Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00007 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, treize janvier deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-06981 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

1. **PERSONNE1.),** enseignant, et
2. **PERSONNE2.),** enseignante,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 30 juillet 2021,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **PERSONNE3.),** fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE4.)**, éducatrice diplômée, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit BIEL.

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.)

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 8 juillet 2022.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu Monsieur le juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 25 novembre 2022.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par l'organe de leur mandataire Maître Nicolas CHELY, avocat en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) et PERSONNE4.), par l'organe de leur mandataire Maître Véronique ACHENNE, avocat en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 25 novembre 2022 par Monsieur le juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 30 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après les « CONSORTS GROUPE1.) ») ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (désignés ci-après les « CONSORTS GROUPE2.)») et PERSONNE5.) (désignés ci-après ensemble les « PARTIES VENDERESSES ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement, voir :

- condamner les parties assignées *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à payer à PERSONNE1.) la somme en principal de 93.279,02 euros, majorée des intérêts légaux de retard tel que de droit courant à partir de la mise en demeure du 13 juillet 2021, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner les parties assignées *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à payer à PERSONNE2.) la somme en principal de 93.279,02 euros, majorée des intérêts légaux de retard tel que de droit courant à partir de la mise en demeure du 13 juillet 2021, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner les parties assignées *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à payer à PERSONNE1.) un montant de 5.000 euros sur le fondement de l'article 1382 du Code civil au titre des frais et honoraires d'avocat,

- condamner les parties assignées *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à payer à PERSONNE2.) un montant de 5.000 euros sur le fondement de l'article 1382 du Code civil au titre des frais et honoraires d'avocat,

- condamner les parties assignées *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner les parties assignées *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent finalement à voir condamner les parties assignées *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'aux frais de l'instance de référé-expertise avec distraction au profit de Maître Lydie LORANG qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE5.), quoiqu'assignée par acte d'huissier de justice signifié à personne en date du 30 juillet 2021, n'ayant pas comparu, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son égard, conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leurs prétentions, les **CONSORTS GROUPE1.)** font exposer que par acte notarié de vente du 6 juillet 2020, les PARTIES VENDERESSES leur ont vendu en indivision la propriété d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section C de ADRESSE6.), numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE1.) », pour un prix de 935.000 euros. L'entrée en jouissance aurait eu lieu le jour même de la signature de l'acte et ils auraient voulu immédiatement réaliser des travaux d'aménagement de la maison acquise. Dans ce cadre, ils auraient constaté l'existence de plusieurs vices affectant, d'une part, la véranda et, d'autre part, le portail extérieur électrique et la porte de garage.

Par ordonnance de référé-expertise du 23 octobre 2020, Steve E. MOLITOR a été nommé expert. Ce dernier a déposé son rapport en date du 30 juin 2021 chiffrant le coût total des vices constatés au montant de 169.270,92 euros TTC.

Suivant courrier du 13 juillet 2021, les PARTIES VENDERESSES auraient été mises en demeure de payer ladite somme. Celles-ci refusant de s'exécuter, il y aurait dès lors lieu à contrainte judiciaire.

En droit, les CONSORTS GROUPE1.) font valoir que les PARTIES VENDERESSES auraient manqué à leur obligation accessoire de conseil et d'information, telle qu'elle ressortirait de l'article 1135 du Code civil. Il s'agirait

d'une obligation de résultat, de sorte que les PARTIES VENDERESSES engageraient leur responsabilité contractuelle.

Ils indiquent en sus agir sur base de la garantie des vices cachés telle que prévue aux articles 1641 et suivants du Code civil, alors que la véranda serait impropre à l'usage auquel elle est destinée.

Il s'agirait là également d'une obligation de résultat et les CONSORTS GROUPE1.) déclarent partant exercer l'action estimatoire en vue de se faire restituer une partie du prix.

Ils concluent à voir condamner les PARTIES VENDERESSES à payer à chacune des parties requérantes la moitié du montant retenu par l'expert MOLITOR au titre des frais de remise en état, à savoir le montant de (169.270,92 / 2 =) 84.635,46 euros.

Ils font encore valoir qu'ils subiraient un trouble de jouissance, alors que depuis la signature de l'acte le 6 juillet 2020, ils ne pourraient utiliser ni la véranda, ni le portail, ni la porte de garage motorisée. Ils évaluent ce préjudice au montant de 10.000 euros, de sorte qu'ils demandent à voir condamner les PARTIES VENDERESSES à payer à chacune des parties requérantes la moitié de ce montant, soit le montant de (10.000 / 2 =) 5.000 euros.

Ils auraient encore dû avancer les frais de l'expert MOLITOR à hauteur de 7.287,13 euros, constituant dans leur chef un dommage. Ils demandent partant à voir condamner les PARTIES VENDERESSES à payer à chacune des parties requérantes la moitié de ce montant, soit le montant de (7.287,13 / 2 =) 3.643,56 euros.

Ils sollicitent finalement le remboursement des frais et honoraires d'avocat et demandent partant à voir condamner les PARTIES VENDERESSES à payer à chacune des parties requérantes le montant de 5.000 euros.

Les **CONSORTS GROUPE2.)** confirment la vente de la maison d'habitation et l'entrée en jouissance des CONSORTS GROUPE1.) le jour même de la signature de l'acte notarié le 6 juillet 2020.

Ils renvoient à une clause contenue dans l'acte de vente notarié selon laquelle « *les parties acquéreuses prendront l'immeuble vendu dans l'état dans lequel il*

se trouve actuellement que les parties acquéreuses déclarent connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité pour en avoir pris inspection ».

Les vices invoqués concernant la véranda auraient été manifestement apparents, de sorte qu'ils seraient couverts par la prédite clause. Les CONSORTS GROUPE1.) auraient d'ailleurs demandé et obtenu une réduction du prix à deux reprises, compte tenu de ces vices.

En sus, les vices seraient dus à une erreur de conception lors de travaux de rénovation de la véranda en 2009 par l'entreprise SOCIETE1.), qui ne pourrait toutefois leur être imputable. En tout état de cause, ils n'auraient pas pu savoir ce qu'il allait advenir de la véranda dix années plus tard.

Quant au portail électrique et à la porte du garage, les CONSORTS GROUPE2.) font valoir que lors des visites, les CONSORTS GROUPE1.) auraient actionné le portail manuellement pour l'ouvrir, ce qui ne leur aurait causé aucun problème. Les CONSORTS GROUPE2.) indiquent qu'ils auraient d'ailleurs ignoré que le portail était électrique et qu'il existait des télécommandes.

À titre subsidiaire, au cas où il serait retenu qu'il s'agit de vices cachés, les CONSORTS GROUPE2.) contestent le montant retenu par l'expert MOLITOR, alors qu'il ne tiendrait pas compte de la plus-value que comporterait l'installation et la construction d'une nouvelle véranda.

Ils s'opposent à la demande des CONSORTS GROUPE1.) basée sur l'article 1382 du Code civil alors qu'ils n'auraient commis aucune faute.

Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros, s'opposent à l'exécution provisoire du jugement et demandent à voir condamner les CONSORTS GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance et aux frais d'expertise.

Les **CONSORTS GROUPE1.)** contestent avoir bénéficié d'une réduction de prix pour compenser l'état de la véranda, qui se serait d'ailleurs aggravé depuis la prise de possession des lieux. Aucune information sur l'état de la véranda ne leur aurait été transmise par les PARTIES VENDERESSES, celles-ci restant en défaut de rapporter la preuve du respect de leur obligation d'information et de conseil.

Le vice affectant la véranda serait manifestement caché.

La clause à laquelle se réfère les CONSORTS GROUPE2.) seraient une clause de style et ne vaudrait pas couverture ou exclusion des vices cachés. Elle ne stipulerait d'ailleurs pas une exclusion de garantie, telle que l'exigerait l'article 1643 du Code civil.

Les PARTIES VENDERESSES ne pourraient d'ailleurs prétendre ne pas avoir connu les problèmes affectant la véranda dès lors qu'ils admettent que des travaux de remise en état avaient été mis en œuvre au courant de l'année 2009-2010 par l'intermédiaire de l'entreprise SOCIETE1.).

Il serait ainsi incontestable que le vice existait déjà et était antérieur à la vente.

Le critère de gravité du vice serait également rempli, eu égard aux constatations faites par l'expert MOLITOR.

Les vices affectant le portail, la porte de garage et les clés seraient également à considérer comme cachés.

Les CONSORTS GROUPE1.) font valoir que leur préjudice, tel que chiffré par l'expert MOLITOR, serait en lien causal direct et certain avec la faute contractuelle des PARTIES VENDERESSES.

Contrairement à ce que font valoir les CONSORTS GROUPE2.), il n'y aurait pas lieu de tenir compte d'une quelconque plus-value.

Quant à la demande des CONSORTS GROUPE2.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure, celle-ci serait à déclarer irrecevable pour cause de libellé obscur, à défaut de ventilation entre les parties défenderesses.

A titre subsidiaire, les CONSORTS GROUPE1.) contestent cette demande tant en son principe qu'en son *quantum*.

La demande des CONSORTS PERSONNE3.) tendant à les voir condamner aux frais d'expertise MOLITOR serait sans objet, dès lors qu'ils auraient avancé lesdits frais.

Les **CONSORTS PERSONNE3.)** renvoient aux attestations testimoniales versées aux débats et font essentiellement valoir qu'il en ressortirait que les

CONSORTS GROUPE1.) ont obtenu une réduction du prix de vente de l'ordre de 50.000 euros en raison des désordres affectant la véranda et que les PARTIES VENDERESSES n'auraient pas tenté de cacher de quelconques vices.

Ils font valoir que la responsabilité des PARTIES VENDERESSES en tant qu'héritiers, ne pourrait être engagée, alors qu'ils seraient de bonne foi et auraient ignoré le vice affectant la véranda, respectivement que derrière le lambris, placé par l'entreprise SOCIETE1.), se trouvait une brèche.

Une fois les vices et désordres de la véranda constatés avec les CONSORTS GROUPE1.), ils auraient été d'accord de réduire substantiellement le prix de vente.

La clause reprise dans l'acte de vente notarié reflèterait la transaction intervenue entre les parties quant à une réduction de l'ordre de 50.000 euros.

Ce ne serait qu'après l'expertise MOLITOR qu'ils ont appris que l'entreprise SOCIETE1.) aurait commis une erreur de conception, raison pour laquelle les CONSORTS PERSONNE3.) se réservent le droit d'agir contre celle-ci.

Ils estiment que dans la mesure où les CONSORTS GROUPE1.) ont accepté la maison dans l'état et obtenu une réduction substantielle du prix de vente, ils ne pourraient plus réclamer un quelconque montant supplémentaire.

Au cas où un préjudice serait retenu, il y aurait lieu de tenir compte de la réduction du prix de vente et de la vétusté de la véranda construite en 2001 et rénovée en 2009-2010.

A titre subsidiaire, ils formulent une offre de preuve sur les faits suivants :

« *Lors de la première visite de l'immeuble et de la véranda, une réduction du prix de vente de 50.000 euros a été consentie par les vendeurs aux acquéreurs sur demande de Madame PERSONNE6.) de l'agence SOCIETE2.) en compensation des vices et désordres de la véranda.* »

Ils proposent d'entendre comme témoin :

- PERSONNE7.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE7.),
- PERSONNE8.), demeurant à L-ADRESSE2.).

Par conclusions du 15 février 2022, les CONSORTS GROUPE2.) ont modifié leur demande en allocation d'une indemnité de procédure en ce sens que désormais PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament chacun le montant de 2.500 euros.

Les **CONSORTS GROUPE1.)** donnent à considérer qu'une négociation du prix serait usuelle en matière de vente d'immeuble, mais contestent en l'espèce toute réduction du prix de vente en compensation des dégâts à la véranda, sauf à faire valoir que les CONSORTS GROUPE2.) reconnaîtraient ainsi l'existence et la connaissance des dégâts.

Le fait que les PARTIES VENDERESSES soient héritiers ne serait en outre pas pertinent, dès lors qu'elles auraient la qualité de vendeur et que tant l'obligation d'information et de conseil que la garantie des vices cachés pèseraient sur elles.

Ils estiment avoir droit à une réparation intégrale de leur préjudice, sans qu'il ne soit tenu compte de la vétusté.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Faits constants

Par acte notarié de vente du 6 juillet 2020, les PARTIES VENDERESSES ont vendu aux CONSORTS GROUPE1.) l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) au prix de 935.000 euros.

Il résulte de cet acte notarié que le bien vendu appartenait à PERSONNE3.) et PERSONNE9.), à raison de moitié indivise en pleine propriété chacun. PERSONNE9.), ex-épouse de PERSONNE3.), est décédée le DATE1.). Sa succession comprenant la moitié en pleine propriété dudit immeuble est échue à ses deux filles PERSONNE4.) et PERSONNE5.), chacune à raison d'une moitié indivise.

Ledit acte contient les clauses suivantes :

« *2.- Les parties acquéreuses prendront l'immeuble vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement que les parties acquéreuses déclarent connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité et pour en avoir pris inspection.*

[…]
4.- Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, ni aucun recours contre les parties venderesses pour raison de vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou état des bâtiments, pour autant qu'ils soient apparents. Les parties venderesses déclarent par ailleurs ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à son usage. » (pièce n° 1 de Maître LORANG).

Par courrier du 22 juillet 2020, les CONSORTS GROUPE1.) ont dénoncé plusieurs désordres affectant notamment le portail extérieur électrique et la véranda et l'absence de télécommandes pour la porte de garage et le portail électrique extérieur (pièce n° 2 de Maître LORANG).

Suite à une assignation en référé-expertise à l'initiative des CONSORTS GROUPE1.), Steve E. MOLITOR a été nommé expert selon une ordonnance du juge des référés rendue en date du 23 octobre 2020 (pièce n° 4 de Maître LORANG).

L'expert MOLITOR a déposé son rapport le 3 juin 2021 (pièce n° 6 de Maître LORANG).

Par courrier du 13 juillet 2021 adressé au mandataire des CONSORTS GROUPE2.), le mandataire des CONSORTS GROUPE1.) les a mis en demeure de régler le montant total de 166.111,92 euros (pièce n° 7 de Maître LORANG).

Par courrier du 23 juillet 2021, le mandataire des CONSORTS GROUPE2.) a informé le mandataire des CONSORTS GROUPE1.) que ses mandants s'opposaient à tout paiement (pièce n° 8 de Maître LORANG ; pièce n° 1 d'une farde d'une pièce de Maître RIPPINGER).

Quant aux désordres relevés par les CONSORTS GROUPE1.)

Quant à la véranda

Le Tribunal constate que le plus important des désordres invoqués par les CONSORTS GROUPE1.) concerne la véranda de la maison sise à L-ADRESSE1.).

Les CONSORTS GROUPE1.) déclarent agir tant sur base de l'obligation d'information du vendeur que sur base de la garantie des vices cachés.

Aux termes de l'article 1602 du Code civil, le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il [l'acheteur] s'oblige.

La Cour d'appel a rappelé l'étendue de l'obligation d'information du vendeur : « *l'information à donner à l'acheteur doit surtout porter sur les éléments qui ne sont pas visibles, tels que servitudes administratives ou privées restreignant l'usage de l'immeuble, risques d'utilisation du sol, sources souterraines, matériaux de construction, etc*. » (Cour, 18 décembre 2001, rôle n° 24464)

Les juridictions tirent par ailleurs de la lecture des articles 1641 et 1648 du Code civil une obligation à charge du vendeur « *de déclarer les vices cachés dont il a connaissance* » (Cour, 2e Ch., 12 mars 2008, rôle n° 30172 ; JurisNews, n° 2/2009, p. 78 ; cité in L. Thielen et C. Chapon, Le droit de la construction au Luxembourg, 2018, n° 267, page 278).

Dans la mesure où le désordre invoqué par les CONSORTS GROUPE1.) au niveau de la véranda affecte matériellement l'immeuble vendu et dans la mesure où les CONSORTS GROUPE1.) reprochent aux PARTIES VENDERESSES de ne pas les avoir informés des vices affectant la véranda, la garantie des vices cachés constitue la base sous-jacente à la demande des CONSORTS GROUPE1.).

Il y a partant lieu d'analyser leur demande sur base de la garantie des vices cachés telle que prévue à l'article 1641 du Code civil qui dispose ce qui suit :

« *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.* »

L’article 1642 du Code civil dispose que le vendeur n’est pas tenu des vices apparents et dont l’acheteur a pu se convaincre lui-même.

L’article 1643 du même code dispose encore que le vendeur est tenu des vices cachés, quand 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.

Le Tribunal relève que seul le vice caché ouvre droit à garantie, alors que l’acheteur est censé vérifier les défauts apparents lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé préalablement à la vente. Un vice est considéré comme caché s’il n’a pas raisonnablement pu apparaître lorsque l’acheteur a pris possession de la chose et quand aucune circonstance n’a pu en révéler l’existence.

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

Le caractère apparent ou caché du vice est apprécié *in abstracto*. Il faut admettre qu’un acheteur ne dispose pas de connaissances techniques suffisantes pour se rendre compte de problèmes d’étanchéité, de drainage, d’isolation thermique et de raccordement de la 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. La garantie des vices cachés ne couvre pas les vices apparents et dont l’acheteur a pu se convaincre lui-même.

Les CONSORTS GROUPE2.) s’opposent à la demande des CONSORTS GROUPE1.) alors que les désordres affectant la véranda auraient été apparents et que les acheteurs auraient bénéficié d’une réduction du prix de vente de l’ordre de 50.000 euros en raison des désordres constatés avant la vente.

Les CONSORTS GROUPE1.) contestent avoir bénéficié d’une quelconque réduction du prix de vente en raison des vices affectant la véranda.

Le Tribunal relève que les CONSORTS GROUPE1.) ont effectué plusieurs visites de la maison avant la vente.

PERSONNE8.), épouse de PERSONNE3.), a ainsi déclaré ce qui suit dans son attestation testimoniale :

« *Hiermit bestätige ich, dass ich während der ersten Besichtigung anwesend war. Bei dieser Besichtigung wurden Herr PERSONNE1.) und Frau PERSONNE2.) von der Immobilienhändlerin Frau PERSONNE6.) von der Agence SOCIETE2.) und einem Handwerkermeister, dessen Name mir unbekannt ist, begleitet. Diese Fachleute bemerkten sofort die Schäden an der Veranda und machten Notizen, z.B. dass sich die Seitentür nicht mehr vollständig öffnen ließ und die große Tür nur sehr schwer war.*
Desweiteren bestätige ich, dass ich ein Gespräch zwischen Herrn GROUPE2.) und Frau PERSONNE6.) mitgehört habe, in der diese das um 50.000 Euro niedrigere Angebot der Käufer begründete indem sie hauptsächlich auf die Schäden der Veranda hinwies und, dass Herr GROUPE2.) aus diesen Gründen mit dieser niedrigen Offerte einverstanden war.
Ich war bei einer dritten Besichtigung anwesend, bei der sich nur noch wenige Möbel in der Veranda befanden und die Käufer nichts zu beanstanden hatten, obwohl sie genaue Maßen nahmen.
Desweiteren habe ich ein Gespräch zwischen Herrn GROUPE2.) und Frau PERSONNE5.) mitgehört, wobei Frau PERSONNE5.) sagte, dass sie beim Notar vor der definitiven Unterschrift den Käufer eine vierte Besichtigung des leeren Hauses anbot, diese aber in Anwesenheit des Notars darauf verzichteten. » (pièce n° 1 d'une farde de 4 pièces de Maître RIPPINGER).

Le témoin PERSONNE7.) a déclaré ce qui suit :

« *Les consorts GROUPE2.)/PERSONNE5.) ont mandaté mon agence SOCIETE3.) pour la vente de leur maison sise à ADRESSE1.). Les vendeurs n'ont à aucun moment essayé de cacher des vices à la véranda. Mme PERSONNE6.), chargée par les acquéreurs pour la recherche d'un objet adéquat, s'est fait accompagner lors de la 1ère visite de la maison. Les hommes de l'art ont remarqué les problèmes existants à la véranda. Finalement, ces vices ont fait l'objet d'une baisse du prix de vente de 50.000 euros.* » (pièce n° 4 d'une farde de 4 pièces de Maître RIPPINGER).

Il ressort de ces attestations testimoniales que les CONSORTS GROUPE1.) ont obtenu une réduction du prix de vente de l'ordre de 50.000 euros en raison

des vices affectant la véranda. Cette réduction vise sans équivoque les problèmes de fermeture des menuiseries, tel que cela ressort expressément de l'attestation testimoniale de PERSONNE8.).

Ayant obtenu une réduction du prix de vente, ces vices ont nécessairement constitué des vices apparents acceptés en tant que tels par les CONSORTS GROUPE1.). Ils ne sauraient partant tomber sous la garantie des vices cachés.

Quant aux autres vices affectant la véranda, l'expert MOLITOR a constaté une désolidarisation de la dalle, du plafond et du mur latéral de la véranda avec la façade postérieure de la maison, en sus d'une panoplie de fissurations affectant le carrelage au sol, l'enduit au plafond et les joints des appuis de fenêtre.

Les CONSORTS GROUPE1.) font valoir qu'il s'agirait de vices cachés et donnent à considérer que la maison avait encore été meublée lors des visites avant la vente.

Le Tribunal constate qu'il résulte des photos de l'agence immobilière SOCIETE3.) que lors de la mise en vente, la véranda était en effet encore meublée (pièce n° 4 de Maître LORANG).

Le Tribunal relève toutefois que la présence de canapés, d'une table et d'autres meubles accessoires n'était pas de nature à empêcher la constatation par les CONSORTS GROUPE1.) des désordres retenus par l'expert MOLITOR. Il y a en effet lieu de retenir que les diverses fissurations ainsi que les ouvertures de la dalle et du plafond étaient apparentes au plus tard lors d'une visite ultérieure lors de laquelle il n'y avait plus que peu de meubles dans la véranda et lors de laquelle les CONSORTS GROUPE1.) ont procédé à une prise de mesures (« *Ich war bei einer dritten Besichtigung anwesend, bei der sich nur noch wenige Möbel in der Veranda befanden und die Käufer nichts zu beanstanden hatten, obwohl sie genaue Maßen nahmen.* » ; attestation testimoniale de PERSONNE8.), pièce n° 1 d'une farde de 4 pièces de Maître RIPPINGER).

Il y a partant lieu de retenir que les diverses fissurations ainsi que l'ouverture de la dalle et du plafond devaient être visibles et constituent dès lors des vices apparents non couverts par la garantie.

Quant à l'ouverture du mur latéral avec la façade postérieure de l'ordre de 6 centimètres à son point le plus important, il résulte des pièces versées aux débats qu'après la vente, les CONSORTS GROUPE1.) ont procédé à

l'enlèvement d'un lambris dans le coin antérieur gauche de la véranda. À ce propos, le témoin PERSONNE10.), père de PERSONNE1.), a notamment déclaré ce qui suit :

« *Mon fils m'a dit que, si je voulais bien, je pouvais enlever ces lambris superflus. Les lambris étaient fortement collés sur le mur et j'ai dû me servir d'un gros tournevis et d'un pied de biche pour les détacher.*
Une fois les lambris enlevés, j'ai vu la misère : une grande faille se trouvait à cet endroit, le mur de la véranda s'était carrément détaché, du haut en bas, du mur de la maison.
Par la faille, on pouvait entrevoir la maison voisine.
On avait tenté de colmater cette brèche à l'aide de silicone, apparemment déjà depuis un certain temps, vu que le silicone restant n'adhérait plus aux pierres et avait une consistance de caoutchouc usé. » (pièce n° 11 de Maître LORANG).

Les CONSORTS GROUPE1.) font valoir que ces lambris étaient expressément destinés à cacher cette brèche en vue de la vente du bien.

Le Tribunal relève dans ce cadre que le témoin PERSONNE11.) a toutefois déclaré ce qui suit :

« *Hiermit bestätige ich, dass ich als Bekannte der Familie seit über 10 Jahren das Haus und die Veranda kenne und, dass sich seit dieser Zeit dieselben Möbel so in der Veranda befanden, wie sie auf den Aufnahmen von Herrn PERSONNE7.) zu sehen sind.*
Desweiteren bestätige ich, dass die rotbraune Leiste in der Ecke der Veranda sich seit Jahren dort befand und nicht nachträglich angebracht wurde.
[…] » (pièce n° 2 d'une farde de 4 pièces de Maître RIPPINGER).

Il y a partant lieu de retenir que les PARTIES VENDERESSES n'ont pas placé ledit lambris dans le but de cacher l'ouverture entre le mur latéral et la façade postérieure de la maison, mais que le lambris s'y trouvait depuis des années.

Il y a en effet lieu d'admettre que le lambris a été placé dans le cadre des travaux à la véranda au courant de l'année 2009-2010 par l'entreprise SOCIETE1.), tel que le font valoir que les CONSORTS GROUPE2.).

Les CONSORTS GROUPE2.) font en outre valoir que le dénivellement de la véranda saute aux yeux en y entrant.

L’expert MOLITOR a dans ce cadre retenu que « *des différences de niveau très importantes entre la partie antérieure de la véranda et la partie postérieure. Au sol, il y a une différence de niveau de +/- 7,1 cm aux endroits les plus prononcés entre la partie antérieure et la partie postérieure de la véranda. Au plafond, sous les enduits en plâtre, il y a une différence de niveau de +/- 7,5 cm aux endroits les plus prononcés entre la partie antérieure et la partie postérieure de la véranda.* » (page 18/25 du rapport MOLITOR, pièce n° 6 de Maître LORANG).

Le Tribunal estime qu’une telle différence de niveaux devait être apparente lors d’un examen attentif.

Il y a lieu de relever dans ce cadre qu’il suffit que le vice soit apparu dans ses premières manifestations au moment de la vente, pour que la prétention de l'acquéreur doive être rejetée, même si son aggravation n'était pas prévisible, du moins s'agissant de manifestations alarmantes (V. Cass. com., 15 févr. 1982, n° 80-12.826 : JurisData n° 1982-700360 ; Bull. civ. IV, n° 59, lot de mandarines, fruits tachés. – Rappr. Cass. req., 29 juin 1936 : Gaz. Pal. Rec. 1936, 2, p. 444, terrains, fissures significatives dans des bâtiments, impropriété à la construction. – Cass. com., 5 oct. 1965 : D. 1965, p. 831, camion d'occasion, bielle coulée lors d'un essai). (Lexis360, Art. 1641 à 1649 - Fasc. 30 : VENTE. – Garantie légale contre les vices cachés. – Objet de la garantie : le vice caché, 25 août 2020, point 67)

Or, le Tribunal a d’ores et déjà retenu que les diverses fissurations dans les carrelages au sol et dans l’enduit du plafond, ainsi que l’ouverture de la dalle et du plafond par rapport à la façade postérieure constituent des vices apparents.

Quant à l’ouverture dans le mur latéral, il y a lieu de constater que l’expert MOLITOR a retenu que « *Sur le pignon gauche de la maison, l’ouverture est également visible.* » (page 11/25 du rapport MOLITOR ; pièce n° 6 de Maître LORANG).

Dans ce cadre, il y a lieu de rappeler que les CONSORTS GROUPE1.), d’ailleurs accompagné d’un maître-artisan lors de leur première visite, ne pouvaient se limiter à un examen superficiel du bien mis en vente.

Or, un examen attentif de leur part aurait dû leur permettre de constater les indices concrets, à savoir notamment les fissurations et les différences de niveau, pointant tous vers un problème de stabilité des fondations de la

véranda, tel qu'ultérieurement confirmé par l'expert MOLITOR dans son rapport.

En effet, les fissurations, les ouvertures, les différences de niveau et les difficultés de manœuvre des menuiseries constituent toutes des circonstances qui révèlent l'existence d'un basculement de la véranda, basculement qui a partant été détectable lors d'un examen attentif du bien mis en vente et est donc à considérer comme apparent.

Il y a partant lieu de retenir que les CONSORTS GROUPE1.) ne sauraient se prévaloir de la garantie des vices cachés concernant les vices affectant la véranda.

Leur demande est partant à rejeter sur ce point.

Quant au portail électrique

Les CONSORTS GROUPE1.) font valoir que le portail électrique ne fonctionne pas.

Il résulte du rapport d'expertise que l'expert MOLITOR a en effet constaté que le portail ne s'ouvre plus électriquement, mais uniquement manuellement en créant le débrayage des moteurs alors qu'il semblerait que les moteurs soient défectueux (pages 18/25 et 20/25 du rapport ; pièce n° 6 de Maître LORANG).

Les CONSORTS GROUPE1.) font également valoir qu'aucune télécommande dudit portail ne leur aurait été fournie.

Or, dans la mesure où le but d'un portail électrique est de pouvoir être manipulé à distance, il y a lieu de retenir que le portail muni d'un système électrique est affecté d'un vice caché en ce que les moteurs électriques sont défectueux.

L'expert MOLITOR a validé un devis établi par la société SOCIETE4.) du 17 février 2021 à la demande des CONSORTS GROUPE1.) et portant sur un montant total de 2.819 euros HTVA, soit un montant de 3.298,23 euros TTC (page 23/25 du rapport ; pièce n° 6 de Maître LORANG).

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande quant audit montant.

Conformément à la demande des CONSORTS GROUPE1.), il y a lieu de condamner les PARTIES VENDERESSES à leur payer à chacun le montant de (3.298,23 / 2 =) 1.649,11 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

Quant à l'absence de télécommandes de la porte du garage

Les CONSORTS GROUPE1.) reprochent également aux PARTIES VENDERESSES de ne pas leur avoir fourni les télécommandes de la porte du garage.

Il est constant en cause que la porte de garage est équipée d'un système d'ouverture électrique.

Les CONSORTS GROUPE2.) n'ont toutefois pas pris plus amplement position quant à la raison de l'absence de télécommandes associées à cette porte de garage.

L'expert MOLITOR a retenu qu'il s'agit probablement d'un oubli et indique qu'un menuisier doit intervenir pour programmer deux nouvelles télécommandes. Il chiffre les frais afférents au montant de 240 euros HTVA, soit un montant de 280,80 euros TTC (pages 20/25, 21/25 et 23/25 du rapport ; pièce n° 6 de Maître LORANG).

Dans la mesure où le but d'une porte de garage électrique est de pouvoir être manipulée à distance, il y a lieu de retenir que la porte de garage est affectée d'un vice caché en ce que les CONSORTS GROUPE1.) doivent se déplacer à l'intérieur du garage pour activer le mécanisme électrique sans pouvoir actionner la porte de garage électrique à distance. La porte de garage électrique ne remplit donc pas l'usage auquel elle a été destinée. Il y a partant lieu à garantie alors qu'il s'agit d'un vice caché et de déclarer fondée la demande des CONSORTS GROUPE1.) quant au montant de 280,80 euros.

Il y a partant lieu de condamner les PARTIES VENDERESSES à payer à chacun des CONSORTS GROUPE1.) le montant de (280,80 / 2 =) 140,40 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

Quant au préjudice tiré du trouble de jouissance

Les CONSORTS GROUPE1.) sollicitent chacun l'allocation du montant de 5.000 euros à titre de préjudice de jouissance, alors qu'ils ne pourraient utiliser ni la véranda, ni le portail électrique, ni la porte du garage motorisée.

L'article 1645, alinéa 1er du Code civil dispose que si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

La demande relative à un trouble de la jouissance de la véranda est d'emblée à rejeter, dès lors que le Tribunal n'a retenu aucune responsabilité des PARTIES VENDERESSES sur ce point.

Quant au portail électrique, il y a lieu de retenir que dans la mesure où il n'est pas établi que les PARTIES VENDERESSES, en tant que particuliers-héritiers de l'objet vendu, aient eu connaissance du vice l'affectant, les CONSORTS GROUPE1.) sont à débouter de leur demande afférente.

Quant à la porte du garage, il y a lieu de retenir que les CONSORTS GROUPE1.) ont effectivement subi un trouble de jouissance en raison de l'absence de télécommandes. Le trouble de jouissance est toutefois à considérer comme relativement faible. En effet, la porte de garage fonctionne, mais ne peut pas être opérée à distance. Il y a en outre lieu d'admettre que les CONSORTS GROUPE1.) ont entretemps déjà procédé à la reprogrammation de nouvelles télécommandes suite au dépôt du rapport d'expertise. Leur demande en indemnisation pour trouble de jouissance est dès lors à déclarer fondée de ce chef à concurrence du montant de 500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner les PARTIES VENDERESSES à leur payer à chacun le montant (500 / 2 =) 250 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

Quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat

Les CONSORTS GROUPE1.) sollicitent chacun l'allocation du montant de 5.000 euros à titre de remboursement des frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

En l'espèce, les CONSORTS GROUPE1.) n'établissent pas en quoi les PARTIES VENDERESSES auraient été fautives à se défendre contre leurs prétentions.

Les CONSORTS GROUPE1.) sont partant à débouter de leur demande en remboursement des frais d'avocat.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

Les CONSORTS GROUPE1.) sollicitent chacun l'allocation du montant de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

Les CONSORTS GROUPE2.) ont, quant à eux, sollicité dans un premier temps un montant de 5.000 euros, avant de solliciter un montant de 2.500 euros pour chacun d'entre eux.

Dans ce cadre, les CONSORTS GROUPE1.) ont demandé à voir déclarer irrecevable la demande des CONSORTS GROUPE2.) en allocation du montant de 5.000 euros pour cause de libellé obscur en l'absence de ventilation entre eux.

Indépendamment de la question de savoir si la demande des CONSORTS GROUPE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est effectivement à déclarer irrecevable en raison d'une absence de ventilation dans leurs premières conclusions, force est de constater que les CONSORTS GROUPE2.) ont depuis adapté leur demande en procédant à une ventilation. Le moyen, ayant ainsi perdu sa pertinence, est partant à rejeter et la demande des CONSORTS GROUPE2.) est à déclarer recevable.

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 (cf. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

En l'espèce, les parties respectives n'établissent toutefois pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge respective l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes réciproques en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

<u>Exécution provisoire</u>

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les CONSORTS GROUPE1.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l’espèce, aucune des conditions de l’exécution provisoire obligatoire n’est donnée.

L’exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n’y a dès lors pas lieu d’assortir le présent jugement de l’exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l’issue du litige, le Tribunal retient qu’il y a lieu de faire masse des frais d’expertise et de les imposer pour un tiers aux CONSORTS GROUPE1.) et pour deux tiers aux PARTIES VENDERESSES.

Pareillement, il y a lieu de faire masse des frais et dépens, y compris des frais et dépens de l’instance en référé et de les imposer pour un tiers aux CONSORTS GROUPE1.) et pour deux tiers aux PARTIES VENDERESSES, avec distraction, pour la part qui concerne ses parties, au profit de Maître Lydie LORANG, qui affirme en avoir fait l’avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

la déclare non fondée sur base de la garantie des vices cachés concernant la véranda,

la dit fondée sur la même base légale à concurrence du montant de 3.298,23 euros quant au portail électrique,

partant condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.649,11 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.649,11 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

la dit fondée sur la même base légale à concurrence du montant de 280,80 euros en raison de l'absence de télécommandes de la porte du garage électrique,

partant condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 140,40 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 140,40 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à concurrence du montant de 500 euros à titre de trouble de jouissance en relation avec le portail électrique et l'absence de télécommandes de la porte du garage électrique,

partant condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 250 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 13 juillet 2021, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat,

partant en déboute,

dit non fondées les demandes réciproques en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

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

impose les frais d’expertise MOLITOR pour un tiers à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour deux tiers à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.),

fait masse des frais et dépens, y compris des frais et dépens de l’instance en référé et les impose pour un tiers à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour deux tiers à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), avec distraction, pour la part qui concerne ses parties, au profit de Maître Lydie LORANG, qui affirme en avoir fait l’avance.