

Jugement civil no 2020TALCH11/00014 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, quatorze février deux mille vingt

Numéro TAL-2018-05188 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE :

1.) DEM1

2.) SOC1

parties demanderesses aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 17 mai 2018,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 41A, avenue John F. Kennedy, représentée par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1.) DEF1

2.) DEF2

parties défenderesses aux fins du prédit acte d'assignation KOVELTER,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Cédric BELLWALD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 7 juin 2019.

Entendu Madame le juge Catherine TISSIER en son rapport oral à l'audience publique du 20 décembre 2019.

Entendu DEM1 et la société SOC1 par l'organe de leur mandataire Maître Valérie BRAUN, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat constitué.

Entendu DEF1 et DEF2 par l'organe de leur mandataire Maître Giulia JAEGER, avocat, en remplacement de Maître Cédric BELLWALD, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 17 mai 2018, DEM1 et la SOC1 ont fait donner assignation à DEF1 et DEF2 à comparaître devant le tribunal de ce siège pour

- à titre principal, voir retenir le dol dans le chef de DEF1 et DEF2 ayant vicié le consentement de DEM1 et de la SOC1 lors de la conclusion de la vente du 19 septembre 2016,
- voir donner acte à DEM1 et à la SOC1 qu'ils ne sollicitent pas l'annulation de la vente, mais que confirmant celle-ci, ils demandent l'allocation de dommages et intérêts destinés à réparer leur préjudice subi en raison dudit dol,
- partant DEF1 et DEF2 s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à ce titre à la SOC1 la somme de 104.382,88.- euros + p.m., augmentée des intérêts légaux à compter de la date de l'acte de vente, sinon à compter des décaissements, sinon à compter de l'assignation, jusqu'à solde, et à payer à DEM1 la somme de 34.794,30.- euros + p.m., augmentée des intérêts légaux à compter de la date de l'acte de vente, sinon à compter des décaissements, sinon à compter de l'assignation, jusqu'à solde,
- à titre subsidiaire, voir retenir le dol, sinon la mauvaise foi, dire que la clause d'exclusion de garantie des vices cachés stipulée dans l'acte de vente ne peut jouer en faveur de DEF1 et DEF2 en raison du dol commis lors de la vente, partant en application de la garantie des vices cachés

en faveur de DEM1 et de la SOC1, dire que DEF1 et DEF2 sont intégralement responsables des préjudices subis et doivent être tenus de leur complète réparation,

- partant DEF1 et DEF2 s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à la SOC1 la somme de 104.382,88.- euros + p.m. au titre de la réduction du prix de vente et des dommages et intérêts, augmentée des intérêts légaux à compter de la date de l'acte de vente, sinon à compter des décaissements, sinon à compter de l'assignation, jusqu'à solde, et à DEM1 la somme de 34.794,30.- euros + p.m. au titre de la réduction du prix de vente et des dommages et intérêts, augmentée des intérêts légaux à compter de la date de l'acte de vente, sinon à compter des décaissements, sinon à compter de l'assignation, jusqu'à solde,
- en tout état de cause, DEF1 et DEF2 s'entendre condamner à payer à DEM1 et à la SOC1 un montant de 5.000.- euros chacun à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et s'entendre condamner aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Christian POINT qui en fait la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Faits constants

Suivant acte notarié de vente du 19 septembre 2016, DEM1 et la SOC1 ont acquis de DEF1 et DEF2 une maison d'habitation située à XXX, pour le prix de 1.080.000.- euros.

Il résulte de l'acte notarié de vente du 19 septembre 2016 que DEM1 est acquéreur de la maison à raison de 25% et la SOC1 à raison de 75%.

2. Prétentions et moyens des parties

2.1. Quant à l'exception de nullité pour libellé obscur

DEF1 et DEF2 soulèvent *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour libellé obscur.

Les parties demanderesses entendraient ventiler le dommage global sollicité à concurrence de 25% au profit de DEM1 et de 75% au profit de la SOC1 au prorata des parts détenues par chacun dans l'immeuble litigieux.

Il serait dès lors incompréhensible pour DEF1 et DEF2 de comprendre cette ventilation dans la mesure où les factures/devis dont le remboursement serait

demandé ne seraient adressées qu'à la SOC1. Ils ne comprendraient dès lors pas sur quelles bases légales leur responsabilité serait recherchée et le remboursement demandé.

L'assignation du 17 mai 2018 ne répondrait pas aux exigences prescrites par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'en présence de plusieurs demandeurs, chacun devrait indiquer dans l'assignation la part qui lui revient et les raisons pour lesquelles une telle somme est demandée, afin que le défendeur puisse préparer sa défense.

DEF1 et DEF2 soutiennent en outre ne pas être en mesure d'organiser utilement leur défense par le fait qu'ils ne percevraient pas en quelle qualité – personnelle ou gérant de la SOC1 – DEM1 aurait effectué les visites sur les lieux avant l'acquisition de la maison.

DEM1 et la SOC1 répliquent qu'ils auraient précisément ventilé, de manière cohérente et objective, leurs demandes respectives en fonction de la répartition, telle qu'elle ressort de l'acte notarié de vente du 19 septembre 2016, c'est-à-dire à raison de 25% en faveur de DEM1 et de 75% en faveur de la SOC1.

La SOC1 aurait établi son siège social à l'adresse de la maison acquise et DEM1 serait associé et gérant de la SOC1.

Les faits à l'origine du litige auraient, de surcroît, été relatés avec précision dans l'assignation, et permettraient de déterminer le fondement juridique de leur demande.

DEF1 et DEF2 ne pourraient dès lors pas valablement argumenter qu'ils n'auraient pas été en mesure de déterminer l'objet de la demande et de choisir les moyens de défense appropriés. Leurs conclusions prouveraient d'ailleurs le contraire.

Ils ne justifieraient en outre pas d'un grief, tel que l'exige l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

2.2. Quant au fond

A l'appui de leur demande, **DEM1 et la SOC1** font valoir que suite à l'acquisition de la maison, ils auraient voulu entamer des travaux d'embellissement et auraient chargé à cet effet la société SOC2

Celle-ci aurait constaté lors de sa première visite précédant l'acquisition en novembre 2016 la présence de tâches de salpêtre sur les murs du garage, de sorte qu'il aurait été décidé de faire réaliser des travaux d'assainissement par la société SOC3 qui auraient consisté dans la mise en œuvre d'une barrière

d'étanchéité par injection de silicone en phase aqueuse sous les murs périphériques et internes de l'habitation, afin de stopper les remontées capillaires. DEM1 et la SOC1 offrent ces faits en preuve.

Après l'assèchement des injections de silicone, la SOC2 serait intervenue pour effectuer les travaux envisagés à partir de février 2017. C'est alors que de graves dégâts liés à l'humidité auraient été constatés dans la majorité des pièces du rez-de-chaussée, tels que de l'humidité stagnante dans les murs, du plâtre atteint de pourriture et son effritement au moindre contact ainsi que la présence de moisissures sur l'ensemble des murs.

XY, gérant de la SOC2, aurait constaté que des travaux de peinture auraient été réalisés au cours des deux dernières années selon son estimation et que des plaques de plâtre destinées à camoufler les murs fortement pourris auraient été posées. La maison ayant été mise en vente avant le mois de juillet 2015 et les constatations de XY datant de février 2017, il ne ferait aucun doute que les travaux qui auraient été destinés à dissimuler les problèmes, auraient été entrepris juste avant la mise en vente de la maison. DEM1 et la SOC1 offrent ces faits en preuve. Ils considèrent qu'une telle manœuvre serait constitutive d'un dol.

La société SOC4 serait également intervenue pour identifier les causes et origines des dégâts et aurait constaté, dans un rapport dressé par l'expert Dussidou en date du 12 juin 2017, que les moisissures auraient été récurrentes par le passé et que les anciens propriétaires les auraient traitées avec un nettoyant ménager.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 21 juillet 2017, DEM1 et la SOC1 auraient dénoncé les désordres à DEF1 et DEF2 à la seule adresse connue de ces derniers en France. Or ceux-ci ayant entretemps déménagé au Portugal, le courrier ne leur serait pas parvenu et aurait été restitué pour cause de destinataire inconnu. DEM1 et la SOC1 auraient eu des difficultés à trouver l'adresse effective de DEF1 et DEF2. Ils n'auraient obtenu le numéro de téléphone de DEF1 que par l'intermédiaire d'une assistante d'un juge à la Cour de justice de l'Union Européenne où aurait travaillé DEF1, de sorte que ce ne serait qu'en date du 5 octobre 2017 qu'ils auraient été en mesure de dénoncer à nouveau les désordres aux parties défenderesses par un courrier recommandé avec accusé de réception envoyé au Portugal. En tout état de cause, la date à prendre en considération serait celle à laquelle DEM1 et la SOC1 auraient manifesté leur intention de dénoncer les vices aux vendeurs, c'est-à-dire à la date de l'envoi de leur premier courrier en date du 21 juillet 2017. Un délai de 5 mois se serait ainsi écoulé entre le moment de la découverte des vices et leur dénonciation. Ce délai s'expliquerait par le temps nécessaire à la SOC4 pour dresser son rapport remis en date du 12 juin 2017 et par le fait que DEM1 et la SOC1 auraient déjà eu des difficultés à retrouver la trace de DEF1 et DEF2.

DEF1 et DEF2 auraient alors contesté les désordres constatés par un courrier du 21 octobre 2017 et auraient refusé toute tentative de règlement amiable par un courrier du 26 janvier 2018.

DEF1 et DEF2 auraient délibérément dissimulé l'état réel de la maison et auraient usé de manœuvres pour cacher les tâches d'humidité, notamment en remettant les murs en peinture avant la vente et en posant des cloisons destinées à cacher la pourriture des murs.

DEM1 et la SOC1 exposent qu'ils n'auraient pas consenti à l'acquisition de la maison s'ils avaient eu connaissance de son état véritable et du coût substantiel des travaux nécessaires pour sa remise en état.

Ils font plus particulièrement valoir qu'ils n'auraient pas pu se convaincre des problèmes d'humidité affectant la maison à partir des photos mises par la SOC5 sur son site, alors que les problèmes d'humidité n'y seraient pas visibles. Il ne résulterait pas non plus des formulaires de « *reconnaissance d'indication de visite* » de la SOC5 versés par DEF1 et DEF2 que les problèmes d'humidité auraient été relevés par de nombreux visiteurs. Au contraire, un seul l'aurait mentionné. AB de la SOC5 ne les aurait pas informés des problèmes d'humidité en question. Cela résulterait des échanges d'email avec cette dernière. Au contraire, AB aurait indiqué dans un email du 29 juillet 2016 suite à la visite de la société SOC6 que la maison serait saine. L'attestation d'un des agents immobiliers, CD, versée par DEF1 et DEF2 serait contestée et imprécise. Elle ne ferait référence qu'à des problèmes d'humidité dans le garage et la buanderie. DEM1 et la SOC1 estiment que les agents de la SOC5 n'auraient, eux-mêmes, pas eu connaissance de la présence de problèmes d'humidité dans toute la maison.

DEM1 et les personnes qui l'ont accompagné lors des visites de la maison seraient des profanes qui ne pourraient pas déceler des problèmes d'humidité camouflés comme en l'espèce. Or les vices cachés seraient ceux qui au moment où la chose peut être examinée ne se révéleraient pas lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. En présence d'un acheteur profane, le seul fait de constater un défaut ne suffirait pas pour affirmer qu'il s'agirait d'un vice apparent dont il aurait eu connaissance, encore faudrait-il que cet acheteur profane ait pu en mesurer l'ampleur et l'étendue, à défaut de quoi le défaut ne pourrait être qualifié de vice apparent. En outre, même un expert du bâtiment n'aurait pas été en mesure de déceler les vices affectant la maison du fait de la dissimulation de ceux-ci par la remise en peinture récente et la pose de plaques de plâtre.

DEM1 et la SOC1 auraient d'ailleurs inséré une condition suspensive dans le compromis de vente conclu en date du 28 juin 2016 aux termes de laquelle la SOC6 serait chargée d'une expertise de la maison. Celle-ci aurait dû permettre

de certifier qu'il n'existerait aucun problème majeur sur la conception du bâtiment ou des réseaux (électricité, eau, chauffage). Or aucune expertise détaillée n'aurait été possible par le comportement des parties assignées qui auraient mis à la porte les intervenants venus pour effectuer l'expertise. AB de la SOC5 se serait même excusée du comportement discourtois de DEF1 dans un email du 29 juillet 2016. EF de la SOC6 aurait dès lors été dans l'impossibilité de dresser un rapport et de prendre des photos. DEM1 et la SOC1 offrent ces faits en preuve. La version des faits développée par DEF1 et DEF2 aurait changé entre leurs différents corps de conclusions.

DEF1 et DEF2 auraient ainsi usé de manœuvres dolosives sans lesquelles DEM1 et la SOC1 n'auraient pas consenti à l'acquisition de la maison. Ces derniers auraient d'ores et déjà réalisé une grande partie des travaux de réfection, de sorte qu'ils ne demandent pas la nullité de la vente, mais leur indemnisation pour le préjudice subi.

Le fait que DEF1 et DEF2 n'auraient pas été présents lors des visites, mais que seule la SOC5 ait été en contact avec DEM1 et la SOC1 en vue de la vente, n'empêcherait pas la caractérisation d'un dol ou d'une réticence dolosive dans le chef des cocontractants, à savoir DEF1 et DEF2, dès lors que la dissimulation d'information serait prouvée.

A titre subsidiaire, DEM1 et la SOC1 exercent l'action estimatoire prévue à l'article 1641 et suivants du Code civil.

La clause d'exclusion de garantie ne serait pas applicable dans la mesure où DEF1 et DEF2 auraient nécessairement eu connaissance des vices, qu'ils auraient menti en faisant des déclarations de non-reconnaissance dans l'acte de vente et auraient camouflé par des manœuvres dolosives les vices et dégâts affectant la maison.

DEM1 et la SOC1 seraient ainsi fondés à demander la restitution d'une partie du prix de vente ainsi que des dommages et intérêts pour couvrir l'intégralité du préjudice subi.

Le dommage total subi par DEM1 et la SOC1 s'élèverait à 139.177,18.- euros + p.m.. Ce montant se décomposerait comme suit :

- la facture de la SOC3 d'un montant de 11.330.- euros, ces travaux auraient été indispensables pour assainir la maison,
- une partie de la facture de la SOC2 numéro 2017-0163 pour un montant de 30.327,48.- euros,
- une partie de la facture de la SOC2 numéro 2017-0164 d'un montant de 71.590,26.- euros,
- un devis de la SOC2 d'un montant de 7.525,44.- euros,

- le coût de l'expertise réalisée par la SOC4 d'un montant de 1.404.- euros, qui aurait été nécessaire pour faire constater les problèmes d'humidité,
- le préjudice subi du fait de la privation de disponibilité de la maison évalué à 5.000.- euros, et qui correspond à l'indisponibilité de la maison depuis le début des travaux jusqu'à l'emménagement dans la maison,
- le préjudice pour trouble de jouissance du fait de tracasseries organisationnelles et administratives évalué à 2.000.- euros,
- les frais d'avocats évalués à 10.000.- euros.

Le préjudice total de 139.177,18.- euros se répartirait entre DEM1 et la SOC1 en proportion de leur part indivise respective dans la maison, à savoir 25 % pour DEM1, soit un montant de 34.794,30.- euros, et 75% pour la SOC1, soit un montant de 104.382,88.- euros.

Dans leurs conclusions du 10 janvier 2019, DEM1 et la SOC1 ont apporté un correctif à leur demande par rapport aux factures émises par la SOC2. Celles-ci ayant été réglées intégralement par la SOC1, bien qu'au nom et pour le compte de DEM1 à raison de 25%, le montant des dommages et intérêts correspondants seraient intégralement à régler à la société et non à DEM1. Ce montant s'élèverait à 109.443,18.- euros. Les autres montants seraient à répartir selon la clé de répartition suivante : 25% pour DEM1 et 75% pour la SOC1, de sorte que le montant de 7.433,50.- euros serait dû à DEM1 et le montant de 22.300,50.- euros serait dû à la SOC1.

Quant au fond, **DEF1 et DEF2** font valoir que les traces d'humidité auraient été visibles sur les photos prises par la SOC5 et mises sur leur site internet avec l'annonce en vue de la vente de la maison.

Plusieurs visites de la maison auraient eu lieu avant celle de DEM1. La plupart des visiteurs auraient trouvé le prix trop élevé au vu de la nécessité de travaux importants. Un des visiteurs aurait mentionné les problèmes d'humidité lors de sa visite dans le formulaire de « *reconnaissance d'indication de visite* » de la SOC5. Ceux-ci auraient donc été visibles sans expertise détaillée.

Il s'agirait par ailleurs d'une maison ancienne, construite en 1990, habitée par la famille DEF1 et DEF2 jusqu'en 2005, puis donnée en location. Le prix de vente aurait été initialement fixé à 1.600.000.- euros, puis aurait dû être réduit à plusieurs reprises. DEF1 et DEF2 n'auraient jamais assisté à aucune visite d'acquéreurs potentiels. La SOC5 aurait été chargée de cette tâche. Les problèmes d'humidité auraient été signalés à DEM1 par la SOC5 lors de ses visites. Cela résulterait d'une attestation testimoniale de l'agent SOC5, CD. Des certificats attestant du bon fonctionnement de la chaudière à gaz et l'électricité auraient été remis à DEM1 avant l'acquisition.

DEM1 et la SOC1 auraient par ailleurs amplement négocié à la baisse le prix de vente de la maison, ce qui démontrerait qu'ils avaient parfaitement connaissance de son état.

DEF1 et DEF2 contestent tout comportement inapproprié lors de la visite de la SOC6 pour expertiser la maison. Ils auraient accepté la condition suspensive dans le compromis et auraient donc aussi accepté son exécution. DEF1 se serait rendu sur place pour remettre les clés de la maison, puis serait reparti au travail, ce qui aurait laissé toute latitude aux intervenants pour effectuer toutes les vérifications utiles. Lors de la visite en question, quatre personnes se seraient présentées pour effectuer les mesures d'expertise. AB aurait également été présente. Les quatre intervenants auraient pu inspecter toutes les pièces de la maison, y compris du premier étage et du grenier. Dans leurs conclusions du 28 février 2019, DEF1 et DEF2 exposeront que DEF1 aurait attendu les experts pendant une demie heure, puis les aurait accompagnés au garage et dans la buanderie. Il ne serait pas pensable qu'aucun rapport d'expertise n'ait pu être établi. Si tel avait été le cas, DEM1 et la SOC1 auraient pu s'en prévaloir pour refuser de passer l'acte, puisque ledit rapport faisait l'objet d'une condition suspensive dans le compromis de vente. Ils auraient au moins pu émettre des réserves du fait de l'absence de production dudit rapport. Tel n'aurait pas été le cas et DEF1 et DEF2 sollicitent la production aux débats du rapport d'expertise de la SOC6 qui ne serait pas versé par DEM1 et la SOC1.

DEF1 et DEF2 exposent que des travaux de réparation et de remise en peinture auraient été effectués, mais seulement à deux reprises, à chaque fois, avant que la maison ne soit donnée en location. La plaque en plâtre apposée sur un des murs aurait été destinée à dissimuler un papier peint disgracieux posé par un des locataires, ce qui d'après le peintre en charge aurait été plus efficace que de retirer le papier peint et d'en poser un nouveau par-dessus. En tout état de cause, lesdits travaux n'auraient jamais été destinés à dissimuler les problèmes d'humidité, sans quoi tous les murs de la maison auraient dû subir le même sort et être recouvert d'une plaque en plâtre.

DEF1 et DEF2 relèvent des contradictions dans l'exposé de DEM1 et de la SOC1. Ces derniers auraient ainsi fait poser une barrière d'étanchéité sous les murs périphériques et internes de la maison afin d'éviter toute remontées capillaires. Ils n'auraient pourtant préalablement constaté que des traces d'humidité dans le garage et ne se seraient donc posé aucune question quant à un problème d'humidité généralisé. GH de la SOC2 aurait, lui, constaté, un degré d'humidité élevé et sa persistance même après la pose de la barrière d'étanchéité. Il aurait également constaté la pourriture de toutes les baguettes d'angles qui seraient pourtant apposées au-dessus du papier-peint et qui auraient donc été visibles. Le rapport d'expertise de la SOC6 devrait également faire état de tels problèmes d'humidité dans la maison au même titre qu'un profane en serait capable. Il serait incompréhensible qu'un expert en bâtiment ne s'aperçoive pas de tels problèmes.

DEM1 et la SOC1 auraient en outre effectué de nombreux travaux avant d'informer pour la première fois DEF1 et DEF2 des désordres affectant la maison, de sorte que ces derniers n'auraient pas pu vérifier les affirmations des demandeurs, ce qui jetterait un doute sur le bienfondé de leur demande. DEF1 et DEF2 estiment que DEM1 et la SOC1 auraient acheté la maison en pleine connaissance de cause, notamment après lecture du rapport d'expertise de la SOC6 dont DEM1 et la SOC1 s'étaient expressément réservé la réalisation par le biais de l'insertion d'une condition suspensive dans le compromis de vente.

DEF1 et DEF2 exposent ensuite que DEM1 et la SOC1 ne démontreraient en l'espèce pas un dol ni une réticence dolosive dans leur chef. Le manquement à une obligation d'information ne serait pas constitutif d'un dol si le caractère intentionnel du manquement n'est pas démontré. La réticence dolosive ne pourrait être retenue que si la partie dissimulante avait eu l'obligation d'informer son cocontractant qui aurait été dans l'impossibilité de se renseigner lui-même.

DEF1 et DEF2 font ensuite valoir qu'aux termes de l'article 1642 du Code civil, le vendeur ne serait tenu que des vices cachés et non des vices apparents dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. Or en l'espèce les vices invoqués auraient été visibles à l'œil profane et donc apparents.

Au cas où les vices devaient être qualifiés de vices cachés, ceux-ci n'auraient été dénoncés qu'en date du 5 octobre 2017, soit au moins 8 mois après leur découverte. Ce délai entre la découverte et la dénonciation excéderait le délai de dénonciation généralement admis qui ne serait que de 3 mois. Le délai de dénonciation n'aurait donc pas été respecté, de sorte que les demandeurs seraient forclos pour agir en garantie des vices cachés. DEF1 et DEF2 contestent en outre les difficultés que prétendent avoir eu DEM1 et la SOC1 pour trouver leur adresse au Portugal.

DEF1 et DEF2 contestent finalement le montant du préjudice réclamé par DEM1 et la SOC1. Le montant réclamé se rapprocherait fortement du montant réclamé sur base d'un devis de la SOC2 qui aurait servi de base à la lettre de dénonciation du 5 octobre 2017. Ils contestent par ailleurs tant la réalité de la réalisation des travaux par la SOC3 que le montant de la facture de celle-ci dont les travaux n'auraient été d'aucune efficacité, voir mal réalisés.

Concernant les deux factures de la SOC2, il ne serait pas établi que les montants réclamés correspondraient aux travaux réalisés pour remédier aux problèmes d'humidité. Certains postes de travaux énumérés ne seraient en tout état de cause pas en lien avec ces problèmes et les factures comprendraient toutes les deux un certain nombre de postes identiques. Les factures n'auraient été adressées qu'à la SOC1, de sorte qu'une demande de remboursement de ces factures par DEM1 ne se justifierait pas.

Le devis de la SOC2 d'un montant de 7.525,44.- euros est contesté, de même que la facture de la SOC4 qui aurait établi un rapport d'expertise unilatéral et inutile. La demande d'indemnisation pour l'indisponibilité de la maison serait injustifiée, dès lors qu'elle n'aurait pas été indisponible, vu qu'elle aurait été habitée depuis 25 ans et vu la faible ampleur des travaux, travaux qui auraient de toute façon été entrepris puisqu'ils ne comportaient pas que la remédiation des problèmes d'humidité. Le montant de 5.000.- euros réclamé à ce titre serait démesuré.

Le dommage moral réclamé est également contesté et jugé démesuré par DEF1 et DEF2. La SOC1 ne pourrait en tout état de cause pas prétendre à un tel préjudice.

La demande de paiement des frais d'avocat à concurrence d'un montant de 10.000.- euros est également contestée, dès lors que DEM1 et la SOC1 auraient pris l'initiative d'intenter une procédure judiciaire sans aucune base légale solide.

DEF1 et DEF2 font enfin valoir qu'il appartiendrait, le cas échéant, à DEM1 et à la SOC1 d'agir en responsabilité à l'encontre de l'expert qui aurait été en charge de rendre un rapport d'expertise sur l'état de la maison, la confection d'un tel rapport ayant constitué une condition suspensive dans le compromis de vente. De même, il leur appartiendrait d'agir en responsabilité à l'encontre de la SOC5 qui ne les aurait pas correctement informés de l'état de la maison lors de la vente.

DEF1 et DEF2 sollicitent, à titre reconventionnel, la condamnation de DEM1 et de la SOC1 à leur payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, un montant de 3.500.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de préjudice moral.

DEF1 et DEF2 sollicitent également, à titre reconventionnel, la condamnation de DEM1 et de la SOC1 à leur payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, un montant de 6.500.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat qu'ils sont contraints d'engager.

DEF1 et DEF2 sollicitent finalement, à titre reconventionnel, la condamnation de DEM1 et de la SOC1 à leur payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, un montant de 4.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3. Appréciation du tribunal

3.1. Quant à l'exception de nullité pour libellé obscur

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

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

En outre, de nombreuses décisions de justice retiennent que pour échapper au reproche du libellé obscur, les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne peuvent se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux (Cour d'appel 26 mai 2005, numéro 28372 du rôle).

En l'espèce, le Tribunal constate que les parties demanderesses ont ventilé entre elles les montants réclamés. Elles l'ont fait en proportion de leur part de propriété indivise dans l'immeuble litigieux, et ce conformément aux termes de l'acte notarié de vente du 19 septembre 2016.

Elles ne réclament donc pas une somme globale, mais spécifient bien la part devant revenir à chacune d'entre elles.

DEF1 et DEF2 font cependant valoir que cette répartition serait incompréhensible, alors que les pièces produites, et plus particulièrement les factures produites aux fins d'établir le préjudice subi par DEM1 et la SOC1 n'auraient été adressées qu'à la SOC1 et non à DEM1, ce qui laisserait suggérer que ce dernier n'aurait pas subi de préjudice.

Le Tribunal retient que la question de savoir si le montant du préjudice ainsi ventilé dans l'assignation correspond au préjudice réellement subi par DEM1 et la SOC1 relève du fond du litige et ne saurait constituer de fondement à l'exception de nullité pour libellé obscur de l'exploit d'assignation.

Le Tribunal note en outre que la ventilation opérée n'a pas empêché DEF1 et DEF2 de parfaitement comprendre ce qui leur était reproché – cela résulte de leurs conclusions circonstanciées prises dans cette affaire – et de contester la ventilation du préjudice tel que présenté par rapport aux pièces versées.

Le Tribunal retient encore qu'en précisant ensuite, respectivement en modifiant la ventilation, DEM1 et la SOC1 n'ont pas pallié à une carence de l'exploit d'assignation, la demande et le préjudice allégué ayant été à suffisance précisé dans l'exploit d'assignation.

Le Tribunal considère dès lors que la demande a été formulée de manière suffisamment précise dans l'exploit d'assignation, de sorte que DEF1 et DEF2 ne pouvaient se méprendre sur l'objet exact de la demande et qu'ils ont été parfaitement en mesure de préparer leur défense de manière appropriée.

L'exception de nullité pour libellé obscur n'est dès lors pas fondé, de sorte qu'il y a lieu de déclarer recevable l'exploit d'assignation du 17 mai 2018.

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant au dol

DEM1 et la SOC1 exposent que DEF1 et DEF2 auraient usé de manœuvres dolosives sans lesquels DEM1 et la SOC1 n'auraient pas consenti à l'acquisition.

Ils ne demandent pas la nullité de la vente, mais, dans la mesure ils auraient déjà fait réaliser une grande partie des travaux de réfection, ils sollicitent leur indemnisation pour le préjudice subi.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, « *il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

Quant au dol, l'article 1116 du Code civil dispose que « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé* ».

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

Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres l'autre partie n'aurait pas contracté. Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le mensonge et la réticence. Du côté de celui qui en est

victime, le dol suppose qu'une erreur a été commise. Il faut que le consentement ait été donné sous l'empire d'une méprise et il ne suffit pas que des pressions aient été exercées ou que l'obligation d'information précontractuelle n'ait pas été respectée. Peu importe, en revanche, l'objet de cette erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour d'appel, 1^{ère} chambre, 7 février 2007, numéro 30.647 du rôle, Pas. 33, p. 397).

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

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

En l'espèce, DEM1 et la SOC1 exposent qu'ils auraient ignoré les graves problèmes d'humidité qui affecteraient la maison et qu'ils ne l'auraient pas achetée, du moins pas aux mêmes conditions, s'ils en avaient eu connaissance. Ils n'auraient appris l'existence des désordres qu'une fois la vente réalisée, lorsqu'ils auraient chargé une entreprise de construction, la SOC2, d'entreprendre des travaux d'embellissement qui les aurait alertés sur la situation.

Ils exposent que DEF1 et DEF2 auraient usé de manœuvres pour dissimuler l'état désastreux de la maison.

Ils auraient ainsi réalisé des travaux de peinture peu de temps avant la mise en vente de la maison. Dans son attestation testimoniale du 9 décembre 2018, XY, gérant de la SOC2, atteste que des travaux de peinture récents auraient été réalisés, travaux qu'il estime remonter à moins de deux ans et qui auraient camouflé les problèmes d'humidité, de sorte qu'il n'aurait pas pu s'en convaincre avant le début effectif des travaux d'embellissement dont il avait été chargé. Lorsqu'il aurait commencé ses travaux, il aurait également constaté qu'une plaque en plâtre aurait été posée sur un des murs de la maison et que celle-ci ne pouvait être destinée qu'à cacher le mur situé derrière et qui aurait été agressé par l'humidité.

DEF1 et DEF2 contestent avoir réalisé des travaux destinés à camoufler l'état réel de la maison. Ils font valoir que des travaux auraient bien été réalisés, mais uniquement à deux reprises, et ce dans le cadre des changements de locataires de la maison.

Le Tribunal relève qu'à l'examen des photos versées, il n'est pas possible de constater que la maison souffrait d'importants problèmes d'humidité. Les moisissures et tâches d'humidité n'apparaissent, en effet, pas de manière évidente, voire pas du tout, sur celles-ci.

Il est dès lors très vraisemblable que les travaux de peinture entrepris par DEF1 et DEF2 aient pu dissimuler les désordres invoqués.

Le dol ne saurait cependant être constitué que pour autant que les manœuvres étaient volontaires et destinées à induire le cocontractant en erreur.

En l'espèce, DEM1 et la SOC1 ont entretemps effectué d'importants travaux de rénovation dans la maison, de sorte qu'il n'est plus possible, à l'heure actuelle, de vérifier avec précision quand et dans quel contexte les travaux de dissimulation allégués auraient été réalisés. L'intention dolosive de DEF1 et DEF2 n'est partant pas démontrée.

DEM1 et la SOC1 font encore valoir qu'ils se seraient ménagés une condition suspensive dans le compromis de vente 28 juin 2016 aux termes de laquelle « *une visite d'expert pourra être effectuée afin de certifier qu'il n'y a pas de problème majeur sur la conception du bâtiment ou des réseaux (électricité, eau, chauffage)* ».

Ils auraient ainsi chargé la SOC6 de cette mission d'expertise. EF de la SOC6 devait effectuer une visite de la maison et s'assurer qu'il n'existerait aucun problème majeur sur la structure du bâtiment ou sur l'état des réseaux d'électricité, d'eau et de chauffage. Or l'expertise n'aurait pas pu être réalisée du fait du comportement discourtois de DEF1. Aucune photo n'aurait pu être prise. EF n'aurait ainsi pas été en mesure de dresser un rapport.

DEF1 et DEF2 contestent avoir eu un tel comportement qui aurait empêché la visite de se dérouler et à EF de dresser son rapport. Ils exposent même que quatre personnes de la SOC6 auraient été sur place pour visiter la maison le 20 juillet 2016 et que DEF1 les aurait laissé inspecter toutes les pièces de tous les étages de la maison ainsi que prendre des photos. Ils demandent la production en justice dudit rapport.

Les deux versions des parties au litige quant à la réalisation de cette expertise sont donc diamétralement opposées, de sorte que le Tribunal n'est pas en mesure de déterminer si elle a ou non été réalisée et si un rapport a pu être dressé ou pas.

Il convient cependant de constater que nonobstant le fait que DEM1 et la SOC1 allèguent qu'aucun rapport d'expertise n'aurait pu être établi par la SOC6, ils ont néanmoins signé l'acte notarié de vente en date du 19 septembre 2016.

Ils n'ont ainsi pas fait valoir la défaillance de la condition suspensive aux torts des parties venderesses pour refuser de passer l'acte de vente.

L'acte de vente ne comporte par ailleurs aucune réserve de leur part concernant le fait qu'ils n'auraient pas pu se convaincre exhaustivement du parfait état de la maison eu égard au fait que le rapport d'expertise souhaité n'aurait pas pu être établi.

Au contraire, l'acte de vente renseigne que « *L'objet de vente ci-avant désigné est vendu tel et dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle et que l'acquéreur déclare connaître pour en avoir pris inspection* ».

Il est rappelé que celui qui invoque le dol de son cocontractant doit rapporter la preuve de mensonges ou réticences dolosives ainsi que la mauvaise foi de ce dernier ainsi que la preuve du caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat.

Or en l'espèce, DEM1 et la SOC1, qui s'étaient expressément ménagé l'ajout d'une condition suspensive dans le compromis de vente destinée à leur permettre de faire établir un rapport d'expertise sur l'état de la structure de la maison, reconnaissent eux-mêmes que le rapport en question n'a pas pu être dressé et, nonobstant ce fait, ont passé l'acte notarié de vente, sans remarque ni réserve.

Il faut partant admettre qu'au moment de la passation de l'acte notarié de vente, l'établissement du rapport précité, qui devait permettre d'écarter tout problème de structure de la maison, n'était plus déterminant de la volonté de DEM1 et de la SOC1 pour passer l'acte de vente.

Le caractère déterminant de l'erreur qui aurait été provoquée dans le chef de DEM1 et de la SOC1 par les manœuvres dolosives de DEF1 et DEF2 – fussent-elles établies – n'est dès lors pas démontré.

La demande en indemnisation du préjudice de DEM1 et de la SOC1 sur le fondement du dol commis par DEF1 et DEF2 n'est dès lors pas fondé.

3.2.2. Quant à l'action estimatoire et à la garantie contre les vices cachés

DEM1 et la SOC1 entendent, à titre subsidiaire, exercer l'action estimatoire à l'encontre de DEF1 et DEF2 sur base des vices cachés qui affecteraient la maison. Ils leur auraient dénoncé les vices par une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 21 juillet 2017.

DEF1 et DEF2 font valoir que les vices dont se prévalent DEM1 et la SOC1 auraient été parfaitement apparents, visibles à l'œil profane, de sorte que l'action en garantie des vices cachés ne pourrait pas être exercée. A titre subsidiaire, l'acte de vente comporterait une clause d'exclusion de garantie des vices cachés, de sorte que l'action ne serait pas non plus recevable de ce chef. Plus subsidiairement, ils font encore valoir que les vices ne leur auraient été dénoncés que par un courrier datant du 5 octobre 2017, de sorte qu'ils n'auraient pas été dénoncés endéans le bref délai de dénonciation fixé par la loi.

3.2.2.1. Quant au caractère apparent des vices

En l'espèce, les vices invoqués sont une humidité excessive et d'importantes moisissures qui se seraient développées dans les murs de la maison. DEM1 et la SOC1 exposent que les importants problèmes d'humidité dont aurait souffert la maison n'auraient pas été visibles lors des visites qui auraient précédé son acquisition.

Contrairement aux affirmations de DEF1 et DEF2, le Tribunal constate qu'il n'est pas possible de se convaincre de l'existence de problèmes d'humidité d'une gravité telle que celle invoquée en l'espèce à partir des seules photos produites aux débats et qui auraient été celles prises par la SOC5 et mises sur leur site internet avec l'annonce en vue de la vente de la maison.

Il résulte par ailleurs de l'attestation testimoniale versée par le gérant de la SOC2, XY, qu'il n'aurait lui-même pu constater l'importance des problèmes d'humidité qu'à partir de février 2017, donc postérieurement à l'acquisition, lorsqu'il aurait entrepris les travaux de rénovation.

Lors de ses visites antérieures à l'acquisition de la maison, les 23 et 26 novembre 2016, il aurait pu constater la présence de tâches de salpêtre uniquement dans le garage. Il résulterait par ailleurs de l'attestation de l'agent immobilier, CD qu'elle aurait signalé des traces d'humidité visibles dans la buanderie et le garage.

Le Tribunal retient de ce qui précède, en ce qui concerne les problèmes d'humidités constatés dans la buanderie et le garage, qu'ils étaient visibles à l'œil nu par tout profane et se sont donc révélés lors de vérifications immédiates et d'investigation normales lors des visites précédant l'acquisition de la maison. En outre, il n'est pas contesté que DEM1 et la SOC1 y ont été rendus attentifs lors des visites précédant l'acquisition. Il s'agit partant de vices apparents.

Or seuls les vices cachés ouvrent l'action en garantie, de sorte que toute action en garantie des vices liés à l'humidité affectant le garage et la buanderie est irrecevable.

Concernant les problèmes d'humidité constatés par ailleurs, le Tribunal admet que la seule présence de salpêtre sur les murs du garage et de la buanderie, l'effritement des plinthes en pierre naturelle dans le séjour et la présence de moisissures sur des baguettes d'angle, ne puisse avoir été suffisamment révélateur pour DEM1 et la SOC1 pour qu'ils en déduisent l'importance réelle des vices invoqués, à savoir d'importants problèmes d'humidité affectant tous les murs de la maison.

Il ne saurait partant être reproché à DEM1 et à la SOC1, acheteur sans connaissances techniques particulières en la matière, de ne pas s'être rendu compte des problèmes d'humidité tels qu'allégués, ce d'autant plus que même un professionnel averti qu'est XY ne les a pas décelés lors de ses premières visites.

Le Tribunal retient partant que les vices invoqués, à l'exception de ceux affectant la buanderie et le garage, n'étaient pas apparents et que DEM1 et la SOC1 sont en droit d'exercer l'action estimatoire par rapport à ceux-ci.

3.2.2.2. Quant à l'application de la clause d'exclusion de responsabilité

La clause d'exclusion de garantie contenue dans l'acte notarié du 19 septembre 2016 et libellée de la manière suivante : « *Le vendeur ne garantit ni vices de sol ou de sous-sol, ni vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient apparents ou cachés, et il déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à son usage.* ».

Cette clause stipule que le vendeur ne garantit pas les vices liés au sol, sous-sol, à la construction et à l'état des bâtiments. Elle est suffisamment explicite et révélatrice de la volonté des parties d'exclure la garantie pour les vices précités. Elle reflète ainsi de façon certaine l'intention des parties de libérer les vendeurs de l'obligation de garantir les acheteurs contre tout dommage résultant d'un tel vice affectant l'immeuble, fut-il caché.

Le Tribunal constate par ailleurs que le notaire instrumentaire a indiqué dans l'acte de vente qu'après lecture, interprétation a été donnée aux comparants des dispositions contenues dans l'acte (avant-dernière page in fine de l'acte notarié), de sorte que les acheteurs sont censés avoir eu connaissance et avoir compris la nature et l'enjeu de cette clause.

Par conséquent, la clause de non-garantie contenue dans l'acte notarié du 19 septembre 2016 est, en principe, valable.

Les clauses de non-garantie ne sont cependant valables que si le vendeur n'avait pas connaissance des vices de la chose. Il ne saurait être déchargé de la garantie des vices lorsqu'il les a connus au moment de la vente.

Il appartient à l'acheteur de rapporter la preuve que le vendeur avait connaissance des vices et qu'il ne l'en a pas informé.

En l'espèce, DEM1 et la SOC1 exposent que DEF1 et DEF2 auraient nécessairement eu connaissance des vices, alors qu'ils les auraient justement camouflés en procédant à la remise en peinture des murs et à la pose de plaques de plâtre sur les murs les plus endommagés.

DEF1 et DEF2 font, quant à eux, valoir que des travaux de réparation et de remise en peinture n'auraient été effectués qu'à deux reprises. La plaque en plâtre apposée sur un seul des murs de la maison n'aurait pas été destinée à cacher la pourriture du mur se trouvant derrière.

Afin de déterminer si DEF1 et DEF2 avaient connaissance ou s'ils ne pouvaient pas légitimement ignorer l'existence des vices invoqués par DEM1 et la SOC1, il convient d'examiner la nature et la consistance desdits vices.

Afin d'établir la nature et la consistance des vices invoqués par DEM1 et la SOC1, ces derniers produisent aux débats des attestations testimoniales de son frère, T1, qui a participé à certaines visites des lieux, et de XY, gérant de la SOC2 qui a réalisé les travaux de rénovation, un rapport de la SOC4 du 12 juin 2017 ainsi que des photos.

A la lecture de l'attestation testimoniale de XY, ce dernier aurait constaté les problèmes d'humidité très importants dont souffrirait la maison lorsqu'il serait intervenu avec son équipe en février 2017 pour arracher le papier-peint qui devait être remplacé par du « scandatex ». L'humidité aurait été apparente sur les murs (après arrachage) jusqu'à 1,80 mètres à certains endroits. Le plâtre aurait été pourri et se serait effrité. L'ensemble des murs aurait présenté des moisissures. XY qualifie l'état des murs de « véritable désastre ».

Il expose en outre qu'une cloison en plâtre aurait été posée entre le garage et une des pièces de la maison. Celle-ci n'aurait pas eu pour finalité de cacher la présence d'équipements ou de créer des niches, mais plus vraisemblablement pour camoufler la présence d'humidité sur le mur se trouvant derrière.

Il convient de préciser à ce sujet que DEF1 et DEF2 font valoir, de leur côté, que la pose de la cloison en question n'aurait été destinée qu'à cacher un papier-peint disgracieux. Il aurait été plus aisé de poser une telle cloison que de retirer le papier-peint disgracieux.

Dans son rapport du 12 juin 2017, la SOC4 conclut « *Pour les moisissures observées par les peintres après avoir enlevé les tapisseries, celles-ci devaient être récurrentes par le passé. Suivant les dires des ouvriers, ces moisissures n'étaient pas visibles sur la tapisserie mais derrière sur le mur. [...] Les anciens propriétaires avaient dû s'apercevoir ou constater ces phénomènes, en particulier lors des périodes hivernales et l'avaient certainement traité ponctuellement par un nettoyage ménager* ».

Dans la mesure où les problèmes d'humidité n'ont été visibles qu'à partir du moment où les travaux ont été entrepris et que les murs ont été mis à nus, la question est de savoir si DEF1 et DEF2 peuvent légitimement prétendre ne pas en avoir pris conscience eux-mêmes.

Au vu des explications fournies de part et d'autre, le Tribunal retient que si aucune trace d'humidité n'était visible en novembre 2016, lors des visites précédant l'acquisition, ce n'était de toute évidence que parce que les murs avaient été repeints plus ou moins récemment. Il résulte en effet des conclusions de la SOC4 que les problèmes en question devaient être récurrents par le passé, de sorte qu'ils ont nécessairement été régulièrement visibles et nettoyés.

Concernant la cloison en plâtre, la question se pose de savoir pour quelle raison il serait plus simple de poser une telle cloison, plutôt que de retirer un papier-peint, si ce n'est parce que le retrait du papier-peint posait problème pour une raison ou une autre. DEF1 et DEF2 devaient nécessairement savoir pour quelle raison une telle option avait été privilégiée.

Le Tribunal en conclut que DEF1 et DEF2 ne pouvaient légitimement avoir ignoré les problèmes d'humidité qui affectaient les murs de leurs maisons.

La clause d'exclusion de garantie ne saurait dès lors être valablement opposée aux acquéreurs que pour autant que ces derniers auraient été dûment informés desdits problèmes.

A cet effet, DEF1 et DEF2 font valoir que les problèmes d'humidité auraient été signalés à DEM1 et à la SOC1. Ils auraient ainsi figuré dans un des formulaires de reconnaissance d'indication de visite de la SOC5 et ils auraient également été signalés à DEM1 par la SOC5 lors de ses visites par l'agent SOC5, CD.

DEM1 et la SOC1 ne contestent pas avoir pris connaissance des formulaires de « *reconnaissance d'indication de visite* » des visiteurs précédents préalablement à l'acquisition. Il résulterait de ces formulaires que sur les 19 exemplaires versés, un seul ferait état de problèmes d'humidité. Quant au signalement par l'agent immobilier, ils exposent qu'il ne résulterait pas de l'attestation de CD qu'elle les aurait avertis de problèmes d'une telle gravité. En

outre, l'agent immobilier AB les aurait, au contraire, rassuré sur l'état de la maison.

Le Tribunal retient qu'il ne résulte, en effet, pas des pièces versées aux débats que DEM1 et la SOC1 auraient été alertés de la gravité des problèmes d'humidité affectant la maison, à l'exception de ceux touchant au garage et à la buanderie qui étaient apparents. Il n'est au demeurant pas établi que les employés de la SOC5 aient été mis au courant de tels problèmes par DEF1 et DEF2.

Le Tribunal précise dans ce contexte qu'en leur qualité de vendeur, DEF1 et DEF2 assument à l'égard de l'acquéreur l'obligation de garantir ce dernier contre les vices cachés. Ils ne sauraient dès lors s'affranchir de leur responsabilité découlant de cette obligation en prétextant un manquement à ses propres obligations de l'agent immobilier auquel ils auraient confié le mandat de vendre leur maison.

Il résulte de tout ce qui précède que DEF1 et DEF2 ne peuvent pas se prévaloir de la clause de non-garantie insérée dans l'acte de vente du 19 septembre 2016 par rapport aux vices invoqués, exceptés ceux liés à l'humidité affectant le garage et la buanderie.

3.2.2.3. Quant au bref délai de dénonciation

L'article 1648 du Code civil, applicable en l'espèce, dispose que l'acheteur doit dénoncer au vendeur le vice de la chose vendue dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté. Il doit agir en justice dans le délai d'un an à partir de la dénonciation du vice.

DEM1 et la SOC1 font valoir qu'ils auraient adressé une lettre de dénonciation à Strasbourg, 15, rue du bon pasteur à la dernière adresse qu'ils auraient connue des vendeurs. Ils produisent aux débats une copie de ladite lettre ainsi qu'une copie d'une enveloppe affranchie à la date du 28 juillet 2017 et sur laquelle figure l'adresse précitée et la mention apposée par la poste « *Destinataire inconnu à l'adresse* ».

Ce ne serait ainsi que suite aux recherches de son assistante que DEM1 aurait obtenu en septembre 2017 l'adresse exacte des vendeurs au Portugal, suite à quoi il leur aurait adressé une nouvelle lettre de dénonciation en date du 5 octobre 2017.

DEM1 et la SOC1 versent plusieurs pièces, dont une lettre du notaire Carlo WERSANDT du 17 août 2017 ainsi qu'une attestation testimoniale de l'assistante de DEM1, XX, du 28 mars 2019 desquelles il résulte que DEM1 et

la SOC1 ont effectivement effectué des recherches en vue de trouver l'adresse de DEF1 et DEF2.

Au vu de ce qui précède et notamment du fait que DEM1 et la SOC1 démontrent ne pas avoir été en possession de la dernière adresse de DEF1 et DEF2 et qu'ils ont entrepris avec diligence les démarches pour l'obtenir, le Tribunal considère que la lettre datée du 21 juillet 2017 envoyée à Strasbourg – qui n'est pas contestée avoir été l'adresse antérieure des vendeurs – doit être admise comme valant dénonciation valable des vices cachés aux vendeurs.

Quant au temps écoulé entre le moment de la constatation des vices et le 21 juillet 2017, date de la dénonciation, il convient de noter que dans son attestation testimoniale, XY de la SCO2 explique s'être rendu compte de l'envergure des problèmes en février 2017 lorsqu'il entamait les travaux de rénovation.

DEM1 et la SOC1 exposent avoir voulu être en possession du rapport de la SOC4 qui aurait été rendu 12 juin 2017, avant de dénoncer les vices aux vendeurs.

Dans son rapport, la SOC4 expose avoir effectué plusieurs visites afin de se rendre compte du taux d'humidité avant et après la réalisation des travaux.

Le Tribunal retient qu'il ne saurait être reproché à DEM1 et à la SOC1 d'avoir attendu les conclusions dudit rapport sur lequel ils s'appuient pour démontrer l'existence de vices cachés avant d'adresser leur lettre de dénonciation desdits vices à DEF1 et DEF2.

Il convient également de relever dans ce contexte que les décisions jurisprudentielles rendues à propos de la durée du bref délai admettent généralement des délais allant jusqu'à 4 ou 5 mois après la manifestation des désordres. Un délai de 5 mois, comme en l'espèce, entre le moment de la première constatation des vices et leur dénonciation, ne saurait partant être considéré comme excessif.

Le Tribunal estime dès lors que la dénonciation du 21 juillet 2017 est intervenue endéans le bref délai de dénonciation à partir de la découverte des vices.

L'action ayant été introduite par exploit du 17 mai 2018, le délai d'action d'un an commençant à courir à compter de la dénonciation tel que stipulé à l'article 1648 du Code civil, a également été respecté.

DEM1 et la SOC1 ne sont partant pas forclos pour exercer l'action estimatoire telle que prévue à l'article 1644 du Code civil.

3.2.2.4. Quant à l'existence et à la gravité des vices cachés

DEM1 et la SOC1 font valoir que la maison serait affectée de graves problèmes d'humidité, de pourriture et de moisissures au niveau des murs de toute la maison.

DEF1 et DEF2 contestent la gravité des vices invoqués de sorte que la maison serait inhabitable et exposent que ces problèmes, à les supposer vrais, n'auraient jamais donné lieu à un problème majeur dans le passé.

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 d'appel 14 mai 1997, numéro 19247 du rôle).

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

Les vices constatés dans le rapport de la SOC4 sont des remontées par capillarité des eaux souterraines et qui seraient à l'origine d'une humidité importante dans les murs de la maison ainsi que des moisissures. L'étanchéité de la maison serait donc défectueuse et la SOC4 préconise certains moyens pour y remédier dans son rapport, tels que la pose d'un drain en périphérie de la maison ainsi que des travaux sur la façade arrière ainsi que l'installation d'une ventilation mécanique dans les pièces humides.

Au vu des traces importantes d'humidité ainsi que des moisissures constatées dans la maison tant par la SOC4 que par XY, tel qu'il l'expose dans son attestation testimoniale, il ne fait pas de doute que l'étanchéité défectueuse de la maison la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, à savoir aux fins d'habitation, respectivement en diminue tellement cet usage que les acheteurs n'en auraient donné qu'un moindre prix.

Il y a partant lieu de retenir l'existence de vices cachés affectant la maison, de sorte que l'action estimatoire exercée par DEM1 et la SOC1 est à déclarer fondée dans son principe.

3.2.2.5. Quant à la demande de réduction du prix

Aux termes de l'article 1644 du Code civil, « *l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.* »

En matière de garantie contre les vices cachés, l'acheteur a donc le choix entre l'action rédhibitoire (auquel cas, il rend la chose et se fait restituer le prix) et l'action estimatoire (auquel cas, il garde la chose et se fait restituer une partie du prix).

En l'espèce, DEM1 et la SOC1 entendent exercer l'action estimatoire et ainsi garder le bien et se faire restituer une partie du prix de vente.

La réduction du prix de vente doit être proportionnelle à la diminution de valeur de la chose vendue et peut ainsi s'apprécier en fonction du coût des travaux de remise en état de la chose que l'acheteur doit, le cas échéant, supporter.

DEM1 et la SOC1 font valoir qu'ils auraient subi un préjudice s'élevant au montant total de 139.177,18.- euros qui se décomposerait comme suit :

- la facture de la SOC3 d'un montant de 11.330.- euros, ces travaux auraient été indispensables pour assainir la maison,
- une partie de la facture de la SOC2 numéro 2017-0163 pour un montant de 30.327,48.- euros,
- une partie de la facture de la SOC2 numéro 2017-0164 d'un montant de 71.590,26.- euros,
- un devis de la SOC2 d'un montant de 7.525,44.- euros,
- le coût de l'expertise réalisée par la SOC4 d'un montant de 1.404.- euros, qui aurait été nécessaire pour faire constater les problèmes d'humidité,
- le préjudice subi du fait de la privation de disponibilité de la maison évalué à 5.000.- euros, et qui correspond à l'indisponibilité de la maison depuis le début des travaux jusqu'à l'emménagement dans la maison,
- le préjudice pour trouble de jouissance du fait de tracasseries organisationnelles et administratives évalué à 2.000.- euros,
- les frais d'avocats évalués à 10.000.- euros.

DEM1 et la SOC1 versent une facture de la SOC3, deux factures et un devis de la SOC2 et une facture de la SOC4.

Ils versent en outre un décompte établi par XY de la SOC2 destiné à démontrer le coût des travaux liés aux vices constatés et à la remise en état des lieux.

DEF1 et DEF2 exposent que DEM1 et la SOC1 auraient effectué de nombreux travaux avant de les informer et qu'ils ne pourraient plus vérifier les affirmations des demandeurs.

Ils contestent par ailleurs les montants réclamés par DEM1 et la SOC1 au titre du préjudice prétendument subi.

Ils font plus particulièrement valoir qu'il ne serait pas établi que les montants réclamés correspondraient aux travaux réalisés pour remédier aux problèmes d'humidité. Certains postes de travaux énumérés ne seraient en tout état de cause pas en lien avec ces problèmes et les factures comprendraient toutes les deux un certain nombre de postes identiques.

Le Tribunal retient que la circonstance que l'acheteur, après la découverte du vice qu'il allègue, ait utilisé le bien et l'ait même fait réparer, n'est pas de nature à le priver nécessairement de son action en garantie. Ce n'est que si la transformation est telle que le vice caché invoqué n'est plus décelable que l'action devra lui être refusée (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., p. 726, n°699).

En l'espèce, il convient d'effectuer un examen approfondi des factures de la SOC2.

Il convient plus particulièrement d'examiner les factures de la SOC2 numéro 2017-0163 et numéro 2017-0164 du 18 mai 2017 ainsi que de son devis numéro 2018-0116 du 5 mars 2018.

L'examen de ces documents permet d'emblée de s'apercevoir qu'une partie des montants réclamés au titre du préjudice subi ne semble manifestement pas en lien avec les problèmes d'humidité qualifiés de vices cachés.

Pour autant que les factures comportent des postes de travaux réalisés dans le garage et la buanderie, ceux-ci ne sauraient être imputés à DEF1 et DEF2, alors qu'il s'agissait de vices apparents dont DEM1 et la SOC1 ont eu connaissance lors de leurs visites précédant l'acquisition, de sorte qu'ils ne sauraient plus s'en prévaloir et que l'action en garantie n'est pas recevable à leur égard.

Concernant le devis numéro 2018-0116 du 5 mars 2018, il n'est pas établi que les travaux renseignés dans ce devis correspondent effectivement aux travaux préconisés pour remédier aux problèmes d'humidité de la maison. Il n'est pas non plus établi que ce devis ait été réalisé et qu'il ait fait l'objet d'une facture qui aurait été réglée.

Le Tribunal relève encore que le décompte établi par XY en date du 24 novembre 2018 est plus que synthétique et ne fait que reprendre les différents postes des factures précitées qui ne semblent pas tous en lien avec les problèmes d'humidité.

Enfin le Tribunal relève que dans son rapport du 12 juin 2017, la SOC4 a indiqué un certain nombre de préconisations, à savoir la pose d'un drainage autour de la maison et des travaux sur la façade arrière. Or il n'est pas établi que les travaux dont DEM1 et la SOC1 entendent répercuter le coût sur DEF1 et DEF2 correspondent à ces préconisations notamment au regard du devis de la SOC2 numéro 2018-0116 du 5 mars 2018.

Il n'est pas non plus établi que l'intervention de la SOC3 dont DEM1 et la SOC1 demande le paiement de la facture, ait été utile pour remédier aux vices qui ont été constatés après son intervention.

Le Tribunal note encore qu'il n'est pas en mesure de se prononcer sur une éventuelle période d'indisponibilité de la maison aux fins de procéder aux travaux de réparation des vices et n'est dès lors pas en mesure d'apprécier le montant du préjudice réclamé à cet égard.

Il résulte de tout ce qui précède que le Tribunal ne dispose pas des éléments nécessaires pour fixer le montant du préjudice allégué par DEM1 et la SOC1 à partir des seules pièces produites au débat.

Conformément à l'article 59 du Code civil, le juge a le pouvoir d'ordonner d'office toutes les mesures d'instruction légalement admissibles.

En l'espèce, DEM1 et la SOC1 n'ont pas sollicité d'expertise complémentaire à ce titre.

Toutefois, au vu des développements qui précèdent et eu égard aux vices cachés constatés et retenus par le Tribunal et des pièces d'ores et déjà produites aux débats, le Tribunal estime qu'il y a lieu, dans l'intérêt probatoire des parties demandresses, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert judiciaire, avec la mission plus amplement détaillée dans le dispositif du présent jugement.

La provision à allouer à l'expert sera à mettre à charge de DEM1 et de la SOC1 auxquels incombe la charge de la preuve du préjudice subi.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme,

dit non fondé le moyen soulevé par DEF1 et DEF2 tiré de l'exception pour libellé obscur,

dit non fondée la demande en dommages et intérêts de DEM1 et de la SOC1 sur base du dol,

dit recevable l'action estimatoire exercée par DEM1 et la SOC1,

la dit fondée en son principe,

enjoint à DEM1 et à la SOC1 de verser le devis de la SOC2 numéro 2016-0506 du 1^{er} décembre 2016,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise judiciaire et commet pour y procéder Sébastien KREUSCH, architecte, demeurant professionnellement à L-1143 Luxembourg, 24, rue Astrid, en tant qu'expert dans le domaine du bâtiment, génie civil et construction,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

1. *de constater les travaux réalisés sur base des factures de la SOC2 numéro 2017-0163 et numéro 2017-0164 du 18 mai 2017 ainsi que du devis numéro 2018-0116 du 5 mars 2018,*
2. *de se prononcer sur le lien entre les travaux réalisés et les vices cachés constatés et retenus par le Tribunal dans le présent jugement, notamment au regard du rapport d'expertise de la SOC4 du 12 juin 2017,*
3. *de comparer les travaux tels qu'inventoriés dans les factures numéro 2017-0163 et numéro 2017-0164 du 18 mai 2017 ainsi que dans le devis numéro 2018-0116 du 5 mars 2018, par rapport aux travaux initialement et de toute façon prévus tels qu'ils figurent dans le devis numéro 2016-0506 du 1^{er} décembre 2016 dont le Tribunal a ordonné la production aux débats,*
4. *dresser un décompte des postes de travaux ayant permis et/ou permettant la remise en état des vices cachés constatés,*
5. *se prononcer sur l'utilité de l'intervention de la SOC3 et la justification de sa facture du 19 janvier 2017 par rapport aux vices constatés,*

6. *se prononcer sur le temps nécessaire pour remédier aux vices et partant sur une éventuelle période d'indisponibilité de la maison pendant les travaux nécessaires à ces réparations.*

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

ordonne à DEM1 et à la SOC1 de consigner au plus tard pour le 8 mai 2020 la somme de 1.500.- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame le juge de la mise en état Catherine TISSIER du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le Tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il peut rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir le Tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal d'arrondissement pour le 3 juillet 2020 au plus tard,

réserve le surplus et les frais.