

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00079 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-quatre mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2018-06409 du rôle

Composition :

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

ENTRE

1. **PERSONNE1.)**, CEO, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, serveuse, demeurant à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 3 septembre 2018.

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1.) **PERSONNE3.)**, retraité, demeurant à D-ADRESSE2.),
ADRESSE2.),

2.) **PERSONNE4.)**, retraitée, demeurant à D-ADRESSE2.),

3.) **PERSONNE5.)**, commercial, demeurant à D-ADRESSE3.),

4.) **PERSONNE6.)**, employée bancaire, demeurant à D-ADRESSE3.),

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

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

5.) **la SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit acte d'assignation MULLER,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 14 juillet 2023.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 15 décembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Luc MAJERUS, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Jean KAUFFMAN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 15 décembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

PROCÉDURE

Il convient de rappeler que par exploit d'huissier du 3 septembre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et à la SOCIETE1.) (ci-après : « la SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal de ce siège pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement d'un montant de 59.054,85 euros avec les intérêts de retard à compter de la date de la mise en demeure du 17 janvier 2018, sinon de la demande en justice, ainsi qu'au montant de 5.000 euros à titre de préjudice moral, au montant de 10.000 euros à titre d'indemnité pour perte de jouissance, au montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, au montant de 3.000 euros à chacune des parties demandereses pour les frais d'avocat et aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent à l'encontre des parties venderesses en garantie des vices cachés sur le fondement de l'article 1641 du Code civil et entendent plus particulièrement exercer l'action estimatoire conformément à l'article 1644 du Code civil en demandant la restitution d'une partie du prix de vente.

Ils exposent qu'en décembre 2017, ils auraient découvert des vices cachés préexistants à l'acquisition du bien qui en diminueraient autant la valeur qu'ils ne l'auraient pas acquis, s'ils en avaient eu connaissance.

Il s'agirait de graves problèmes d'infiltration au niveau de la toiture, qui seraient apparus lors de travaux de rénovation entrepris par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). À l'occasion de ces travaux, les plaques de plâtre se trouvant sous la toiture auraient été retirées, ce qui aurait laissé apparaître le bois de charpente, qui aurait noirci par l'effet de l'humidité. L'intérieur des plaques de plâtre aurait été recouvert de champignons. Certains murs de la maison auraient été repeints aux fins de masquer les traces d'humidité.

En date du 1^{er} août 2017, alors que l'acte notarié de vente n'aurait pas encore été signé, un dégât des eaux serait survenu dans l'immeuble suite à un violent orage. L'assurance des parties venderesses aurait pris en charge le coût des réparations. L'origine des dégâts aurait, d'après les vendeurs, résidé dans le fait que des plaques sur le toit se seraient déplacées. Après vérification, tel n'aurait cependant pas été le cas et l'incident illustrerait les problèmes d'humidité et les dégâts qui auraient préexisté et qui auraient été récurrents dans la maison. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir, à titre subsidiaire, que les dégâts qui auraient été causés par les intempéries survenues en août 2017 devraient également être couverts par la garantie contre les vices cachés.

Il se serait par ailleurs avéré que la toiture aurait été réalisée en plaques d'éternit, alors que les vendeurs auraient affirmé qu'elle était conçue en ardoise. La société SOCIETE2.) aurait en outre constaté lors d'une inspection en date du 14 décembre 2017 que l'installation électrique ne respecterait pas les normes élémentaires de sécurité.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient, par la suite, également constaté des tâches d'humidité sur un mur de la cage d'escalier menant au sous-sol. Ils font valoir qu'il s'agirait d'un manque d'étanchéité et que les vendeurs auraient repeint le mur au lieu de remplacer les joints.

Ils auraient dénoncé les vices le 17 janvier 2018, c'est-à-dire endéans le bref délai de dénonciation et auraient introduit une action en justice endéans le délai d'un an à partir de la dénonciation.

Le préjudice se chiffrerait à un montant de 59.054,85 euros qui correspondrait aux montants des factures et devis de réparation des vices constatés.

À titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'institution d'une expertise judiciaire aux fins de constater les vices, d'en déterminer les causes et origines et de chiffrer le préjudice subi, respectivement la moins-value à mettre en compte, ainsi que, pour autant que de besoin, les frais de réparation des vices qui auraient augmenté la durée et le coût des travaux de rénovation entrepris.

Ils subiraient en outre un préjudice moral évalué à 5.000 euros provenant de la crainte de vivre dans une maison affectée de vices. Les dégâts affectant la maison leur causeraient en outre une perte de jouissance qu'ils évaluent à 10.000 euros.

Ils agiraient en outre à l'encontre de l'agent immobilier, la SOCIETE1.) par l'intermédiaire de laquelle la vente aurait été réalisée.

La SOCIETE1.) serait partant aussi à condamner solidairement avec PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant du préjudice subi s'élevant à 59.054,85 euros.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont fait valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dénoncé les désordres tardivement, alors qu'ils auraient déjà été en possession du bien depuis 5 mois. Un double des clés leur aurait été remis le jour de la signature du compromis de vente le 4 juillet 2017. Les désordres dénoncés ne seraient pas constitutifs de vices cachés et ils ne les auraient pas délibérément cachés. Les désordres affectant l'installation électrique seraient normaux par rapport à l'ancienneté du bien acheté. Les désordres dénoncés ne rendraient pas le bien impropre à son usage en tant qu'habitation, dès lors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) y résideraient. Ces derniers ne démontreraient en outre aucune perte de jouissance. Enfin aucun préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ne serait démontré.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont encore fait valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne démontreraient pas que les travaux qu'ils auraient effectués auraient été destinés à réparer les vices qu'ils auraient constatés.

Le dégât des eaux survenu en date du 1^{er} août 2017 serait lié à de graves intempéries qui auraient causé des dégâts dans toute la région. Il s'agirait d'un cas de force majeure, imprévisible, irrésistible et extérieur permettant aux parties vendeuses de s'exonérer totalement de leur responsabilité.

La vétusté et la nécessité de rénovation du bien résulterait du prix du bien lui-même qui aurait été fixé à 680.000 euros.

La **SOCIETE1.)** a exposé qu'elle aurait été mandatée par PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) pour vendre leur bien immobilier situé à L-ADRESSE1.).

S'il aurait été vrai qu'elle serait susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur, celle-ci serait de nature délictuelle et serait limitée. L'obligation de conseil et d'information de l'agent immobilier ne serait ainsi qu'une obligation de moyens.

Il ne pourrait pas engager sa responsabilité pour des vices dont il n'aurait pas eu connaissance, alors qu'il aurait effectué toutes les vérifications relevant de sa compétence et de sa mission.

La SOCIETE1.) a en outre fait valoir que le compromis de vente comporterait une clause d'exclusion de responsabilité de l'agent immobilier.

Aucune faute ne serait établie à la charge de la SOCIETE1.), de sorte que toute demande à son encontre serait à déclarer non fondée.

A titre subsidiaire, la SOCIETE1.) a fait valoir que les montants réclamés ne seraient pas justifiés.

Elle demande finalement encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

En date du 6 mars 2020, le Tribunal de ce siège a rendu le jugement no 2020TALCH11/00042 au dispositif conçu comme suit :

« **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les demandes en la forme,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour autant qu'elles sont dirigées contre la SOCIETE1.)

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

dit non fondée l'action estimatoire exercée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) pour autant qu'elle se rapporte aux désordres concernant le mur de la cage d'escalier et l'installation électrique,

pour le surplus,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet pour y procéder, Monsieur Sébastian 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 désordres affectant la toiture ainsi que son revêtement et la charpente de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) situé à L-ADRESSE5.),*
- 2. de constater les désordres provoqués par des infiltrations, respectivement un défaut d'étanchéité de la toiture dans l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) situé à L-ADRESSE5.),*
- 3. de déterminer la cause et les origines desdits désordres,*
- 4. de déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés,*
- 5. de chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés,*
- 6. de dresser une éventuelle moins-value affectant l'immeuble,*
- 7. de se prononcer sur le temps nécessaire à la réparation des désordres et partant sur une éventuelle période d'indisponibilité de la maison pendant les travaux nécessaires à cette réparation,*

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de consigner au plus tard pour le 20 mars 2020 la somme de 1.000.- 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 5 juin 2020 au plus tard,

réserve le surplus et les frais ».

L'expert Sebastian KREUSCH nommé suivant prédit jugement a déposé son rapport d'expertise en date du 25 novembre 2021.

Suite audit rapport, les parties ont conclu.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent en premier lieu que les parties défenderesses n'ont pas coopéré de manière loyale aux opérations d'expertise. Ils leur reprochent de ne pas avoir fourni à l'expert Sebastian KREUSCH les documents relatifs à l'intervention de la société SOCIETE3.) pour la réparation des ardoises et de ne pas avoir indiqué la nature des réparations effectuées par cette dernière et dédommagées par leur compagnie d'assurances.

En date du 12 septembre 2022, ils auraient constaté de nouvelles infiltrations dans la maison qu'ils auraient dénoncées aux parties défenderesses ainsi qu'à l'expert Sebastian KREUSCH.

Dans son rapport d'expertise du 25 novembre 2021, l'expert aurait retenu que l'importance des désordres constatés comme suite au dégât des eaux du 1^{er} août 2017 résulterait en premier lieu d'un défaut d'étanchéité au niveau de la couverture en ardoises. En effet, il semblerait que la société SOCIETE3.) aurait indiqué que ces dernières étaient déplacées. Ensuite, l'expert aurait relevé que la sous-toiture se trouve dans un état précaire, ce qui aurait favorisé l'entrée d'eau dans le complexe. Lors de l'enlèvement des plaques recouvrant la toiture, l'entreprise SOCIETE4.) aurait relevé que la sous-toiture était déchirée à certains endroits.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir fait procéder à des travaux de réparation en date du 8 décembre 2017, soit préalablement à l'expertise. Si l'expert Sebastian KREUSCH aurait conclu qu'aucun travail de redressement ne serait plus nécessaire au-delà de ces réparations alors qu'aucune nouvelle infiltration n'a été constatée depuis lors, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que cette conclusion ne serait à l'heure actuelle plus exacte comme suite à l'apparition des nouvelles infiltrations.

Dès lors que les lieux ne seraient manifestement pas étanches, la gravité du vice serait établie et leurs demandes en réparation de préjudices devraient être déclarées fondées.

Au dernier état de leurs conclusions en date du 21 novembre 2022, ils chiffrent leur préjudice à un montant de 58.558,99 euros TTC sur base d'un devis de la société SOCIETE4.).

À titre subsidiaire, ils demandent à voir instituer une expertise pour que l'expert puisse se prononcer sur les nouvelles infiltrations.

En ce qui concerne la couverture de la toiture et la présence d'amiante, ils demandent l'entérinement du rapport d'expertise en ce que l'expert aurait retenu un montant de 4.095 euros qui correspondrait au coût supplémentaire engendré pour l'enlèvement et l'élimination des plaques contenant de l'amiante.

Ils maintiennent leurs demandes en allocation de dommages et intérêts tant pour perte de jouissance évaluée forfaitairement à la somme de 10.000 euros en raison de défauts constatés, que pour préjudice moral d'un montant de 5.000 euros en raison du fait de devoir vivre dans un bien immobilier affecté de vices.

En ce qui concerne leur demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés, cette demande s'élève au dernier état de leurs conclusions en date du 21 novembre 2021 au montant de 14.274 euros. Ils demandent encore remboursement des frais d'expertise à hauteur d'un montant de 6.948,92 euros, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) continuent à conclure au défaut de fondement des demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.). Quant au reproche de ces derniers suivant lequel ils n'auraient pas coopéré de manière loyale aux opérations d'expertise, ils répliquent que l'expert Sebastian KREUSCH a bien pu établir un rapport sur base des dégâts qu'il a lui-même pu constater. Si celui-ci serait actuellement défavorable aux parties demanderesses, ce ne serait pas pour autant qu'il faudrait blâmer les vendeurs.

L'expert aurait retenu qu'au-delà des réparations auxquelles auraient fait procéder PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comme suite à l'humidité constatée en date du 8 décembre 2017, aucun redressement supplémentaire n'aurait été nécessaire. Le dégât des eaux du 1^{er} août 2017, quant à lui, aurait été réparé par la société SOCIETE3.) et pris en charge par la compagnie d'assurance SOCIETE6.).

Ils soulignent que depuis les réparations du 8 décembre 2017 se seraient écoulées 5 années sans que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'aient fait état d'un quelconque autre dégât. En effet, les dégradations actuelles seraient tout simplement dus au temps, la maison étant une vieille bâtisse. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été au courant que la toiture n'était pas neuve, mais avait fait l'objet d'un entretien régulier. Ces derniers resteraient en défaut d'établir l'antériorité à la vente du vice nouvellement invoqué.

Les parties défenderesses s'opposent en tout état de cause à toute nouvelle expertise au motif qu'une expertise a d'ores et déjà eu lieu et qu'une nouvelle

expertise ne permettrait de découvrir autre chose que ce qui aurait d'ores et déjà été constaté par l'expert.

Quant à la présence d'amiante dans les plaques composant le revêtement de la toiture de la maison, ils concluent par référence au rapport d'expertise Sebastian KREUSCH que la présence d'amiante n'est pas dangereuse, eu égard à sa faible teneur et pourvu que le matériel ne se détériore pas, considérant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devraient être déboutés de leur demande y afférente.

Ils concluent finalement au défaut de fondement de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour perte de jouissance alors qu'ils estiment que si la maison avait été impropre à l'usage d'habitation, respectivement si son usage d'habitation avait été diminué, tel que cela est affirmé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il serait alors incompréhensible comment ils auraient pu continuer à y habiter.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal tient d'emblée de relever que malgré le fait qu'il a déclaré non fondé les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour autant que dirigées contre la SOCIETE1.) et les a condamnés aux frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée contre cette dernière avec distraction au profit de Maître Jean KAUFFMAN, il n'a pas encore donné de réponse la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros formulée à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Le Tribunal étant toujours saisi de cette demande, il y a lieu de la toiser.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Ayant été contraint de se défendre en justice, il serait inéquitable de laisser à la charge de la SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de lui allouer le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est d'ores et déjà à rejeter pour autant que formulée à l'encontre de la SOCIETE1.).

Il convient de rappeler qu'aux termes de leur exploit introductif d'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont basé leur demande sur l'article 1641 du Code civil en soutenant que la maison litigieuse serait affectée de vices cachés. Il s'agirait de graves problèmes d'infiltration au niveau de la toiture, qui ne serait pas étanche. Le revêtement de la toiture aurait été confectionné avec des plaques contenant de l'amiante. Ils ont encore fait état de vices au niveau de la cage d'escalier et de l'installation électrique, exerçant l'action estimatoire prévue à l'article 1644 du Code civil.

Par jugement no 2020TALCH11/00042 rendu en date du 6 mars 2020, le Tribunal de céans avait d'ores et déjà déclaré non fondée leur action estimatoire tant en rapport avec les désordres concernant le mur de la cage d'escalier et l'installation électrique. Il a en effet été retenu que les infiltrations dans le mur de la cage d'escalier ne constituaient pas un vice rendant le bien impropre à l'usage auquel il est destiné, ni qu'il en diminuerait tellement cet usage que les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix s'ils en avaient eu connaissance. En ce qui concerne les désordres invoqués à propos de l'installation électrique, il a retenu a qu'ils n'étaient pas cachés, mais apparents.

Quant à l'humidité au niveau de la toiture et les plaques susceptibles de contenir de l'amiante, le Tribunal a considéré qu'ils sont à qualifier de vices cachés, considérant que les problèmes d'humidité ne pouvaient être décelés avant que les travaux, mettant à nu la charpente, n'aient été entrepris. En ce qui concerne l'éventuelle présence d'amiante dans les plaques composant le revêtement de la toiture, il a été considéré qu'elle n'était pas détectable à l'œil nu par un particulier sans connaissances techniques particulières.

Dès lors que le Tribunal n'a pas été en mesure, à partir des pièces versées en cause, de retenir l'existence desdits vices cachés au niveau de la toiture, ainsi que de son revêtement, ni de déterminer la gravité des éventuels vices, il avait, avant

tout autre progrès en cause, ordonné une expertise judiciaire pour constater les désordres affectant la toiture ainsi que son revêtement et la charpente de la maison de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), de constater les désordres provoqués par les infiltrations, respectivement un défaut d'étanchéité de la toiture dans l'immeuble, de déterminer la cause et les origines desdits désordres, de déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés, de chiffrer le coût de ces travaux nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés et de se prononcer sur le temps nécessaire à la réparation des désordres et partant sur une éventuelle période d'indisponibilité de la maison pendant les travaux nécessaires à cette réparation.

Quant à l'humidité au niveau de la toiture et de la charpente et les désordres y afférents

Il convient de se référer au rapport de l'expert Sebastian KREUSCH, dont les passages pertinents sont les suivants :

« [...] D'anciennes traces d'humidité sont visibles en sous-face du voilage. L'isolation est néanmoins sèche actuellement (page 13). [...] »

L'Expert remarque qu'à ce jour, le complexe de toiture paraît sec. Il n'y a pas d'indice quant à d'éventuelles infiltrations actives.

Quant à la composition du complexe de toiture constaté ci-avant, cette dernière semble correspondre aux règles de l'art de l'époque. Par ailleurs, aucune présence de condensation quelconque n'a été détectée par l'Expert.

Au vu de ce constat, Monsieur PERSONNE1.) a souhaité montrer à l'Expert, les plaques gyproc conservées faisant état des désordres constatés en décembre 2017. [photos]

À cet égard l'expert indique que ces désordres résultent vraisemblablement des infiltrations survenues suite au dégât des eaux du 1^{er} août 2017 (pages 14 à 16). [...]

Par ailleurs aucune infiltration ou désordre n'a été constaté par la Partie PERSONNE1.) depuis le dégât des eaux survenu en date du 1^{er} août 2017, l'Expert considère que la couverture est désormais étanche. [...]

7.2.3. Conclusion

Au vu des constats réalisés au droit de la charpente, exposés au chapitre 7.2.1 ci-dessus, l'Expert retient qu'aucun désordre n'a été détecté lors de la réunion du 23 septembre 2020.

En effet, le complexe de toiture semble sec et aucune infiltration active n'a pu être constatée sur les lieux. Seules quelques traces d'humidité anciennes au droit du voilage ont pu être visualisées, et plus précisément à l'endroit des infiltrations constatées en août 2017 [...].

L'Expert n'a pas non plus constaté de désordres au droit de la couverture pouvant expliquer un défaut d'étanchéité de celle-ci.

À cet égard, l'Expert relève que la Partie PERSONNE1.) n'a plus détecté d'infiltrations depuis le dégât des eaux survenu en date du 1^{er} août 2017 et aucun désordre n'a été relevé depuis lors au droit du plafond incliné de la salle de bains ou ailleurs.

7.3. Déterminer la cause et les origines desdits désordres

7.3.1. Historique des faits

[...] L'Expert relève encore que la Compagnie d'assurances des Parties PERSONNE4.) et PERSONNE5.) a dédommagé la Partie PERSONNE1.) pour réaliser des travaux de réparation suite au dégât des eaux [du 1^{er} août 2017].

Cependant l'Expert ne connaît pas la nature des travaux pris en charge par la Compagnie d'assurances afin de dédommager la Partie PERSONNE1.).

Il semblerait que la Partie PERSONNE1.) ait effectué les travaux de réparation en date du 8 décembre 2017, soit 4 mois après le dégât des eaux. [...]

7.3.2. Concernant les désordres retenus par la Partie PERSONNE1.) affectant la charpente

À l'examen des photos transmises par Maître THIELEN en date du 20 octobre 2020, concernant les désordres constatés en date du 8 décembre 2017 au droit de la charpente l'Expert relève que l'humidité était encore bien présente. [photos]

Ce constat peut s'expliquer par le fait, que selon la compréhension de l'Expert, les travaux de réparation au niveau de la couverture ont, vraisemblablement, été réalisés rapidement suite aux infiltrations constatées en date du 1^{er} août 2017. Cependant, les travaux de réparation concernant l'intérieur du complexe, soit le remplacement de l'isolation et des plaques gyproc, auraient été réalisés par la Partie PERSONNE1.) en date du 8 décembre 2017.

L'Expert relève que les photos des infiltrations du 1^{er} août 2017 permettent de constater qu'une grande quantité d'eau a pénétré dans le complexe de toiture et a traversé ce dernier jusqu'à la plaque gyproc du plafond de la salle de bains.

Dès lors si le complexe et plus particulièrement l'isolation, était complètement imbibée d'eau, elle ne pouvait pas sécher rapidement.

L'Expert relève encore que le dégât des eaux est survenu pendant le mois d'août 2017, lors duquel les températures n'ont pas été extrêmement élevées. La température moyenne s'élevant à 20°C.

De plus, l'arrivée de l'automne 2017, n'est pas de nature à favoriser un climat plus clément.

L'Expert retient que l'importance des désordres constatés résulte, tout d'abord, d'un défaut d'étanchéité au niveau de la couverture en ardoises.

En effet, il semblerait que l'Entreprise SOCIETE3.) a indiqué que ces dernières étaient déplacées.

Ensuite, l'Expert relève que la sous-toiture se trouve dans un état précaire qui a favorisé l'entrée d'eau dans le complexe.

En effet, lors du prélèvement de l'ardoise, l'Entreprise SOCIETE4.) avait relevé que la sous-toiture était déchirée à certains endroits.

À cet égard, l'Expert tient à préciser que la sous-toiture joue le rôle d'une seconde peau afin d'assurer l'étanchéité du complexe de toiture [...].

En synthèse, l'Expert retient que les désordres constatés au droit de la charpente par la Partie PERSONNE1.) en date du 8 décembre 2017, lors des travaux de réparations, sont les conséquences du dégât des eaux du 1^{er} août 2017 suite au déplacement des ardoises.

L'Expert relève encore que, depuis la réparation effectuée par la Partie PERSONNE1.), soit le remplacement de l'isolation et des plaques gyproc en date du 8 décembre 2017, plus aucune infiltration, ni désordre n'ont été constatés par cette dernière.

L'Expert n'a pas non plus constaté de désordre suite aux investigations réalisées en date du 23 septembre 2020.

7.4. Déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés

7.5. Chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés

Par soucis de clarté et afin d'éviter les répétitions, l'Expert joint les deux points précédents de la mission concernant les travaux de redressement nécessaires ainsi que le chiffrage des désordres constatés et exposés au travers du chapitre 7.2 ci-dessus.

7.5.1. Désordres affectant la charpente

Considérant que les désordres affectant la charpente, dénoncés par la partie PERSONNE1.), sont les conséquences du dégât des eaux du 1^{er} août 2017 suite au déplacement des ardoises et que plus aucune infiltration n'a été dénoncées par la Partie demanderesse, ni constatée par l'Expert depuis les réparations du 8 décembre 2017.

L'Expert retient qu'aucun travail de redressement ne semble nécessaire au-delà des réparations qui ont été réalisées préalablement à la présente expertise par la Partie PERSONNE1.), à savoir le remplacement de l'isolation et des plaques gyproc.

À l'analyse de l'offre de l'Entreprise SOCIETE7.), le coût de ces travaux se sont élevés à 1.302,24 €.

L'Expert ne connaît pas le montant exact des travaux réalisés ni si ces derniers ont été dédommagés ».

Le Tribunal rappelle qu'afin de pouvoir invoquer la garantie des vices cachés, le vice doit revêtir un caractère de gravité certaine, rendant l'objet vendu impropre à l'usage auquel il est destiné. Pour déterminer si une chose est affectée d'un vice la rendant impropre à son usage, il convient de procéder à une appréciation *in abstracto*, en fonction de l'utilité qui peut être attendue de la chose selon l'opinion commune. La gravité du défaut s'apprécie au regard de la destination normale de la chose. Le vice doit dès lors être considéré comme suffisamment grave s'il empêche une utilisation normale de la chose et *a fortiori*, s'il la rend dangereuse.

En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise et il n'est pas contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le dégât des eaux du 1^{er} août 2017 a été réparé par la société SOCIETE3.), qui a fixé des plaques qui s'étaient déplacées et que ces travaux ont été pris en charge par la compagnie d'assurance de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

L'expert Sebastian KREUSCH a retenu que la grande humidité et la présence de moisissures constatées au niveau de la charpente et de l'isolation au mois de décembre 2017 trouvent leur origine dans ledit dégât des eaux. Lors de sa visite des lieux en date du 23 septembre 2020, il n'a plus constaté d'infiltration active, ce qui l'a mené à conclure qu'au-delà du remplacement de l'isolation et des plaques

en gyproc d'ores et déjà effectués à la diligence et aux frais de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), aucun autre travail de redressement n'était plus nécessaire. Ledit remplacement est chiffré par l'expert sur base de l'offre de l'entreprise SOCIETE7.), à la somme de 1.302,24 euros.

Il n'est ni même établi, ni allégué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le désordre a rendu la maison inhabitable.

Le Tribunal conclut, sur base du rapport d'expertise Sebastian KREUSCH, que le désordre invoqué ne saurait constituer un vice caché rendant le bien impropre à l'usage auquel il est destiné, respectivement qu'il en diminuerait tellement cet usage que les acquéreurs ne l'auraient pas acquis ou n'en auraient donné qu'un moindre prix s'ils en avaient eu connaissance.

En ce qui concerne les nouvelles infiltrations constatées en date du 22 septembre 2022, c'est à juste titre que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) font valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'établir qu'elles sont à qualifier de vice antérieur à l'acquisition de la maison.

Il est en effet peu probable que ces infiltrations puissent trouver leur origine dans un vice antérieur à la vente, les acquéreurs n'ayant dû faire face à aucune infiltration depuis maintenant presque 5 ans. En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent pas que depuis que l'entreprise SOCIETE3.) a fixé les plaques de toiture et qu'ils ont fait procéder au remplacement de l'isolation et des plaques en gyproc moisies comme suite au dégât des eaux du 1^{er} août 2017, ils n'ont plus constaté d'infiltration entre le mois de décembre 2017 et le 14 septembre 2022.

Il convient à cet égard de relever que les défauts ne doivent pas être le résultat de l'ancienneté ou d'une usure normale, l'acquéreur devant supporter l'aléa normal et les inconvénients ordinaires liés à l'utilisation.

Le Tribunal retient que les actuelles infiltrations sont dues au fait que la maison achetée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est pas neuve et que les infiltrations sont liées aux désagréments normaux liés à l'âge du bien immobilier acheté.

Les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil ne sont partant pas non plus remplies en ce qui concerne les nouvelles infiltrations invoquées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

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

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en réduction du prix sur le fondement de l'article 1644 du Code civil également non fondée pour autant qu'elle se rapporte aux désordres en rapport avec l'humidité au niveau de la toiture et le bois de la charpente et les nouvelles infiltrations.

Concernant le revêtement de la toiture en tant que contenant de l'amiante

Il convient de se référer au rapport d'expertise Sebastian KREUSCH qui a retenu ce qui suit à propos du revêtement de la toiture :

« 7.2.2. Constats réalisés en date du 23 septembre 2020 au droit de la couverture concernant les désordres affectant le revêtement

Afin de réaliser les constats quant à la présence d'amiante au droit de la couverture en ardoises, l'Expert avait suggéré à la Partie PERSONNE1.) de réaliser un prélèvement par une entreprise désignée et ce, en respectant les modalités pratiques afin d'être analysée en laboratoire.

Lors de l'analyse visuelle de la couverture composée d'ardoises artificielles, l'Expert relève qu'au niveau du versant avant (côté rue) à l'extrême droite, il semble avoir été procédé au remplacement de quelques ardoises. Il est retenu de ne pas procéder au prélèvement d'une de ces ardoises. [photo]

Quant au versant arrière (côté jardin), il semblerait que ce soit le côté le plus exposé aux pluies battantes au vu de l'état plus dégradé des ardoises. [photo]

Le prélèvement d'une ardoise a été réalisé côté rue. Elle a été emballée conformément aux règles de l'art par l'Entreprise SOCIETE4.).

L'ardoise prélevée a été remplacée par une nouvelle ardoise afin de garantir l'étanchéité de la toiture à cet endroit. [photo]

L'ardoise prélevée à été déposée par les soins de l'Expert au Laboratoire LUXCONTROL qui a procédé à son analyse.

Suite aux résultats transmis par le Laboratoire LUXCONTROL en date du 3 décembre 2020 et communiqué par l'expert aux Parties en date du 8 décembre 2020, il s'avère que l'ardoise prélevée sur l'habitation de Monsieur et Madame PERSONNE1.), lors de la réunion technique du 23 septembre 2020, contient effectivement de l'amiante dont la teneur a été estimée de 5 à 20% (classe 3). [figure]

[...] En effet l'Expert précise que ETERNIT est un fabricant d'ardoises artificielles et qu'il n'y a donc pas de contradiction entre « ardoises » et « ETERNIT ».

Il ajoute que certaines ardoises artificielles provenant notamment du fabricant ETERNIT étaient fabriquées auparavant avec des fibres à base d'amiante leur permettant d'être plus résistantes, mais les rendant nocives pour la santé dès lors que celles-ci se détériorent, se brisent, etc.

L'Expert mentionne également que tant que le matériau reste en place et intact, il n'est pas dangereux et il existe encore sur un bon nombre d'immeubles anciens. Néanmoins, une protection particulière doit être prise lors de la démolition et l'évacuation de ce type de matériau.

L'Expert indique, par ailleurs, que l'éventuelle présence d'amiante au sein des ardoises aurait pu être envisagée par une personne du métier qui aurait pu accompagner la Partie PERSONNE1.) lors d'une visite préalable à l'achat de la maison.

7.2.3. Conclusion

[...] Quant aux constats réalisés au droit de la couverture, exposés au chapitre 7.2.2. ci-dessus, l'Expert indique que les ardoises contiennent en

effet de l'amiante. Cependant, il considère qu'il ne s'agit pas d'un désordre empêchant la Partie PERSONNE1.) de jouir de son habitation étant donné que la présence d'amiante au droit des ardoises n'est pas dangereuse dans la mesure où et aussi longtemps que ces derniers ne se détériorent pas.

[...]

7.4. Déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés

7.5. Chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés

Par soucis de clarté et afin d'éviter les répétitions, l'Expert joint les deux points précédents de la mission concernant les travaux de redressement nécessaires ainsi que leur chiffrage des désordres constatés et exposés au travers du chapitre 7.2 ci-dessus.

7.5.2. Désordre affectant la couverture de la toiture

Bien qu'il ait été constaté que les ardoises présentes sur l'habitation de la Partie PERSONNE1.) contiennent de l'amiante, l'Expert rappelle que ces dernières ne sont pas dangereuses dans la mesure où aussi longtemps qu'elles ne se détériorent pas.

Dès lors, l'Expert retient que le remplacement de ces dernières n'est pas nécessaire.

Dans la mesure où la Partie PERSONNE1.) souhaiterait, le cas échéant, procéder au remplacement de la couverture de son habitation, l'Expert tient à préciser que la démolition des ardoises artificielles contenant de l'amiante, demande une intervention plus minutieuse de la part de l'entreprise désignée que dans le cas de figure d'une couverture en ardoises artificielles ne contenant pas de l'amiante.

En effet, l'Expert rappelle que la démolition de la couverture en ardoises présentant de l'amiante doit s'exécuter de manière à éviter la détérioration de ces dernières afin qu'elles restent intactes.

Quant à l'évacuation de ces dernières, l'expert indique qu'elles devront être transportées dans une décharge agréée.

Dès lors, le coût de démolition et l'évacuation des ardoises contenant de l'amiante s'avère, généralement plus élevé que dans le cas de la démolition d'une couverture d'ardoises artificielles ne présentant pas d'amiante.

*Le coût supplémentaire que devrait payer la Partie PERSONNE1.) pour la démolition et l'évacuation de la couverture de son habitation par rapport à une couverture composée d'ardoises ne contenant pas d'amiante, soit 121,80 m² selon le devis de la Société SOCIETE9.) du 17 janvier 2018, est estimé par l'Expert à **3.500,00 € HTVA**.*

L'Expert précise que ce prix inclut uniquement la démolition et l'évacuation de la couverture en ardoises contenant de l'amiante.

7.6. Dresser une éventuelle moins-value affectant l'immeuble

L'Expert retient que si une moins-value doit être retenue, celle-ci concernerait uniquement le désordre affectant la couverture composée d'ardoises contenant de l'amiante.

En effet, la moins-value aurait trait au coût supplémentaire, lié à la démolition et l'évacuation des ardoises contenant de l'amiante que devrait payer la Partie PERSONNE1.) si elle souhaitait remplacer la couverture de son habitation, soit 3.500 € HTVA.

7.7. Se prononcer sur le temps nécessaire à la réparation des désordres et partant sur une éventuelle période d'indisponibilité de la maison pendant les travaux nécessaires à cette réparation.

L'Expert indique que si la Partie PERSONNE1.) souhaitait remplacer la couverture de son habitation malgré le fait que l'Expert a considéré que cette dernière n'était pas dangereuse dans la mesure où elle ne se détériore pas, l'intervention pour la remise en état de la couverture s'élèverait à environ 5 jours à 2 hommes.

L'Expert considère que la Partie PERSONNE1.) pourrait toujours jouir de son bien lors de cette intervention ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'allocation d'un montant de [3.500 euros + 17% TVA =] 4.095 euros, correspondant au surcoût retenu par l'expert Sebastian KREUSCH pour l'élimination des plaques contenant de l'amiante dans le cadre de travaux de réfection de la toiture.

En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise de Sebastian KREUSCH que les plaques utilisées pour recouvrir la toiture de la maison contiennent effectivement de l'amiante, tel que cela a été soupçonné par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La Cour d'appel, dans un arrêt rendu en date du 25 novembre 2022, a retenu ce qui suit :

« L'expertise contradictoire [...] retient que les analyses de laboratoire de prélèvements effectués le 25 février 1997 révèlent pareillement la présence de fibres d'amiante, de type crocidolite.

Or, la crocidolite figure précisément parmi les silicates fibreux qualifiés d'amiante et visés, notamment, par le règlement grand-ducal du 30 juin 1987 portant application de la directive 87/217 du Conseil du 19 mars 1987 concernant la prévention et la réduction de la pollution de l'environnement par l'amiante.

Si ce type d'amiante est, par conséquent, suffisamment dangereux pour avoir fait l'objet de diverses réglementations, tel encore le règlement grand-ducal du 15 juillet 1988 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail, il n'en découle cependant pas pour autant que la simple présence de l'amiante détectée dans l'isolation des tuyaux d'eau chaude ait rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine.

En effet, si les travailleurs exposés à d'éventuelles poussières d'amiante ou à des libérations de fibres d'amiante doivent prendre les précautions requises pour éviter l'inhalation et une propagation de l'amiante dans l'environnement, il n'en résulte pas nécessairement que la présence d'amiante, de type crocidolite, dans un immeuble soit automatiquement dangereuse pour l'habitant, respectivement rende l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine.

Face aux contestations afférentes des appelants, il incombe dès lors à [l'intimée] de rapporter la preuve, entre autres, de ce que la tuyauterie en question était située dans des endroits non fermés, et de ce que dans la buanderie, « le revêtement de la tuyauterie exposée ouvertement s'était effrité à tel point que les fibres se trouvaient réparties sur le sol en fin tapis de poudre », éléments qu'elle n'offre pas en preuve.

[...]

Compte tenu de l'ensemble des considérations qui précèdent, [l'intimée] ne prouve pas que la présence de l'amiante relevée dans l'isolant thermique recouvrant les tuyaux d'eau chaude rendait l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine, soit entre autres l'habitation » (Cour d'appel, 25 novembre 2002, Pas. 32, page 307).

D'après les conclusions de l'expert Sebastian KREUSCH, la localisation de l'amiante dans les plaques recouvrant la toiture ne présente aucune dangerosité pour les habitants de la maison, sauf les précautions spéciales à prendre par l'entreprise qui sera en charge de futurs travaux de réfection. Ces précautions spéciales engendreront un coût supplémentaire évalué par l'expert au montant de 3.500 euros. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auront, suivant les conclusions de l'expert, alors même pas besoin de se reloger.

Le Tribunal considère que l'existence d'un surcoût lors d'un remplacement du matériau de recouvrement de la toiture ne permet pas de retenir que la composition des plaques contenant de l'amiante soit révélatrice d'un vice grave.

Il se déduit des précédents développements que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne démontrent pas l'existence d'un vice suffisamment grave lié à la présence d'amiante, ayant rendu ou rendant le bien immobilier acheté impropre

à sa destination ou ayant compromis tout ou partie de son usage normal d'habitation.

Le Tribunal retient que la condition visant le degré de gravité du vice n'est partant pas remplie et qu'en conséquence, le vice allégué ne peut pas être qualifié de vice caché au sens de l'article 1641 précité.

Il s'ensuit que l'action estimatoire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) portant sur le montant de 4.095 euros sur base du surcoût engendré par la présence d'amiante dans les ardoises du revêtement de toiture est à déclarer non fondée.

Eu égard au défaut de fondement de l'action estimatoire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tant du chef de désordres en rapport avec l'humidité au niveau de la toiture et du bois de la charpente, ainsi qu'en rapport avec les nouvelles infiltrations, que du chef de surcoût engendré par la présence d'amiante dans les plaques utilisées pour confectionner la toiture, il n'y a pas lieu de leur allouer de dommages et intérêts pour perte de jouissance et préjudice moral.

Leurs demandes en allocation de dommages et intérêts formulées à ce titre sont à rejeter pour ne pas être fondées.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement de frais et honoraires d'avocat, elle est pareillement à rejeter.

En effet, le fait pour PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de s'être opposé à l'action estimatoire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ne saurait, au vu de l'issue de cette action, être analysé en une faute de leur part de nature à engager leur responsabilité délictuelle.

Les frais d'expertise sont à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), eu égard au défaut de fondement de l'action estimatoire intentée.

Quant aux demandes accessoires

- Indemnité de procédure

Il convient de rappeler que tant PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) demandent à voir condamner l'autre partie à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), ayant a été contraints de se défendre en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer en rapport avec le litige. Leur demande en allocation d'une indemnité de procédure destinée à couvrir les honoraires d'avocat est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de leur allouer le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- Frais et dépens

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

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Luc MAJERUS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement no 2020TALCH11/00042 rendu en date du 6 mars 2020,

déclare fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure formulée à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) un montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.),

rejette l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en rapport avec les infiltrations constatées le 14 septembre 2022,

dit non fondée l'action estimatoire exercée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) pour autant qu'elle se rapporte aux désordres en rapport avec l'humidité au niveau de la toiture et du bois de la charpente et aux nouvelles infiltrations,

dit non fondée l'action estimatoire exercée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) pour autant que les plaques utilisées pour confectionner la toiture contiennent de l'amiante,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts tant pour perte de jouissance que pour préjudice moral,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés,

laisse les frais d'expertise à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en allocation d'une indemnité de procédure formulée à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) formulée à l'égard de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.),

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc MAJERUS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.