PARIS ne s'est pas présenté à l'audience.

L'affaire a été pris en délibéré à l'audience publique du 2 mai 2025.

Par exploit d'huissier du 24 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) 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 6 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir :

- déclarer recevable l'exploit d'assignation,
- rejeter la demande des parties assignées visant à voir rendre un jugement séparé sur la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation,
- au fond, condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes le montant de 28.337,31.- euros, avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation, jusqu'à solde,
- nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de:

1. procéder à un contrôle approfondi des installations de chauffage existantes, et notamment le réseau de chauffage (tuyauterie) dans l'immeuble situé à L-ADRESSE4.),
 2. rechercher et décrire les désordres pouvant affecter l'installation en question,
 3. proposer des mesures propres à y remédier et en évaluer le coût de redressement,
 4. évaluer la perte de jouissance subie du fait de la réalisation des travaux prescrits,
- mettre les frais d'expertise à charge des parties assignées,
 - donner acte aux parties requérantes qu'elles se réservent le droit d'augmenter leur demande, notamment sur base des conclusions du rapport d'expertise à intervenir,
 - condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer aux parties requérantes le montant de 30.000.- euros à titre de dommages et intérêts sur base de article 1645 du Code civil avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation jusqu'à solde, respectivement, le montant de 15.000.- euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation jusqu'à solde, et le montant de 15.000.-euros à titre de dommages et intérêts en réparation de la perte de jouissance subie avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation, jusqu'à solde,
 - condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à l'entière des frais d'expertise,
 - condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à tous les frais et dépens de l'instance, et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Emilie MELLINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
 - condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - débouter les parties assignées de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 14 juin 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont, pour leur part, demandé à voir :

- décider à ce stade de la procédure de l'irrecevabilité de l'assignation,
- rendre un jugement sur la nullité, sinon déclarer l'assignation nulle, sinon irrecevable,
- déclarer les demandes contenues dans ladite assignation non fondées,
- condamner les demandeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les demandeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Geoffrey PARIS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer qu'en date du 24 janvier 2022, **PERSONNE3.)** et **PERSONNE4.)** leur auraient vendu une maison située à L-ADRESSE5.).

Ils auraient acquis le bien suite à deux visites en date du 21 octobre 2021 et 25 octobre 2021.

Les vendeurs auraient continué à habiter la maison jusqu'au 4 mars 2022. Ils auraient pris possession des lieux en date du 5 mars 2022.

Suite à cette prise de possession, ils auraient constaté de graves vices cachés qu'ils auraient dénoncés aux vendeurs conformément à l'article 1648 du Code civil et ils auraient introduit une action estimatoire conformément aux conditions des articles 1644 et 1648 du Code civil.

Le fait que l'immeuble aurait été habitable sans travaux et qu'il aurait disposé d'une cheminée à foyer fermé au cœur de la pièce de vie aurait déterminé leur consentement. Ils n'auraient pas consenti à la vente au prix proposé s'ils avaient eu connaissance des vices affectant la maison et des travaux de remise en état nécessaires pour y remédier.

Ainsi :

- les volets roulants électriques auraient présenté de graves dysfonctionnements et auraient dû être remplacés,
- l'installation de la cheminée à foyer fermé n'aurait pas été conforme à la réglementation et impropre à tout usage ; aux termes d'un rapport d'expertise CETB du 13 juillet 2022, l'installation complète aurait été à enlever très rapidement ; elle présenterait un risque d'intoxication au monoxyde de carbone et un risque d'incendie ; elle serait dangereuse et n'aurait pas été mise en œuvre selon les règles de l'art,
- la société CETB aurait, en outre, constaté que la chaudière n'aurait plus été entretenue et contrôlée depuis 2011 et que le tubage de sortie présenterait un trou susceptible de causer des émanations de monoxyde de carbone dans la maison,
- le radiateur de la salle de bain du sous-sol n'aurait pas été raccordé et aurait été impropre à son usage,
- suite au raccordement auquel les requérants auraient eux-mêmes procédé, il se serait avéré que la tuyauterie existante n'aurait pas été conforme, causant un dégât des eaux,
- la société SOCIETE1.) aurait encore constaté que la porte coupe-feu au sous-sol n'aurait pas été installée selon les règles de l'art,
- des moisissures auraient été constatées sous la tablette de fenêtre de la grande chambre et dans la salle de bain du premier étage et dans celle du sous-sol ; il serait apparu que le système VMC n'aurait pas été fonctionnel,

- la tuyauterie du système de chauffage serait impropre à son usage et le rapport d'expertise CETB aurait recommandé une vérification de l'ensemble de l'alimentation en eau en circuit fermé ; la société CETB aurait indiqué que la réparation et mise en conformité du réseau de chauffage nécessiterait d'ouvrir les murs et les plafonds ; au vu de l'ampleur de ces travaux, les requérants sollicitent l'institution d'une expertise,
- les vendeurs auraient omis de mentionner de nombreux dégâts des eaux dans l'immeuble, dûment dissimulés par les parties assignées, et dont les requérants ignoreraient l'origine.

Les parties requérantes estiment partant provisoirement la diminution du prix de vente au montant de 28.337,31.- euros sous réserve des montants non connus et à évaluer par expert aux termes de la mesure d'expertise qu'elles sollicitent.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament, par ailleurs, des dommages et intérêts à savoir un montant de 15.000.- euros à titre de préjudice pour perte de jouissance et un montant de 15.000.- euros pour préjudice moral, soit un montant total de 30.000.- euros à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1645 du Code civil.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance au motif qu'il viserait uniquement la condamnation à des dommages et intérêts qui se trouveraient en dehors de l'action estimatoire et de l'action rédhibitoire. Les parties demanderesses baseraient en réalité leur demande sur les règles de la responsabilité civile.

Les parties demanderesses auraient voué à l'échec toute action en garantie des vices cachés, alors qu'au lieu de faire constater les vices, elles auraient procédé eux-mêmes à leur rénovation avant de les dénoncer.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font ensuite valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapporteraient pas la preuve de l'existence de vices cachés. A supposer que des vices aient affecté l'immeuble, ils auraient été apparents et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient pu en prendre connaissance lors de leurs visites. L'acte de vente prévoirait qu'ils acquerraient le bien tel quel. Les vices auraient, en outre, été dénoncés tardivement, à savoir près de 7 mois après leur prise de possession de l'immeuble.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font ensuite valoir que les volets roulants n'auraient été affectés d'aucun vice et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient pu se convaincre de leur bon fonctionnement lors de leurs visites. La nécessité de poser de nouveaux volets ne serait pas établie, une simple remise en état aurait suffi.

Concernant la cheminée à foyer fermé, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent, tout d'abord, le rejet du rapport CETB, alors qu'ils ne pourraient pas en vérifier l'authenticité. Ils n'auraient pas été conviés à l'expertise qui ne serait partant pas contradictoire. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient commandé les travaux de

réparation avant même de disposer dudit rapport. La gravité du désordre ne serait pas établie, ni le caractère impropre à son usage. La chaudière aurait été régulièrement révisée et ne présenterait aucun signe de dysfonctionnement. Ils contestent l'existence d'un trou avant la vente. Ils contestent toutes les allégations concernant l'existence d'une fuite dans la tuyauterie de raccordement du radiateur au sous-sol. La fuite aurait tout aussi bien pu être causée par l'entreprise qui aurait procédé au raccordement dudit radiateur. La porte coupe-feu aurait été en état de marche au jour de la vente. Ils contestent tout désordre affectant le système VMC et soutiennent que si des moisissures seraient apparues, ce serait par la faute des parties demanderesses. Ils contestent encore la demande en institution d'une expertise qui ne viendrait pas au soutien d'une demande principale. Il ne résulterait d'aucun élément que le chauffage n'aurait pas fonctionné au jour de la vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent finalement encore toute perte de jouissance dans le chef des parties demanderesses, de même que l'existence d'un préjudice moral dans leur chef.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer que les parties défenderesses soulèveraient la nullité de l'exploit d'assignation sans invoquer de base légale. Or, il n'existerait pas de nullité sans texte et les parties défenderesses n'invoqueraient pas non plus le libellé obscur, ni l'existence d'un préjudice lié à un problème de désorganisation de leur défense.

Ils auraient clairement fondé leur demande sur les articles 1641 et suivants du Code civil et déclaré opter pour l'action estimatoire prévue à l'article 1644 du même code et demanderaient en outre réparation de leur préjudice conformément à l'article 1645 du Code civil. A titre subsidiaire, ils déclarent baser leur demande sur les principes régissant la responsabilité civile contractuelle entre parties.

Les parties demanderesses font encore valoir qu'elles auraient respecté le bref délai de dénonciation et qu'il faudrait pour cela tenir compte des circonstances, le fait qu'elles aient accueilli leur troisième enfant et qu'elles n'auraient pas connu la nouvelle adresse des parties défenderesses qui auraient refusé de leur donner.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant au moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité soulevé par les parties défenderesses

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que l'exploit d'assignation serait nul, sinon irrecevable au motif que les parties demanderesses réclameraient uniquement leur condamnation à des dommages et intérêts. Or, une telle action se trouverait en dehors de l'action estimatoire.

Le Tribunal relève, en premier lieu, que tout en soulevant la nullité de l'exploit d'assignation, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'invoquent pas le libellé obscur de l'exploit d'assignation.

Le Tribunal n'a donc pas à examiner l'exploit d'assignation sous cet angle. Dans la mesure où, conformément à l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées en cause, il convient d'examiner le moyen soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au regard du contenu des conclusions de synthèse de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 6 août 2024.

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).

La restitution d'une partie du prix de vente ne saurait être assimilée à une allocation de dommages et intérêts. Bien que le résultat puisse souvent être comparable, l'action estimatoire n'est pas à proprement parler une action en responsabilité. De fait, la réduction du prix est proportionnelle à la diminution de la valeur de la chose. Des dommages et intérêts pourront être alloués à raison de pertes supplémentaires si le vendeur connaissait les vices de la chose. En effet, en vertu de l'article 1645 du Code civil, s'il en avait connaissance, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, à tous les dommages et intérêts envers l'acheteur (Juris-Classeur art. 1641 à 1649, fasc. 50, n° 34 et fasc. 320 n°32 et 34).

En l'espèce, les parties demanderesses déclarent solliciter un montant de 28.337,31.- euros à titre de diminution du prix de vente, sous réserve des montants encore inconnus à évaluer par expert aux termes de la mesure d'expertise qu'elles sollicitent.

Elles déclarent réclamer, par ailleurs, des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1645 du Code civil, à savoir un montant de 15.000.- euros à titre de préjudice pour perte de jouissance et un montant de 15.000.- euros pour préjudice moral.

En sollicitant le paiement du montant de 28.337,31.- euros, sous réserve d'augmentation, correspondant au coût de remise en état de vices qui affecteraient l'immeuble acheté, les parties demanderesses exercent bien l'action estimatoire.

En effet, elles réclament la restitution d'une partie de ce qu'elles ont eu à verser à titre de prix et qui correspond à la perte de qualité que les vices impriment à la chose.

Ainsi, en cas de vices cachés affectant un immeuble, l'acquéreur peut prétendre à la restitution du prix correspondant au coût des travaux nécessaires pour remédier aux vices.

Le fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient d'ores et déjà fait rénover le bien et que l'action serait vouée à l'échec par le fait que les vices ne seraient plus détectables, respectivement que leur coût de remise en état ne serait plus évaluable, ne constitue pas une cause de nullité, ni d'irrecevabilité de la demande, mais relève du bien-fondé de celle-ci.

Par ailleurs, la question de savoir si les conditions d'application de l'article 1645 du Code civil sont remplies, de sorte à justifier la demande en dommages et intérêts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relève également du fond.

Il s'ensuit que le moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est à déclarer non fondé.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant, par ailleurs, été introduite dans les forme et délai de la loi est à déclarer recevable.

2.2. Quant au fond

2.2.1. Quant à la garantie contre les vices cachés due par PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

L'article 1643 du Code civil dispose que le vendeur est tenu des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que l'acte de vente stipulerait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) acquerraient le bien tel quel, sous-entendant par-là qu'ils ne pourraient pas se prévaloir de la garantie contre les vices cachés.

En l'espèce, l'acte notarié de vente du 24 janvier 2022 dispose que « *l'immeuble est vendu tel et ainsi qu'il se contient et se comporte à ce jour [...]* ».

Il convient de rappeler qu'une clause selon laquelle un objet est vendu « *dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acheteur* », et une clause selon laquelle un objet est vendu « *en l'état* », ne constituent pas des clauses de dispense de la garantie des vices cachés (PERSONNE5.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, numéro 695).

Il en va de même de la clause telle que libellée dans l'acte de vente du 24 janvier 2022.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont partant tenus, en leur qualité de vendeurs, de la garantie contre les vices cachés.

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* ».

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

Le Tribunal rappelle ensuite que toute action en matière de vente est soumise à la prescription de droit commun de 30 ou 10 ans. En matière de vices cachés, il y a, en outre, lieu de respecter les dispositions de l'article 1648 du Code civil. Aux termes de cette disposition, l'acquéreur doit dénoncer au vendeur le vice de la chose vendue dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté et doit agir en justice dans le délai d'un an à partir de la dénonciation du vice.

Il convient de préciser que le point de départ du bref délai est le moment où l'acquéreur a découvert le vice ou le moment auquel il aurait dû le découvrir en faisant preuve d'une diligence normale.

Le point de départ du délai n'est pas la date de la vente, mais le moment de la découverte du vice, non seulement dans son existence, mais encore dans son amplitude. (Alain Bénabent, droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, 8e éd., p. 165).

Il appartient aux parties demanderesses de prouver qu'elles ont dénoncé à leur vendeur les vices dans un bref délai à partir du moment où elles les ont constatés.

A propos de la durée du bref délai, il est admis que des délais allant jusqu'à 4 ou 5 mois après la manifestation des désordres sont acceptés et qu'en tout état de cause, le respect ou le non-respect de ce délai est à déterminer selon les circonstances.

Le Tribunal rappelle enfin qu'il incombe à l'acquéreur, qui entend exercer l'action estimatoire prévue à l'article 1644 du Code civil, d'établir, conformément à l'article 1641 du Code civil, la gravité des vices invoqués.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes ou dans les conséquences

nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales et que le vice présente une gravité suffisante. Tout inconvénient de la chose achetée ne peut 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. En principe, il ne suffit 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. Ainsi les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie (Cour 14 mai 1997, numéro 19247 du rôle).

Il faut ajouter que le Tribunal apprécie souverainement la gravité du vice invoqué.

En l'espèce, les vices invoqués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les suivants :

- dysfonctionnements des volets roulants électriques,
- non-conformité de l'installation de la cheminée à foyer fermé,
- absence d'entretien et de contrôle de la chaudière depuis 2011,
- perforation du tubage de sortie de la chaudière,
- absence de raccordement du radiateur de la salle de bain du sous-sol,
- tuyauterie de raccordement du radiateur au sous-sol non-conforme,
- installation non-conforme de la porte coupe-feu au sous-sol,
- système VMC non fonctionnel causant des moisissures dans la salle de bain du premier étage et dans celle du sous-sol,
- moisissures sous la tablette de fenêtre de la grande chambre,
- tuyauterie du système de chauffage impropre à son usage,
- nombreux dégâts des eaux dissimulés.

Il n'est pas autrement contesté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pris possession des lieux en date du 5 mars 2022.

Il résulte d'un échange de messages électroniques datant du 10 octobre 2022 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ignoraient la nouvelle adresse de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et qu'ils leur ont demandé de la leur communiquer, ce que ces derniers ont refusé.

Le Tribunal note à cet égard un comportement clairement déloyal de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) vis-à-vis de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), alors qu'il résulte de l'acte de signification KOVELTER qu'ils étaient et sont toujours domiciliés à ADRESSE6.).

Par un acte de l'huissier de justice Christine KOVELTER du 3 novembre 2022, une lettre recommandée datée du 12 octobre 2022 dénonçant un certain nombre de désordres a été signifiée à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il convient d'examiner individuellement chacun des vices invoqués en considération des développements qui précèdent.

2.2.2. Quant à l'existence de vices cachés

- concernant les volets roulants électriques

Le dysfonctionnement des volets roulants allégué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été dénoncé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au moyen de la lettre recommandée qui leur a été signifiée par huissier de justice en date du 3 novembre 2022.

Il résulte des explications fournies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans cette lettre que, dès leur arrivée, certains volets seraient tombés ou se seraient bloqués.

Le Tribunal considère que le dysfonctionnement d'un volet électrique n'est pas apparent à l'œil nu. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reconnaissent cependant s'en être rendu compte immédiatement lors de leur emménagement. Or, ils n'ont dénoncé le désordre qu'en date du 3 novembre 2022.

Même à admettre qu'ils l'auraient dénoncé un mois plus tôt s'ils avaient obtenu communication de l'adresse des parties défenderesses, le Tribunal est d'avis qu'en, dénonçant le désordre plus de 7 mois après en avoir eu connaissance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas respecté le bref délai stipulé à l'article 1648 du Code civil.

S'il est vrai que le respect ou le non-respect de ce délai est à déterminer selon les circonstances, le Tribunal est d'avis que la naissance d'un troisième enfant en date du 17 avril 2022 ne justifie pas le temps qui s'est écoulé jusqu'au 12 octobre 2022, date à laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont cherché, pour la première fois, à obtenir l'adresse de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour leur permettre de dénoncer les désordres.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, partant, déchus du droit de se prévaloir d'un vice affectant les volets roulants électriques.

- concernant l'installation de la cheminée à foyer fermé :

Les désordres affectant la cheminée ont été dénoncés à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au moyen de la lettre recommandée qui leur a été signifiée par huissier de justice en date du 3 novembre 2022.

Il résulte des explications fournies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans cette lettre que suite à leur installation, ils auraient fait venir un ramoneur professionnel pour ramoner l'insert et le conduit de cheminée avant de l'utiliser. Ce dernier aurait refusé de procéder

au ramonage tant les malfaçons découvertes auraient été importantes et tant les travaux d'installation, a priori effectués par un non-professionnel, auraient été dangereux.

Le Tribunal considère que ces désordres ne pouvaient pas être visibles à l'œil nu. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reconnaissent cependant avoir été informés des nombreux désordres affectant la cheminée par l'entreprise de ramonage lors de son passage. Le document produit par la société SOCIETE2.) en date du 15 avril 2022 mentionne : « *refus de ramonage pour le module bois, vétusté des plaques intérieures – lèche flamme percée au niveau du conduit, raccordement insert conduit mal positionné* ».

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont eu connaissance des désordres affectant la cheminée en date du 15 avril 2022. Or, ils n'ont dénoncé les désordres qu'en date du 3 novembre 2022.

Même à admettre qu'ils les auraient dénoncés un mois plus tôt s'ils avaient obtenu communication de l'adresses des parties défenderesses, le Tribunal est d'avis qu'en, dénonçant le désordre près de 6 mois après en avoir eu connaissance (en supposant qu'ils les aient dénoncés dès le 12 octobre 2022), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas respecté le bref délai stipulé à l'article 1648 du Code civil.

La naissance de leur troisième enfant en date du 17 avril 2022 ne justifie pas non plus leur retard de dénonciation.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, partant, déchus du droit de se prévaloir d'un vice affectant la cheminée à foyer fermé.

- concernant la chaudière

Les désordres affectant la chaudière ont été dénoncés à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au moyen de la lettre recommandée qui leur a été signifiée par huissier de justice en date du 3 novembre 2022.

Il résulte des explications fournies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans cette lettre qu'en date du 2 août 2022, ils auraient fait venir un professionnel pour faire réviser la chaudière. Celui-ci aurait constaté que la dernière révision daterait de l'année 2011. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont également fait référence aux commentaires contenus dans le rapport d'expertise CETB, datant du 13 juillet 2022, qui était joint à leur lettre du 3 novembre 2022. Dans son rapport, la société CETB fait état, outre du fait que le dernier contrôle daterait de 2011, que le tubage présenterait un trou en sortie de chaudière.

Le Tribunal considère que ces désordres ne pouvaient pas être visibles à l'œil nu. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en ont eu connaissance à partir du 13 juillet 2022, date de l'expertise réalisée par la société CETB.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont valablement dénoncé les désordres affectant la chaudière, endéans le bref délai de dénonciation, en date du 3 novembre 2022.

Concernant la gravité du vice invoqué, le Tribunal relève tout d'abord que le défaut d'entretien de la chaudière ne constitue pas un désordre en tant que tel, étant entendu que c'est justement le défaut d'entretien qui est de nature à générer des désordres.

En l'espèce, le seul désordre invoqué concerne le tubage qui présente un trou. L'existence d'un trou dans le tubage résulte du rapport d'expertise CETB du 13 juillet 2022 dans lequel il est précisé, concernant la chaudière « remplacer le tubage (trou) ».

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à voir écarter des débats les rapports CETB au motif qu'il n'y aurait pas de certitude quant à leur authenticité et qu'ils auraient été établis unilatéralement.

A défaut de toute explication plus circonstanciée de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il n'y a pas lieu de douter de l'authenticité des rapports d'expertise CETB versés aux débats en copie.

Concernant leur caractère unilatéral, le Tribunal rappelle que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; PERSONNE7.), expertise en matière commerciale, 2° éd., p.166).

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Le juge ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

En l'espèce, outre les rapports d'expertise CETB, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un certain nombre d'autres pièces destinées à démontrer les désordres qu'ils invoquent. Il existe, partant, suffisamment d'autres éléments objectifs versés aux débats corroborant, ou non, lesdits rapports d'expertise et permettant au Tribunal d'apprécier, le cas échéant, l'exactitude et la pertinence de leur contenu.

Il n'y a, partant, pas lieu d'écarter des débats les rapports d'expertise CETB des 13 juillet 2022 et 3 février 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le trou dans le tubage pourrait causer des émanations de monoxyde de carbone à l'intérieur de la maison la rendant impropre à son usage. Ils estiment le coût de remise en conformité du tubage au montant de 320,09.- euros conformément à une facture de l'entreprise PERSONNE8.) du 2 août 2022.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier, si ce n'est que de leurs propres affirmations, que le trou dans le tubage risquait de provoquer des émanations de monoxyde de carbone. En effet, le rapport CETB se contente d'indiquer qu'il y a lieu de remplacer le tubage qui comporte un trou sans indiquer les risques en découlant, ni même l'endroit où se situe le trou.

Concernant la facture SOCIETE3.) versée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), celle-ci portait l'intitulé « *nettoyage et l'entretien de la chaudière à gaz* » ainsi que les détails suivants :

*« ECG + CERTIFICAT DE REVISION (rdv fixe)
entretien non fait depuis 2011 nouvelle propriétaire veut un entretien données pour devis
si pièces importantes à remplacer,
remplacement électrode,
remplacement ionisation certificat gaz*

*Désignation
Fiche de travail n° NUMERO1.) du 02/08/2022
Entretien n° NUMERO2.)
Forfait travaux insalubres
Matériel nettoyage chauffage
Electrode d'allumage
Electrode d'ionisation WTC15/25/32-A
certificat gaz
Frais véhicule zone centre
Main d'oeuvre SOCIETE4.) ».*

Il ne résulte pas du libellé de la prédite facture que l'intervention de la société SOCIETE3.) ait porté sur le remplacement du tubage en question. Il n'en résulte pas non plus que son intervention aurait été plus importante ou compliquée que toute autre intervention d'entretien normale par le fait que la chaudière n'était plus entretenue depuis 2011.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne démontrent pas la gravité du désordre invoqué affectant la chaudière.

- **concernant l'absence de raccordement du radiateur de la salle de bain du sous-sol**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dénoncé l'absence de raccordement du radiateur de la salle de bain du sous-sol dans leur courrier signifié en date du 3 novembre 2022. Ils expliquent que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) les auraient informés de cette absence de raccordement, mais seulement après la signature de l'acte notarié de vente en date du 24 janvier 2022.

Dans un second courrier recommandé adressé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 5 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent que PERSONNE3.) les aurait informés de l'absence de raccordement du radiateur en question lors d'une entrevue en date du 1^{er} février 2022.

Or, ils n'ont dénoncé ce désordre qu'en date du 3 novembre 2022.

Même à admettre qu'ils l'auraient dénoncé un mois plus tôt s'ils avaient obtenu communication de l'adresse des parties défenderesses, le Tribunal est d'avis qu'en, dénonçant le désordre plus de 8 mois après en avoir eu connaissance (en supposant qu'ils l'aient dénoncé dès le 12 octobre 2022 s'ils avaient pu), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas respecté le bref délai stipulé à l'article 1648 du Code civil.

La naissance de leur troisième enfant en date du 17 avril 2022 ne justifie pas ce retard de dénonciation.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, partant, déchus du droit de se prévaloir d'un vice affectant l'absence de raccordement du radiateur de la salle de bain du sous-sol.

- concernant la non-conformité de la tuyauterie de raccordement du radiateur de la salle de bain au sous-sol

Ce désordre affectant la tuyauterie de raccordement du radiateur a été dénoncé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au moyen de la lettre recommandée qui leur a été adressée en date du 5 janvier 2023.

Il résulte des explications fournies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans cette lettre qu'en novembre 2022, ils auraient mandaté une entreprise pour procéder au raccordement du radiateur de la salle de bain du sous-sol. L'exécution de ces travaux aurait révélé une fuite dans le réseau existant de tuyauterie d'alimentation causant un dégât des eaux en date du 5 décembre 2022. L'entreprise en charge du raccordement aurait alors constaté que la tuyauterie de raccordement serait non-conforme et que le raccordement serait impossible.

Le Tribunal considère que ces désordres ne pouvaient pas être visibles à l'œil nu. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en ont eu connaissance à partir du 5 décembre 2022.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont valablement dénoncé les désordres affectant la tuyauterie de raccordement, endéans le bref délai de dénonciation, en date du 5 janvier 2023.

Dans son rapport du 3 février 2023, la société CETB explique qu'« *une fuite a été détectée sur le réseau chauffage. Après vérification, il s'avère qu'un radiateur n'avait pas été raccordé au réseau et avait été installé à l'envers du circuit. Ces situations ont généré des dommages au mur dans lequel passait la canalisation.* ».

Il convient toutefois de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'entendent, en l'espèce, pas uniquement faire valoir une diminution du prix de vente par le désordre affectant la tuyauterie, mais veulent également se voir indemniser du dégât des eaux qui a été provoqué par le raccordement auquel ils ont fait procéder du radiateur à ladite tuyauterie.

Or, il s'agit de deux demandes distinctes puisque le dommage subi du fait du dégât des eaux ne constitue pas un vice caché. Seule la tuyauterie défectueuse est de nature à constituer un vice caché d'une gravité suffisante pour être examiné au regard de la garantie des vices cachés.

L'acquéreur peut également prétendre à des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1645 du Code civil lorsque le vendeur avait connaissance des vices de la chose. C'est donc au regard de cette disposition que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent prétendre à l'indemnisation de leur dommage découlant de l'inondation du sous-sol suite au raccordement du radiateur.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'opèrent aucune distinction et estiment un coût global de remise en conformité qui comprend, outre la facture de raccordement du radiateur et d'intervention pour couper le raccordement, un mémoire d'honoraire de la société CETB ainsi qu'un devis correspondant aux travaux à réaliser suite aux dégâts des eaux, le tout déduction faite d'un montant pris en charge par leur compagnie d'assurance.

Concernant le remplacement de la tuyauterie défectueuse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne fournissent aucune évaluation distincte et précise.

Il s'y ajoute que la société SOCIETE5.), chargée par la compagnie d'assurance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et qui a, quant à elle, établi un rapport d'expertise intermédiaire en date du 17 février 2023 et un rapport d'expertise final en date du 10 mai 2023, a relevé que « *sur base des informations communiquées, il nous est impossible de déterminer si le cas échéant la fuite était déjà connue par M. PERSONNE9.), qui selon les informations de M. et Mme PERSONNE10.) aurait été assuré auprès d'SOCIETE6.) ou si la fuite est seulement apparue pour des raisons inconnues après l'acquisition du bien en janvier 2022 par les preneurs d'assurance.*

Etant donné que le radiateur n'était pas branché, il est toutefois fort probable que l'ancien propriétaire était bien au courant du problème. »

Il découle de ce qui précède qu'il n'est pas démontré avec certitude que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étaient au courant de la défectuosité de la tuyauterie ayant entraîné le dégât des eaux. Or, conformément à l'article 1645 du Code civil, ce n'est que si le vendeur connaissait les vices de la chose que l'acquéreur peut prétendre à des dommages et intérêts supplémentaires.

En tout état de cause, à défaut d'établir une ventilation entre le coût lié à la défectuosité de la tuyauterie et celui de remise en état des lieux suite au dégât des eaux, le Tribunal se trouve dans l'impossibilité d'évaluer une quelconque réduction du prix de vente. Les différents montants invoqués, pêle-mêle, par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et les pièces produites en cause ne permettent pas de chiffrer, d'une part, la réduction du prix de vente alléguée et, d'autre part, les dommages et intérêts liés au dégât des eaux (qu'ils ne réclament, au demeurant, pas sous forme de dommages et intérêts).

- concernant l'installation non-conforme de la porte coupe-feu au sous-sol :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dénoncé le désordre affectant la porte coupe-feu dans leur courrier du 3 novembre 2022. Ils expliquent qu'elle ne fermerait pas, ce qui l'empêcherait d'accomplir sa fonction première.

Dans leurs conclusions, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir que la société SOCIETE1.) aurait constaté que la porte coupe-feu au sous-sol n'aurait pas été installée selon les règles de l'art. Cette non-conformité résulte également du contenu d'une attestation testimoniale de PERSONNE11.) du 28 décembre 2022.

Or, en indiquant qu'il serait impossible de fermer la porte coupe-feu, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font état d'un vice apparent. Le Tribunal considère, en effet, qu'ils auraient pu se rendre compte de ce problème à partir d'une vérification sommaire préalablement à la vente.

Il s'y ajoute que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont jamais expressément dénoncé la non-conformité de la porte, non-conformité, au demeurant non autrement étayée dans les pièces produites.

En tout état de cause, le Tribunal est d'avis que le simple fait que la porte ne fermait pas laissait supposer un problème de pose non-conforme que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pouvaient ignorer ou, tout du moins, au sujet duquel ils auraient dû se renseigner.

Le Tribunal est d'avis que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas effectué les vérifications élémentaires qui s'imposaient et qui leur auraient permis de connaître l'origine du désordre.

S'agissant, partant, d'un vice apparent, ils ne sauraient se prévaloir des désordres affectant la porte coupe-feu.

- **concernant le système VMC non fonctionnel causant des moisissures dans la salle de bain du premier étage et dans celle du sous-sol :**

L'absence de fonctionnement du système VMC a été dénoncé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au moyen de la lettre recommandée qui leur a été signifiée par huissier de justice en date du 3 novembre 2022.

Dans leur courrier, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que l'agent immobilier les aurait informés que la VMC de la salle de douche de l'étage ne serait pas fonctionnelle, mais que le nécessaire allait être fait avant leur emménagement.

Dans leur lettre du 5 janvier 2023, ils expliquent que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) les auraient informés, lors de leur entrevue du 1^{er} février 2022, que la VMC n'aurait pas été réactivée car elle serait trop bruyante et qu'ils devraient eux-mêmes contacter un électricien pour la remettre en route.

Le Tribunal considère que si ces désordres ne pouvaient effectivement pas être constatés par une vérification sommaire préalable à la vente, il n'empêche que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été informés des désordres affectant le système VMC au plus tard le 1^{er} février 2022 par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) eux-mêmes. Or, ils n'ont dénoncé les désordres l'affectant qu'en date du 3 novembre 2022.

Même à admettre qu'ils l'auraient dénoncé un mois plus tôt s'ils avaient obtenu communication de l'adresse des parties défenderesses, le Tribunal est d'avis qu'en, dénonçant le désordre plus de 8 mois après en avoir eu connaissance (en supposant qu'ils les aient dénoncé dès le 12 octobre 2022), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas respecté le bref délai stipulé à l'article 1648 du Code civil.

La naissance de leur troisième enfant en date du 17 avril 2022 ne justifie pas non plus leur retard de dénonciation.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, partant, déchus du droit de se prévaloir d'un vice affectant le système VMC et les éventuelles moisissures en découlant.

- **concernant la présence de moisissures sous la tablette de fenêtre de la grande chambre**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dénoncé les moisissures sous la tablette de la fenêtre de la grande chambre dans leur courrier du 3 novembre 2022.

Dans leur courrier, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en auraient eu connaissance et qu'ils leur auraient indiqué que l'origine en aurait été une mauvaise aération.

Le Tribunal relève, par ailleurs, que dans son attestation testimoniale du 8 décembre 2022, PERSONNE12.) a déclaré que le jour de l'emménagement des parties demanderesses, le 5 mars 2022, elle aurait, lors du rangement de la grande chambre, constaté des moisissures sous la tablette de la fenêtre.

Il résulte de ce qui précède que le désordre invoqué constitue un vice apparent, pouvant être constaté à partir d'une vérification sommaire préalablement à la vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont manifestement pas effectué ces vérifications élémentaires préalablement à la vente.

S'agissant, partant, d'un vice apparent, ils ne sauraient se prévaloir de ce désordre.

- concernant la tuyauterie du système de chauffage impropre à son usage :

Ce désordre affectant le système de chauffage a été dénoncé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au moyen de la lettre recommandée qui leur a été adressée en date du 5 janvier 2023.

Il résulte des explications fournies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans cette lettre que des bruits de claquements seraient devenus de plus en plus dérangeants à partir du mois d'octobre 2022, de sorte qu'ils auraient dû contacter un professionnel pour en déterminer l'origine. Or, les bruits proviendraient d'un problème du système de chauffage.

Le Tribunal considère que ce désordre ne pouvait pas être visible à l'œil nu. Même si un bruit de claquement était perceptible, il ne saurait, pour un profane, en être déduit qu'il existe un problème d'installation du système de chauffage.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent toutefois dans leur lettre du 5 janvier 2023 que lors de leur entretien en date du 1^{er} février 2022, « *Monsieur PERSONNE9.) nous a expliqué que des bruits de gouttes liés à la condensation pouvaient s'entendre dans la salle de douche à l'étage et qu'une fois la porte fermée ce bruit n'était plus audible.* »

Dans son rapport du 2 février 2023, la société CETB constate que « *Les bruits de « claquement » sur le réseau chauffage que l'on entend entre les niveaux peuvent être dus à deux phénomènes :*

- *un radiateur a été monté à l'envers,*
- *la canalisation encastrée non accessible avec le corps du radiateur est droite, ce qui provoque un choc thermique lors de l'ouverture du robinet thermostatique ».*

Le Tribunal considère que si ces désordres ne pouvaient effectivement pas être constatés par une vérification sommaire avant la vente, il n'empêche que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été informés de l'existence des « claquements » dès le 1^{er} février 2022 par PERSONNE3.). Le Tribunal ne saurait, en l'absence de toute explication plus circonstanciée, déduire du fait que ces « claquements » les auraient davantage dérangés à partir du mois d'octobre 2022 qu'ils étaient inexistantes ou insignifiants auparavant.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui ont forcément très rapidement pu se rendre compte que le bruit ne provenant pas de gouttes de condensation, mais de bruits de claquements, n'ont pas cherché à en connaître l'origine exacte plus tôt et ils n'ont dénoncé le désordre qu'en date du 3 novembre 2022. Ils n'ont partant pas fait preuve d'une diligence normale leur permettant de découvrir le désordre en question.

En ne dénonçant le désordre que le 5 janvier 2023, alors qu'un problème leur avait été signalé déjà en date du 1^{er} février 2022 et qu'ils n'ont accompli aucune diligence utile avant le mois de décembre 2022 pour en déterminer les causes, le Tribunal estime que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas respecté le bref délai stipulé à l'article 1648 du Code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, partant, déchus du droit de se prévaloir d'un vice affectant le système de chauffage.

Leur demande en institution d'une expertise est, partant, également à rejeter.

- nombreux dégâts des eaux dissimulés

En dénonçant des dégâts des eaux dans une chambre ainsi qu'au niveau d'un velux, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas dénoncé de désordres précis. Le Tribunal n'étant pas en mesure d'identifier les désordres que les parties demanderesses entendent dénoncer, il est dans l'impossibilité d'en vérifier leur caractère apparent ou caché, de même que leur degré de gravité.

A défaut de dénonciation précise, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient se prévaloir des éventuels désordres, non autrement identifiés, qu'ils auraient constatés par le fait d'anciens dégâts des eaux.

Il résulte de tout ce qui précède que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réduction du prix de vente sur base de l'existence de vices cachés est à déclarer non fondée.

2.2.3. Quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des dommages et intérêts, à savoir un montant de 15.000.- euros à titre de préjudice pour perte de jouissance et un montant de 15.000.- euros pour préjudice moral, soit un montant total à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1645 du Code civil.

Eu égard aux développements qui précèdent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapportant pas la preuve de vices cachés justifiant une diminution du prix de vente, leur demande en paiement de dommages et intérêts pour perte de jouissance et préjudice moral sur le fondement de l'article 1645 du Code civil est également à déclarer non fondée.

2.2.4. Quant aux demandes accessoires

Quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais d'expertise, le Tribunal relève que les expertises réalisées n'ont, en l'espèce, pas été utiles à une issue du présent litige en leur faveur, de sorte qu'ils ne sauraient être mis à la charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

S'agissant des demandes réciproques 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).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

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

Il y a lieu de laisser tous les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec distraction au profit de Geoffrey PARIS 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,

dit le moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) non fondé,

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réduction du prix de vente et en paiement de dommages et intérêts sur le fondement des articles 1644 et 1645 recevables, mais non fondées,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en institution d'une expertise non fondée,

dit les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

laisse les frais et dépens de l'instance à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec distraction au profit de Maître Geoffrey PARIS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.