

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00128 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, six octobre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-05133 du rôle

Composition :

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

ENTRE :

1. **PERSONNE1.)**, employé de banque, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, employée de l'État, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 31 mai 2022,

comparant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **PERSONNE3.)**, ferrailleur, demeurant à PT-ADRESSE2.) (Portugal),

2. **PERSONNE4.)**, femme de ménage, demeurant à PT-ADRESSE2.) (Portugal),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit ENGEL,

comparant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 20 mars 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 septembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Vu les conclusions de Maître Christian BOCK, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Ersan ÖZDEK, avocat constitué.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 31 mai 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après les « conjoints PERSONNE5.) ») ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (désignés ci-après les « époux PERSONNE6.) ») 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 toute voie de recours :

- les voir condamner au paiement de la somme de 68.253,88 euros ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le Tribunal, à titre de préjudice matériel,

- les voir condamner au paiement de la somme de 5.000 euros ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le Tribunal, à titre de préjudice moral,
- les voir condamner au paiement de la somme de 311,91 euros à titre de frais d'expertise,
- en ordre subsidiaire, voir nommer un expert judiciaire avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

« 1. Dresser un constat des vices, malfaçons, défauts, non-façons et non-conformités qui affectent l'immeuble acquis par les parties PERSONNE5.) en date du 15 juin 2021 de la part des parties défenderesses sis à L-ADRESSE1.) ;

2. Déterminer les causes et origines des défauts, vices, malfaçons, inachèvements, non-conformités contractuelles, non-conformités aux règles de l'art et/ou à l'état de la technique constatés relatifs aux dégâts constatés ;

3. Déterminer les travaux et moyens de redressement à mettre en œuvre pour faire cesser les défauts, vices, malfaçons, inachèvements, non-conformités contractuelles, non-conformités aux règles de l'art et/ou à l'état de la technique et évaluer les coûts des mesures appropriées pour y remédier ;

4. Chiffrer les frais d'une moins-value éventuelle en cas de travaux non achevés ou irréparables ;

5. Dresser un décompte entre parties au litige. »

Les consorts PERSONNE5.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros et la condamnation des époux PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître BOCK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leurs prétentions, les **consorts PERSONNE5.)** font exposer que par acte de vente en date du 15 juin 2021, ils ont acquis de la part des époux PERSONNE6.) une maison sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : « *commune de ADRESSE3.), numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 05 ares 84 centiares* », pour un prix de 945.000 euros. Ils indiquent que cette maison aurait été rénovée peu avant la vente.

Quelque temps après l'entrée en jouissance le 17 juillet 2021, ils auraient remarqué une odeur de moisissures au niveau du WC séparé et de la cuisine au rez-de-chaussée. Après avoir enlevé les meubles de la cuisine, il se serait avéré que le mur était mouillé et couvert de moisissures et de tâches noirâtres.

Sur ce, ils auraient mandaté l'expert Steve MOLITOR du bureau d'expertise WIES, qui aurait déposé son rapport en date du 15 octobre 2021. Le Tribunal relève que l'expert présent sur les lieux était Tom WIES ; il sera partant par la suite fait référence aux rapports de l'expert WIES.

Par courrier du 26 octobre 2021, le mandataire des consorts PERSONNE5.) aurait adressé un courrier aux époux PERSONNE6.), les invitant à procéder aux réparations qui s'imposent dans la maison.

Par courrier du 17 novembre 2021, le mandataire des époux PERSONNE6.) aurait contesté l'intégralité des prétentions et demandes des consorts PERSONNE5.).

Saisi d'une assignation en référé-expertise, le juge des référés a rendu une ordonnance n° 2022TALREFO/00080 le 25 février 2022 par laquelle il a déclaré non fondée la demande des consorts PERSONNE5.) en institution d'une expertise contradictoire.

Par courrier du 19 avril 2022, le mandataire des époux PERSONNE6.) aurait été informé qu'une nouvelle visite des lieux par l'expert se tiendrait le 29 avril 2022 et que les époux PERSONNE6.) seraient invités à s'y présenter. Le mandataire des parties assignées aurait toutefois répondu qu'ils ne réserveraient aucune suite à cette demande.

Suite à cette visite des lieux du 29 avril 2022, l'expert Tom WIES aurait dressé un rapport en date du 4 mai 2022.

Sur base des rapports WIES, les consorts PERSONNE5.) font valoir que les époux PERSONNE6.) auraient été au courant des problèmes d'infiltration et qu'ils les auraient cachés aux nouveaux propriétaires.

En droit, les consorts PERSONNE5.) basent leur demande sur la responsabilité pour vices cachés. La moisissure n'aurait pas été visible lors des visites effectuées avant la vente et les conditions des vices cachés seraient remplies en l'espèce.

Conformément à l'article 1645 du Code civil, les consorts PERSONNE5.) demandent à se voir rembourser le coût des travaux de réparation de la maison. Les époux PERSONNE6.) seraient non seulement tenus de réparer le vice, mais ils seraient également responsables de tous les autres préjudices subis par les consorts PERSONNE5.).

Quant au préjudice matériel, celui-ci se composerait de deux types de travaux différents, à savoir, d'un côté, les travaux dans la cuisine, évalués à 49.182,59 euros et, de l'autre côté, les travaux dans les toilettes d'invités, qui s'élèveraient à 19.071,29 euros. Le préjudice matériel pourrait dès lors être évalué à la somme totale de 68.253,88 euros.

Les consorts PERSONNE5.) sollicitent encore la réparation de leur préjudice moral évalué à 5.000 euros.

Ils sollicitent finalement le remboursement des frais d'expertise à hauteur de 311,91 euros.

À titre subsidiaire, les consorts PERSONNE5.) demandent à voir nommer un expert judiciaire avec la mission plus amplement reprise au dispositif de leur assignation.

Les **époux PERSONNE6.)** se prévalent d'emblée d'une clause de non-garantie figurant dans l'acte notarié de Maître Jean-Paul MEYERS du 15 juin 2021.

Renvoyant à l'article 1645 du Code civil, ils font en outre valoir qu'il appartiendrait aux consorts PERSONNE5.) de rapporter la preuve de la réalité des vices et de leur antériorité à la délivrance du bien vendu ainsi que la preuve de leur mauvaise foi en tant que parties venderesses. Renvoyant aux articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, les époux PERSONNE6.) estiment que les consorts PERSONNE5.) resteraient encore en défaut de rapporter la preuve que les parties venderesses aient eu connaissance des vices affectant l'immeuble et qu'ils en auraient tu ou nié l'existence antérieurement au transfert de propriété.

Ils sollicitent le rejet des rapports de l'expert WIES, alors qu'ils n'auraient pas été convoqués à cette expertise. Un rapport purement unilatéral ne leur serait en outre pas opposable. Ils font encore valoir qu'un tel rapport unilatéral ne pourrait en aucun cas fonder à lui seul une condamnation.

L'expert WIES ne se serait d'ailleurs pas prononcé quant à l'antériorité des désordres constatés alors qu'il n'aurait pas daté les infiltrations ayant causé les moisissures et l'humidité constatés. Les époux PERSONNE6.) indiquent dans ce cadre que peu après la vente, au mois de juillet 2021, de fortes pluies se seraient déversées au Grand-Duché de Luxembourg. Si la maison litigieuse présenterait réellement un taux d'humidité excessif, il serait manifeste que la maison, déjà très ancienne, a subi des infiltrations à cette occasion. Les époux PERSONNE6.) concluent que les fortes pluies et les inondations en résultant ne sauraient toutefois leur être imputées.

Ils font encore valoir que l'expert WIES ne se serait pas prononcé avec certitude quant à l'origine des désordres.

Les époux PERSONNE6.) indiquent encore qu'il existerait une grande disproportion entre le montant évalué par l'expert et celui réclamé par les consorts PERSONNE5.), alors que ces derniers se réfèreraient à des devis sans rapport avec les désordres constatés par l'expert.

Il résulterait de tout ce qui précède que les rapports d'expertise unilatéraux n'établiraient pas à suffisance de droit les désordres invoqués, la mauvaise foi des parties venderesses ou encore l'antériorité des vices à la vente.

Les demandes des consorts PERSONNE5.) ne seraient partant pas fondées.

Les époux PERSONNE6.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation des consorts PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Ersaan ÖZDEK qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les **consorts PERSONNE5.)** y répliquent que ce serait à tort que les époux PERSONNE6.) se prévalent d'une exclusion de garantie. La clause invoquée par les parties venderesses ne prévoirait aucune exclusion de garantie s'agissant spécifiquement de problèmes de moisissures et d'humidité. Or, une renonciation ne se présumerait pas et devrait être expresse.

La clause ne serait pas suffisamment précise pour être révélatrice de la volonté des parties. Or, en cas de doute, la clause devrait s'interpréter en faveur des parties acquéreuses.

Ils renvoient encore à un arrêt de la Cour d'appel du 24 février 2016 qui aurait retenue qu' *« une telle clause ne peut couvrir en tout état de cause que l'état apparent de l'immeuble et non pas les vices cachés, par définition non décelables au moment de la vente. Par conséquent, le moyen tiré de ce qu'il y a lieu d'écarter la garantie de l'article 1625 du code civil (et donc également de l'article 1641 du même code) est non fondé »*.

En outre, une telle clause de non-garantie ne pourrait jouer qu'en faveur d'un vendeur de bonne foi.

Or, il serait indéniable que les parties venderesses aient eu connaissance des vices au moment de la passation de l'acte de vente, de sorte que les époux PERSONNE6.) seraient de mauvaise foi.

Quant aux rapports de l'expert WIES, les consorts PERSONNE5.) indiquent que les époux PERSONNE6.) auraient été valablement convoqués à participer au constat, mais que selon courriel de leur mandataire du 20 avril 2022, ils auraient décidé de ne pas donner de suite favorable à une expertise contradictoire.

Quant à la valeur probante desdits rapports, les consorts PERSONNE5.) estiment qu'il n'y aurait pas lieu de s'écarter des rapports de l'expert WIES, mais au contraire de prendre en considération ses prises de position et conclusions.

S'il serait exact que de fortes pluies se sont déversées au Grand-Duché de Luxembourg au mois de juillet 2021, les époux PERSONNE6.) estiment toutefois qu'il n'appartiendrait pas aux parties acquéreuses de se substituer à l'avis d'un expert. D'ailleurs, ces dernières n'établiraient pas que la maison litigieuse ait été atteinte par ces fortes pluies.

Les consorts PERSONNE5.) rappellent qu'à titre subsidiaire, ils demandent à voir nommer un expert judiciaire afin de déterminer les causes et origines exactes desdits désordres.

Quant au *quantum* retenu par l'expert WIES, ils font valoir que le montant forfaitaire approximatif de 15.000 euros ne signifierait pas que celui-ci corresponde aux prix réels du marché, essentiellement compte tenu de la crise sanitaire et des bouleversements géopolitiques ayant conduit à une raréfaction des matières premières.

Les **époux PERSONNE6.)** font valoir que l'article 1643 du Code civil prévoirait expressément la possibilité d'insérer une clause de non-garantie dans un acte de vente. En l'espèce, la clause litigieuse serait claire et ne donnerait pas lieu à interprétation.

Ils maintiennent que les consorts PERSONNE5.) resteraient en défaut de rapporter que les parties venderesses aient eu connaissance des vices affectant l'immeuble et d'en avoir tu ou nié l'existence antérieurement au transfert de propriété, les rapports unilatéraux WIES ne pouvant d'ailleurs à eux seul fonder une condamnation.

En l'espèce, la remontée capillaire d'humidité serait causée par de fortes concentrations d'eau dans la terre à la suite de fortes pluies ou d'inondations. L'immeuble litigieux n'aurait pas été épargné par les fortes pluies survenues entre le 14 et le 16 juillet 2021, d'autant plus que la maison se trouverait à proximité d'une rivière.

Les conclusions de l'expert WIES ne seraient pas probantes, alors qu'il ne se serait pas prononcé sur l'antériorité des vices par rapport à la vente et qu'il n'aurait pas daté les infiltrations ayant causé les moisissures et l'humidité constatés.

D'ailleurs, les conjoints PERSONNE5.) auraient visité les lieux avant la vente et ne seraient plaints d'aucune odeur, ni de traces d'humidité ou de moisissures dans les WC et la cuisine. Ceci démontrerait que l'immeuble litigieux n'a pas été atteint de problèmes d'humidité avant la vente.

Les époux PERSONNE6.) s'opposent à l'institution d'une nouvelle expertise, alors que les conjoints PERSONNE5.) seraient en aveu d'avoir entrepris des travaux de rénovation dans les pièces litigieuses, de sorte qu'il serait désormais impossible, sinon improbable qu'un expert puisse déterminer avec certitude l'antériorité du vice.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Faits constants

Par acte de vente du 15 juin 2021, les époux PERSONNE6.) ont vendu aux conjoints PERSONNE5.) une maison d'habitation sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : « *commune de ADRESSE3.), numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 05 ares 84 centiares* », pour un prix de 945.000 euros.

L'entrée en jouissance a été prévue pour le 17 juillet 2021 au plus tard.

La clause de non-garantie contenue au prédit acte notarié et invoquée en défense par les époux PERSONNE6.) est rédigée de la manière suivante :

« La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve

de l'application de l'article 1646-1 du Code civil. » (pièce n° 1 d'une farde de 5 pièces de Maître BOCK).

L'expert WIES, mandaté unilatéralement par les acquéreurs, a déposé un premier rapport en date du 15 octobre 2021 (« *Recherche de fuite* », pièce n° 2 d'une farde 5 pièces de Maître BOCK).

Suite à une demande en nomination d'un expert extrajudiciaire rejetée par le juge des référés selon une ordonnance du 25 février 2022, le mandataire des consorts PERSONNE5.) a convoqué les époux PERSONNE6.), par l'intermédiaire de leur mandataire, de se présenter à une deuxième visite des lieux de l'expert WIES prévue pour le 29 avril 2022.

Les vendeurs n'ont pas donné suite à cette convocation et l'expert WIES a déposé un deuxième rapport en date du 4 mai 2022 (pièce n° 7 de Maître BOCK).

Par exploit d'huissier du 31 mai 2022, les consorts PERSONNE5.) ont fait donner assignation au fond aux époux PERSONNE6.) en raison des problèmes d'humidité affectant la maison litigieuse.

Quant à la responsabilité pour vices cachés

Il y a lieu de rappeler que les époux PERSONNE6.) exercent l'action estimatoire sur base des vices cachés affectant la maison acquise sise à L-ADRESSE1.).

Quant aux principes de la responsabilité pour vices cachés

L'article 1641 du Code civil 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 rappelle que seuls les vices cachés ouvrent le droit à exercer l'action en garantie. Les vices qui sont visibles à l'œil nu par tout profane et qui se révèlent lors de vérifications immédiates et d'investigation normales sont à qualifier de vices apparents. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder avant l'acquisition du bien. Le vice sera ainsi à qualifier d'apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite.

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.

Quant à la clause de non-garantie contenue dans l'acte de vente du 15 juin 2021.

En l'espèce, les époux PERSONNE6.) se prévalent de la clause d'exclusion de garantie contenue dans l'acte notarié de vente du 15 juin 2021 rédigée dans les termes suivants :

« La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code civil. » (pièce n° 1 d'une farde de 5 pièces de Maître BOCK).

Les consorts PERSONNE5.), parties acquéreuses, s'opposent à l'application de cette clause qui ne serait, selon eux, pas suffisamment claire et qui ne saurait jouer face à la mauvaise foi des parties adverses.

Le Tribunal relève qu'une clause de non garantie, dans les rapports entre un vendeur occasionnel et acquéreur, est en principe valable. Lorsque le vendeur est de bonne foi, même une clause de style déchargeant le vendeur peut produire un effet normal. (Cour 25 octobre 2000 Pas 31, 470) Il faut cependant que la clause de non garantie ne laisse aucun doute sur les intentions des parties. Des stipulations ambiguës, douteuses, incomplètes ou contredites par d'autres énonciations du contrat font échec à l'efficacité de pareille clause. (Cour d'appel 19/06/2001, n°24991 du rôle)

En l'occurrence, la clause de non-garantie contenue dans l'acte notarié est claire et précise et ne donne pas lieu à interprétation. Il résulte d'ailleurs du même acte authentique que le notaire a donné lecture de l'acte et a fourni les explications nécessaires.

Au vu du libellé de la clause exclusive de responsabilité stipulée à l'acte de vente, l'exclusion de garantie englobe tous les vices apparents ou cachés que le bien immobilier vendu pourrait présenter.

Dans ce cadre, il y a lieu de relever que l'article 1645 du Code civil dispose ce qui suit :

« 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.

Si l'acheteur est un consommateur final privé, toute stipulation excluant ou limitant cette garantie est réputée non écrite. »

Il est unanimement admis en jurisprudence que les clauses exclusives de garantie ne peuvent profiter à un vendeur de mauvaise foi qui a sciemment caché l'existence des vices dont est affecté l'immeuble vendu au moment de la conclusion du contrat.

Partant, l'application de la clause va dépendre de la question de savoir si les vendeurs avaient connaissance du vice au moment de la vente.

Le Tribunal relève d'ailleurs que les époux PERSONNE6.), parties venderesses, admettent eux-mêmes dans leurs conclusions que les clauses de non-garantie sont réputées non écrites en présence d'un vendeur de mauvaise foi, soit un vendeur occasionnel qui a connu le vice affectant la chose et qui s'est gardé d'en avertir son cocontractant (ccl. de Maître ÖZDEK du 27/02/2023, p. 3). Ils font toutefois valoir que les demandeurs resteraient en défaut de prouver qu'ils aient eu connaissance du vice affectant la maison antérieurement au transfert de propriété. En effet, les rapports WIES seraient unilatéraux et ne pourraient à eux seul fonder une condamnation. Ils en sollicitent le rejet.

Quant à la demande des époux PERSONNE6.) tendant au rejet des rapports de l'expert WIES

Il y a lieu de rappeler que dans le cadre de la présente affaire, l'expert WIES a déposé deux rapports, à savoir :

- un rapport du 15 octobre 2021 (pièce n° 2 de Maître BOCK)
- un rapport du 4 mai 2022 reprenant les termes du premier rapport en rajoutant les constatations faites par l'expert lors d'une visite supplémentaire sur les lieux en date du 29 avril 2022, ensemble avec de nouvelles

photographies annexées au rapport d'expertise (pièce n° 7 de Maître BOCK).

Il est constant en cause que l'expert WIES a été mandaté par les consorts PERSONNE5.).

Le Tribunal constate qu'il n'est pas établi que les époux PERSONNE6.) aient été convoqués à la première visite des lieux de l'expert WIES ayant abouti au rapport du 15 octobre 2021.

Ce n'est qu'après l'assignation en référé-expertise et l'ordonnance de rejet du 25 février 2022 que les époux PERSONNE6.) ont été convoqués à une visite des lieux de l'expert WIES, à savoir pour le 29 avril 2022. Les consorts PERSONNE5.) ont toutefois, par l'intermédiaire de leur mandataire, fait savoir qu'ils n'entendaient pas y réserver de suite (pièce n° 6 de Maître BOCK).

Il reste que les époux PERSONNE6.) n'avaient pas eu leur mot à dire quant à l'expert à choisir, qui a d'ailleurs été rémunéré par les parties acquéreuses tel que le confirme leur demande en remboursement des frais d'expertise formulée par les acquéreurs.

Il y a partant lieu de retenir que l'expert WIES était l'expert des consorts PERSONNE5.), qui l'ont mandaté et rémunéré et que les époux PERSONNE6.) n'ont pas participé aux opérations d'expertise.

Les deux rapports de l'expert WIES doivent dès lors être considérés comme unilatéraux à l'égard des vendeurs, les époux PERSONNE6.).

Or, l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie a fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (*cf.* Cour de Cassation, 7 novembre 2002, Pasicrisie 32, page 363 ; Cour d'appel, 3 mai 2007, n° 31.186 ; Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

L'expertise unilatérale, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée.

La contradiction suppose que l'expertise ait été régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge. Dès lors que le principe du contradictoire a été respecté, une expertise unilatérale vaut comme élément de preuve opposable à toutes les parties en cause, et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (cf. Tony Moussa, Dictionnaire juridique, Expertise matières civile et pénale, Dalloz, 2^e éd., p. 166).

Les rapport d'expertise WIES versés en cause ont pu être librement débattus entre parties, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les écarter des débats, mais de les prendre en considération à titre d'élément de preuve.

Le Tribunal relève que lors de la visite des lieux du 12 octobre 2021, l'expert WIES a constaté des problèmes d'humidité tant dans les WC que dans la cuisine.

Concernant les WC, il a plus précisément retenu ce qui suit : *« Il s'agit d'humidité qui remonte par effet capillaire. Vu que les carrelages n'autorisent aucune perméabilité, au mur l'humidité est enfermée derrière celles-ci. »*

Concernant la cuisine, l'expert WIES a constaté que *« l'humidité est présente au niveau du pilier sur le mur droit. [...]*

Sur le reste du mur droit, l'expert ne peut pas mesurer d'humidité puisque lors des travaux de rénovations des anciens propriétaires, 20 centimètres de plâtre ont été enlevés et remplacés par une plaque en styrodur qui bloque l'absorption par effet capillaire du mur. Ceci a également été fait au niveau du mur gauche du salon. Derrière la cuisine encastrée, les murs sont en état brut.

[...]

Au milieu du mur arrière, l'expert mesure des taux d'humidité entre 139 et 140 DIGITS.

Dans les armoires et les tiroirs de la partie basse de la cuisine, une forte odeur de moisissure est présente.

[...]

L'origine de l'humidité est sans doute de l'humidité qui remonte par effet capillaire, en combinaison avec de l'humidité qui rentre par le mur arrière puisque ce mur est complètement enterré. Vu les fortes traces de rouille derrière la cuisine et les préventions prises au niveau du mur droit et gauche du salon, il sera difficile aux propriétaires précédents de nier la présence d'humidité antérieure.

[...] »

L'expert WIES détaille ensuite les travaux de remise en état préconisés qu'il chiffre à environ 15.000 euros.

Le Tribunal relève qu'après ces constats, les consorts PERSONNE5.) ont fait enlever la cuisine encastrée. Ainsi, lors de la deuxième visite des lieux tenue en date du 29 avril 2022, l'expert WIES a pu constater l'état des murs derrière les meubles de cuisine. Les photographies prises par l'expert WIES et annexées au rapport du 4 mai 2022 montrent d'importantes taches noirâtres, surtout sur le mur du fond de la cuisine.

Suite à cette deuxième visite des lieux, l'expert WIES a indiqué ce qui suit :

« La famille BASTIAN va maintenant entamer des travaux de remise en état de toutes les surfaces touchées et voulait acter l'état du mur arrière dans la cuisine avant la remise en état des murs touchés ». (pièce n° 7 de Maître BOCK)

Il y a lieu de relever que les époux PERSONNE6.) s'opposent à l'institution d'une nouvelle expertise, alors que les consorts PERSONNE5.) seraient en aveu d'avoir entrepris des travaux de rénovation dans les pièces litigieuses.

Dans la mesure où ce moyen a été soulevé par les époux PERSONNE6.) dans leurs dernières conclusions en défense dans le cadre d'une affaire soumise à la procédure de mise en état simplifiée, les consorts PERSONNE5.) n'ont pas pu y répliquer.

Dès lors, avant tout autre progrès en cause, le Tribunal estime qu'il y a lieu d'inviter les consorts PERSONNE5.) à prendre position quant à d'éventuels travaux de

remise en état qui auraient été réalisés depuis la visite des lieux du 29 avril 2022 et à verser des photographies actuelles des lieux.

Le Tribunal relève également que les conjoints PERSONNE5.) font état de travaux de rénovation qui auraient été réalisés par les époux PERSONNE6.) préalablement à la vente litigieuse. L'expert WIES a en effet également retenu l'existence de travaux de rénovation dans la cuisine par les vendeurs, sans se prononcer davantage quant à l'envergure de cette rénovation.

Il y a partant lieu d'inviter les époux PERSONNE6.) d'indiquer, pièces à l'appui, quels travaux de rénovation ont été entrepris de leur part et à quelle date.

En attendant le résultat de l'instruction complémentaire 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 la demande en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

invite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à prendre position quant à d'éventuels travaux de remise en état réalisés depuis la visite des lieux du 29 avril 2022 et à verser des photographies actuelles des lieux,

invite PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à indiquer, pièces à l'appui, quels travaux de rénovation ont été entrepris de leur part et à quelle date,

réserve le surplus.