

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00082 (XIe chambre)

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

Numéro TAL-2022-05133 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, premier juge-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Julie WEYRICH, attachée de justice
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.),

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 11 janvier 2024.

Vu les conclusions de Maître Christian BOCK, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Ersan ÖZDEK, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 29 mars 2024 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par acte de vente du 15 juin 2021, PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (désignés ci-après les « époux PERSONNE5.) ») ont vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après les « conjoints PERSONNE6.) ») une maison d'habitation sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : « ALIAS1.) », pour un prix de 945.000 euros.

Par acte d'huissier du 31 mai 2022, les conjoints PERSONNE6.) ont régulièrement fait donner assignation aux époux PERSONNE5.) 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 PERSONNE6.) 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. »

En date du 6 octobre 2023, le Tribunal de céans a rendu le jugement numéro 2023TALCH11/00128 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

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. »

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suite au prédit jugement, les **consorts PERSONNE6.)** ont exposé qu'ils ont d'ores et déjà chargé divers professionnels de procéder à des travaux *in situ* depuis le mois d'avril 2022. Ils ont versé divers clichés relatifs au début des travaux, ainsi que des clichés attestant de l'état actuel de la situation. On pourrait y constater les diverses moisissures dénoncées, ainsi que les taches noirâtres présentes à l'époque. Des craquelures seraient également visibles ainsi que le carrelage qui se serait détaché à certains endroits.

Les consorts PERSONNE6.) font valoir qu'ils auraient été contraints de faire appel aux services de plusieurs professionnels, alors qu'ils n'auraient pu continuer à loger dans de telles conditions.

En fin de compte, ils auraient dû déboursier un montant total de 94.268,71 euros pour remédier aux désordres.

Malgré invitation du Tribunal, les **époux PERSONNE5.)** n'ont plus conclu et n'ont plus versé de nouvelles pièces suite au jugement interlocutoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Dans son jugement numéro 2023TALCH11/00128 du 6 octobre 2023, le Tribunal a retenu :

- que les conjoints PERSONNE6.) exercent l'action estimatoire sur base des vices cachés affectant la maison acquise sise à L-ADRESSE1.),
- que la clause de non-garantie contenue dans l'acte notarié est claire et précise et ne donne pas lieu à interprétation,
- que l'application de la clause de non-garantie invoquée par les époux PERSONNE5.) va dépendre de la question de savoir si les vendeurs avaient connaissance du vice au moment de la vente,
- que les deux rapports de l'expert WIES versés par les conjoints PERSONNE6.) sont à considérer comme unilatéraux à l'égard des vendeurs, les époux PERSONNE5.),
- que lesdits rapports ont pu être librement débattus entre parties, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de les écarter des débats, mais de les prendre en considération à titre d'élément de preuve,
- que les époux PERSONNE5.) s'opposent à l'institution d'une nouvelle expertise, alors que les conjoints PERSONNE6.) seraient en aveu d'avoir entrepris des travaux de rénovation dans les pièces litigieuses.

Quant au principe

Il y a lieu de rappeler que l'expert Tom WIES, mandaté par les conjoints PERSONNE6.), a procédé à deux visites des lieux, à savoir le 12 octobre 2021 et le 29 avril 2022.

Suite à la première visite des lieux, l'expert WIES a retenu ce qui suit concernant les WC :

« 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.

On voit clairement les traces de rouille sur le mur. [...]

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.

[...] »

Après ces constats, les consorts PERSONNE6.) ont fait enlever la cuisine encastrée et ont mandaté l'expert WIES d'acter l'état des murs avant les travaux de remise en état. Lors de la deuxième visite des lieux tenue en date du 29 avril 2022, l'expert WIES a ainsi 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 (pièce n° 7 de Maître BOCK).

Depuis, les consorts PERSONNE6.) ont fait procéder aux travaux de remise en état à leurs frais (pièces n° 9 à 15 de Maître Bock).

Il y a lieu de rappeler qu'un rapport établi de manière unilatérale, qui a été régulièrement communiqué en cause et dont les parties ont pu débattre librement

et utilement en cours de procédure, aura ainsi la valeur d'un simple renseignement sur lequel le juge ne pourra fonder sa décision qu'à condition qu'il soit corroboré par d'autres éléments.

En l'espèce, il y a lieu de constater que l'expert WIES a retenu que les problèmes d'humidité affectant tant les WC que la cuisine existaient antérieurement à la vente le 15 juin 2021.

Il a en effet constaté la présence d'importantes traces de rouilles derrière la cuisine, ainsi que d'importantes taches noirâtres sur le mur derrière la cuisine.

Dans ce cadre, il y a lieu de rappeler que les époux PERSONNE5.) font valoir que les problèmes d'humidité seraient dus aux fortes pluies et inondations subséquentes encourues entre le 14 et le 16 juillet 2021 et au fait que la maison litigieuse serait située à proximité d'une rivière.

Le Tribunal relève que les conjoints PERSONNE6.) ont emménagé dans la maison le 17 juillet 2021 et que c'est peu de temps après qu'ils ont remarqué une odeur de moisissures au niveau du WC séparé et de la cuisine au rez-de-chaussée.

Or, eu égard à l'envergure des dégâts sous forme de fortes traces de rouille et l'état des murs sur les photographies documentant une importante présence de taches noirâtres, il est exclu que les désordres ne se soient produits qu'à partir des pluies des 14-16 juillet 2021 et donc postérieurement à la vente.

Il faut partant retenir que le moyen des vendeurs selon lequel la forte pluie du mois de juillet 2021 serait à l'origine des vices n'est tout simplement pas crédible, le développement de rouille et de taches noirâtres n'étant pas susceptibles d'apparaître en quelques semaines.

En outre, il y a lieu de relever que l'expert WIES a constaté :

- dans le WC séparé, la présence d'une couche bitumineuse visant à étanchéifier le mur arrière,

- dans la cuisine et au mur gauche du salon, l'enlèvement de 20 centimètres de plâtre, remplacés par une plaque en styrodur afin de bloquer l'absorption par effet capillaire du mur.

Il faut partant retenir que des mesures préventives avaient été mises en œuvre préalablement à la vente de la maison litigieuse.

Il y a encore lieu de relever que les époux PERSONNE5.) n'ont pas contesté avoir réalisé des travaux de rénovation avant la vente. La nature et la date exacte de ces travaux sont toutefois demeurées inconnues, alors que les époux PERSONNE5.) ont délibérément refusé de conclure sur ce point, malgré une invitation expresse dans ce sens au dispositif du jugement numéro 2023TALCH11/00128 rendu en date du 6 octobre 2023.

Il y a partant lieu de tirer les conséquences qui s'imposent du silence réservé par les époux PERSONNE5.) à la demande du Tribunal et de retenir que ceux-ci ont effectué des travaux de rénovation avant la vente de leur maison aux consorts PERSONNE6.), ces travaux ayant eu entre autres pour objectif de tenter de remédier aux problèmes d'humidité affectant le WC séparé et la cuisine de la maison en cause, tel que constaté par l'expert WIES.

Le Tribunal se doit de retenir que les époux PERSONNE5.) devaient ainsi nécessairement avoir eu connaissance des problèmes d'humidité affectant le WC séparé et la cuisine, puisqu'ils ont tenté de remédier aux suites de ces problèmes.

Partant, ils doivent être considérés avoir été de mauvaise foi lors de la vente et ne sauraient dès lors se prévaloir de la clause exclusive de garantie insérée à l'acte de vente du 15 juin 2021. L'application de cette clause est partant à écarter, de sorte que les consorts PERSONNE6.) peuvent valablement invoquer la garantie des vices cachés à l'égard des époux PERSONNE5.).

Dans la mesure où les conditions de la garantie pour vices cachés sont remplies en l'espèce, il y a lieu de dire fondée en principe la demande des consorts PERSONNE6.) formulée à l'égard des époux PERSONNE5.).

Quant aux préjudices subis par les consorts PERSONNE6.)

Il y a lieu de rappeler que les consorts PERSONNE6.) sollicitent l'allocation de la somme totale de 73.565,79 euros, ventilée comme suit :

- la somme de 68.253,88 euros à titre de préjudice matériel pour les travaux de remise en état,
- la somme de 5.000 euros à titre de préjudice moral,
- la somme de 311,91 euros à titre de frais d'expertise.

Quant au préjudice matériel

Le Tribunal relève que le montant de 68.253,88 euros résulte des divers devis versés par les consorts PERSONNE6.) à l'appui de leur assignation en justice (pièces n° 4 et 5 d'une farde de 5 pièces).

Suite au jugement interlocutoire du 6 octobre 2023, les consorts PERSONNE6.) ont indiqué avoir déboursé un montant total de 94.268,71 euros en versant aux débats divers factures et avis de débit (pièces n° 10 à 15 de Maître BOCK), sans qu'ils n'aient toutefois formulé d'augmentation de leur demande en condamnation des époux PERSONNE5.).

Avant ledit jugement interlocutoire, les époux PERSONNE5.) avaient soulevé la grande disproportion entre le montant évalué par l'expert WIES et celui réclamé par les consorts PERSONNE6.). Cette disproportion s'expliquerait par le fait que des devis versés n'auraient aucun rapport avec les désordres constatés par l'expert, à savoir le remplacement d'une cuisine et de toilettes, pour lesquels l'expert n'aurait relevé aucun désordre.

Les consorts PERSONNE6.) ont soulevé qu'il y aurait eu augmentation des prix en raison de la crise sanitaire et des bouleversements géopolitiques ayant conduit à une raréfaction des matières premières.

Le Tribunal rappelle que l'expert WIES, nommé par les consorts PERSONNE6.), avait évalué les travaux de remise en état forfaitairement à plus ou moins 15.000 euros.

Quant aux travaux à effectuer, il avait préconisé ce qui suit :

« L'expert recommande de faire intervenir une société spécialisée au niveau d'injection de résine. Il faudra démonter la cuisine au niveau du mur arrière pour pouvoir injecter de la résine jusqu'à une hauteur d'environ 1 mètre. Par la suite, l'expert recommande d'isoler l'intérieur de la cuisine à l'aide de plaques de silicate de calcium. Il faudra par la suite décaper la couleur sur base de silicone jusqu'à une hauteur d'environ 20 centimètres dans les zones touchées par l'humidité et les repeindre soit avec une couleur sur base de calcaire, soit avec une couleur silicate, par exemple de la marque KEIM ou similaire. Ces couleurs donnent une perméabilité aux murs et laisseront ainsi une possibilité à l'humidité de s'évaporer.

Au niveau du WC séparé, l'expert recommande d'enlever les carrelages sur le mur arrière et de l'isoler à l'aide de plaques de silicate de calcium et la repeindre soit avec une couleur sur base de calcaire, soit avec une couleur silicate. »

Le Tribunal relève que les consorts PERSONNE6.) ne sauraient mettre à charge des époux PERSONNE5.) que les travaux en relation causale directe avec la réfection des désordres constatés par l'expert WIES.

Or, il résulte des pièces versées aux débats que les consorts PERSONNE6.) :

- ont commandé une nouvelle cuisine pour un montant de 28.700 euros (pièce n° 11 de Maître BOCK),
- ont fait procéder dans le WC séparé au remplacement des carrelages, à l'installation d'une nouvelle douche et de prises électriques, de l'évier, du chauffage etc. (pièce n° 14 de Maître BOCK),
- ont fait procéder à des travaux de peinture qui concernent également le salon (« Living ») et la cage d'escalier (« Treppenhaus ») (pièce n° 15 de Maître BOCK),

sans que ces travaux ne soient justifiés par rapport aux travaux de remise en état, tels que préconisés par l'expert WIES, qui consistaient en des travaux d'isolation des murs, d'enlèvement et posage des carrelages ainsi qu'à des travaux de peinture des murs affectés.

La somme réclamée de 68.253,88 euros, voire de 94.268,71 euros n'est partant pas justifiée.

À défaut d'autres indications, le Tribunal retient partant que les consorts PERSONNE6.) ne sauraient mettre à charge des époux PERSONNE5.) que le montant de 15.000 euros, tel qu'évalué par l'expert WIES dans ses rapports.

Quant au préjudice moral

Les consorts PERSONNE6.) sollicitent l'allocation d'un montant de 5.000 euros à titre de réparation pour leur préjudice moral. Dans leurs dernières conclusions, les consorts PERSONNE6.) ont indiqué qu'ils ont dû habiter dans un local humide et poussiéreux pendant 3 mois, alors qu'PERSONNE2.) aurait été enceinte.

Le Tribunal relève qu'il résulte du rapport d'expertise WIES que les murs du WC séparé et de la cuisine étaient atteints de problèmes d'humidité. La constatation des dégâts a rendu nécessaire le démontage des meubles, rendant temporairement indisponible tant le WC séparé que la cuisine. Il faut partant retenir que les consorts PERSONNE6.) n'ont pas pu jouir pleinement de leur maison. Les consorts PERSONNE6.) ont ainsi subi de ce fait des désagréments ainsi qu'une privation partielle de la jouissance de leur maison.

La jurisprudence admet en outre que les tracasseries de toutes sortes engendrées par les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement complet de son préjudice peuvent causer un dommage moral dans le chef de la victime.

Ainsi, au vu des circonstances de la cause, le Tribunal évalue la perte de jouissance et le préjudice moral subis par les consorts PERSONNE6.) *ex aequo et bono* au montant de 1.000 euros.

Quant aux frais d'expertise WIES

Les consorts PERSONNE6.) sollicitent finalement le remboursement des frais de l'expert Tom WIES s'élevant à 311,91 euros (pièce n° 10 de Maître BOCK).

Dans la mesure où les consorts PERSONNE6.) ont dû recourir aux services d'un homme de l'art pour constater les désordres affectant le WC séparé et la cuisine de la maison acquise auprès des époux PERSONNE5.), il y a lieu de condamner ces derniers à rembourser les frais de l'expert WIES.

Conclusions

Eu égard à l'ensemble de ce qui précède, il y a lieu de déclarer fondée la demande des consorts PERSONNE6.) à concurrence de la somme totale de (15.000 + 1.000 + 311,91 =) 16.311,91 euros.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE6.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les époux PERSONNE5.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les époux PERSONNE5.), parties ayant succombé en leurs moyens, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les consorts PERSONNE6.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation

précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

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

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

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

Frais et dépens

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Christian BOCK, 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 numéro 2023TALCH11/00128 rendu en date du 6 octobre 2023,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de la garantie des vices cachés à concurrence de 16.311,91 euros,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme totale de 16.311,91 euros

dit fondée à concurrence de 1.000 euros la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Christian BOCK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.