

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00115 (Xle chambre)

Audience publique extraordinaire du lundi, quinze juillet deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2024-01486 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge-délégué,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

1.) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2.) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 6 février 2024 et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 10 avril 2024,

comparant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1.) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

et son épouse,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

partie défaillante,

2.) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 14 juin 2024.

Vu l'assignation de Maître Aurélia COHRS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 juin 2024.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date des 6 février 2024 et 10 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE5.) » ou « les parties demanderesses ») ont fait donner assignation à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) (ci-après : « les époux PERSONNE6.) » ou « les parties défenderesses ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum* à leur payer le montant de 42.776,16 euros, soit 21.388,46 euros chacun, à titre de préjudice

financier, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum* à leur payer le montant de 10.000 euros, soit 5.000 euros chacun, à titre de préjudice moral, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum* à leur payer le montant de 1.755 euros, soit 877,50 euros chacun, sous toutes réserves quelconques notamment d'augmentation en cours d'instance, à titre de dédommagement des frais et honoraires d'avocats subis.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

Ils demandent finalement à voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement.

Par exploit d'huissier du 10 avril 2024, les consorts PERSONNE5.) ont fait donner réassignation à PERSONNE4.).

PERSONNE4.), quoique régulièrement réassigné conformément à l'article 84, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, n'a pas constitué avocat. En application de l'article 84, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES DEMANDERESSES

À l'appui de leurs prétentions, les consorts PERSONNE5.) exposent que suivant acte notarié dressé en date du 8 février 2023 par-devant le notaire Léonie GRETHEN, ils ont acquis de la part des époux PERSONNE6.), chacun pour moitié indivise, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre n°NUMERO1.), contenant 2 ares, 20 centiares.

Un état des lieux de sortie a été dressé après la signature de l'acte notarié, au jour de la vente, par la SOCIETE1.) en sa qualité d'agence immobilière.

Les consorts PERSONNE5.) expliquent que lors de cet état des lieux, plusieurs vices ont été découverts. Ils auraient été dénoncés par eux.

Il s'agirait des vices suivants :

1. un problème de condensation situé au niveau de la cuisine, ainsi que des traces d'humidité au niveau de la chambre, côté cuisine ; les problèmes ont été dissimulés par des meubles lors de la visite des lieux,
2. un problème au niveau du coin de la chaudière dans la cave, alors que des vastes traces d'humidité ont été dissimulées par des meubles,
3. le carrelage au niveau du rez-de-chaussée a été apposé sur un assise souple, respectivement sur du sable, sans l'ajout d'une chape, ce dont les parties demanderesses se sont rendus compte qu'au courant du mois de février 2023 et dont résultent des problèmes évidents d'isolation,
4. des problèmes d'étanchéité et des fuites au niveau du toit qu'ils n'ont découverts qu'en date du 9 mars 2023 et qu'ils ont pareillement dénoncés,
5. un problème d'infiltration au niveau des deux VELUX au deuxième étage et du VELUX du grenier, qui fuient et pourrissent.

Les consorts PERSONNE5.) expliquent que comme suite à ces constatations, ils se sont rendus compte de l'étendue des vices cachés dont est affectée la maison achetée et dont ils ont fait part à la société SOCIETE1.). Ces vices empêcheraient une jouissance paisible des lieux.

La société SOCIETE1.) aurait fait part aux parties demanderesses en date du 13 avril 2023, qu'elle contacterait les parties défenderesses pour clarifier les travaux à prévoir et pour convenir d'une date pour les travaux de réfection.

En date du 23 mai 2023, la société SOCIETE1.) aurait informé les parties demanderesses du déroulement d'une future entrevue entre cette dernière et les

parties défenderesse afin de discuter des vices relatés. Les conjoints PERSONNE5.) expliquent que cette entrevue aurait néanmoins été infructueuse.

Une nouvelle entrevue entre la société SOCIETE1.) et les parties défenderesses aurait eu lieu en date du 26 juin 2023 à la suite de laquelle des pourparlers auraient été engagés. Les parties défenderesses auraient alors décidé de contacter leur assurance pour une éventuelle prise en charge. Les conjoints PERSONNE5.) font valoir que les vendeurs ont dans un premier temps accepté leurs doléances concernant la question de l'humidité, mais que par la suite ils ne seraient toutefois plus revenus vers eux. Les conjoints PERSONNE5.) expliquent qu'ils se retrouvent dans un bien immobilier nouvellement acquis, mais affecté de nombreux vices les préjudiciant non seulement financièrement, mais également au niveau de leur santé.

Ils chiffrent comme suit leur préjudice en relation avec lesdits vices :

condensation présente à la cuisine et la chambre, côté cuisine	700,00 €
infiltration et humidité environnante présente à la cave	7.576,92 €
absence de chape sous le carrelage posé au rez-de-chaussée	2.000 €
humidité présente au niveau du toit et du grenier	25.000 €
manque d'étanchéité des VELUX	7.500 €
	42.776,92 €

Ils demandent partant la condamnation des parties défenderesses au paiement du préjudice montant de 42.776,92 euros à titre de préjudice matériel. Ils demandent encore l'allocation d'un montant de 10.000 euros à titre de préjudice moral.

Ils fondent leurs demandes respectives sur l'article 1641 du Code civil visant la garantie des vices cachés, sinon sur l'article 1134 suivants, ainsi que sur l'article 1142 et suivants du même code visant la responsabilité contractuelle, sinon sur l'article 1371 et suivants du même code régissant les quasi-contrats, ainsi que sur l'article 1375 du même Code visant l'enrichissement sans cause. À titre infiniment subsidiaire, ils fondent leur demande sur la responsabilité telle que visée aux articles 1382 et 1383 du même code.

S'agissant de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, elle est basée sur la responsabilité délictuelle telle que visée par les articles 1382 et 1383 du Code civil.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la recevabilité de la demande

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au bien-fondé des demandes

- Quant à l'existence de vices cachés

Les conjoints PERSONNE5.) exercent l'action estimatoire sur base des vices cachés affectant la maison d'habitation sise au ADRESSE1.), acquise auprès des époux PERSONNE6.) suivant acte notarié dressé en date du 8 février 2023 (pièce n°1 de la farde de pièces de Maître COHRS).

Le Tribunal relève tout d'abord 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.

Le Tribunal rappelle ensuite que toute action en matière de vente est soumise à la prescription de droit commun de 30 ou 10 ans. En matière de vices cachés, il y a en outre lieu de respecter les dispositions de l'article 1648 du Code civil. Aux termes de cette disposition, l'acquéreur doit dénoncer au vendeur le vice de la chose vendue dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté et doit agir en justice dans le délai d'un an à partir de la dénonciation du vice.

Il convient de préciser que le point de départ du bref délai est le moment où l'acquéreur a découvert le vice ou le moment auquel il aurait dû le découvrir en faisant preuve d'une diligence normale.

Il convient encore de préciser dans ce contexte que les décisions jurisprudentielles rendues à propos de la durée du bref délai admettent généralement des délais allant jusqu'à 4 ou 5 mois après la manifestation des désordres.

Le Tribunal rappelle enfin qu'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.

En l'espèce, il résulte des pièces produites au dossier par les conjoints PERSONNE5.) qu'ils ont signé en date du 8 février 2023 un état des lieux de sortie relatif au bien immobilier acheté. Il a été signé avec l'agence immobilière SOCIETE1.) en sa qualité de mandataire des époux PERSONNE6.) (pièce n°2 de la farde de pièces de Maître COHRS).

Les vices constatés dans ledit état des lieux de sortie, documentés par des photos, sont les suivants :

- des traces d'humidité dans la cuisine, ainsi que dans la chambre, côté cuisine,
- un problème d'humidité au niveau du coin de la chaudière dans la cave.

Les conjoints PERSONNE5.) expliquent que ces traces d'humidité ont été dissimulées par des meubles, ce qui ressort d'ailleurs de l'état des lieux de sortie à propos de la chambre.

Courant du mois de février 2023, ils auraient encore constaté que le carrelage au niveau du rez-de-chaussée a été apposé sur une assise souple, respectivement du sable, sans l'ajout d'une chape, dont résulteraient des problèmes évidents d'isolation.

Par courriels des 9 mars 2023 et 16 mars 2023, ils ont encore dénoncé des infiltrations d'eau au niveau de deux VELUX au deuxième étage et de celui du grenier, ainsi qu'au niveau du toit.

Il convient d'examiner individuellement chacun des vices invoqués en considération des développements qui précèdent.

Quant à l'humidité dans la cuisine, dans la chambre, côté cuisine et à la cave

Les conjoints PERSONNE5.) soutiennent que ces désordres n'auraient pas été visibles avant la vente, mais qu'ils auraient préexisté à celle-ci. Ce n'aurait été que lors de l'état des lieux de sortie en date du 8 mars 2023, lorsqu'il n'y avait plus les meubles des vendeurs, qu'ils auraient pu constater la présence d'humidité dans lesdites pièces. Ce serait également lors de l'état des lieux de sortie qu'ils auraient constaté des traces d'humidité dans un coin de la cave du côté de la chaudière qui auraient pareillement été dissimulées par des meubles.

Les photos prises lors de l'état des lieux de sortie du 8 mars 2023 montrent des traces d'humidité sur un mur de la cuisine et dans un coin de la chambre « côté cuisine ». Des traces noires sont visibles sur le mur de la cave (pièce n°2 de Maître COHRS).

Le Tribunal retient que les vices précités sont à qualifier de vices cachés. En effet, ils ne pouvaient être décelés avant que les meubles des vendeurs ne soient retirés. Eu égard à la nature des vices invoqués, il ne saurait être contesté que ceux-ci étaient antérieurs à l'acquisition du bien par les conjoints PERSONNE5.).

Il appartient aux conjoints PERSONNE5.) de rapporter la preuve de la gravité des vices invoqués et du fait que la qualité faisant défaut est l'une des principales que l'on reconnaît au bien.

S'agissant des infiltrations dans la cuisine et la chambre, côté cuisine, le Tribunal constate qu'ils ont chiffré les travaux de réparation au montant total de 700 euros.

Ils ne versent cependant en cause aucun devis permettant au Tribunal de se faire une idée sur la gravité des vices cachés affectant la cuisine et la chambre, côté cuisine.

Il y a lieu d'y remédier.

En effet, en l'absence de toute pièce objective quant à la nature des travaux de réparation, le Tribunal n'est pas en mesure de retenir l'existence de vices cachés qui seraient d'une telle gravité qu'ils en rendraient le bien impropre à l'usage auquel il est destiné, à savoir aux fins d'habitation, respectivement qu'ils en diminueraient tellement cet usage que les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix.

Il y a par voie de conséquence lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les conjoints PERSONNE5.) à verser un devis relatif aux travaux de réparation des vices affectant la cuisine et la chambre, côté cuisine.

En ce qui concerne l'humidité à la cave, le Tribunal constate que les conjoints PERSONNE5.) ont versé un devis de PERSONNE7.), expert en humidité – pathologies des bâtiments de la société SOCIETE2.).

Les passages pertinents de ce devis sont les suivants :

« CONSTATATIONS :

Lors de ma visite, j'ai constaté un taux d'humidité anormalement élevé dans le mur enterré situé à l'avant du bâtiment. J'observe sur la surface murale une dégradation significative de l'enduit (plâtre) ainsi une forte concentration de sels hygroscopiques (sels minéraux présent dans les terres), ce qui indique la présence d'infiltrations à travers la paroi. D'autre part, le phénomène entraîne la formation de champignons noirs, ce qui représente un danger pour la santé des résidents (développements de spores qui se retrouvent dans l'air).

Conclusion : Les désordres constatés ont pour origine une défaillance ou absence d'étanchéité sur la paroi souterraine, ce qui entraîne des infiltrations latérales des remontées capillaires, ainsi qu'une augmentation de l'humidité ambiante propice à la formation de moisissures.

Conséquences : Tôt ou tard, je soupçonne un risque de dégradation des enduits décoratifs au pied des surfaces internes. L'adhérence des peintures acryliques (à base d'eau) est impassible. L'accumulation d'eau et de sels fragilise le socle de fondation, ainsi que la structure murale. Par conséquent, nous conseillons de réagir au plus vite, afin d'éviter des dégâts plus importants.

D'autre part, tout bâtiment présentant des problèmes d'humidité perd une partie de sa valeur immobilière.

[...]

PRÉCONISATION :

Nous préconisons de réaliser une étanchéité sur le mur défaillant, afin de stopper sa dégradation. La solution privilégiée par SOCIETE2.) est une intervention de l'intérieur. Nous conseillons la réalisation d'un cuvelage intérieur en résine époxy, associé à des barrières internes par injections de silicone en phase aqueuse msc.

[...]

DEVIS travaux d'étanchéité mural :

Mur à traiter suivant plan annexé

CAVE : Façade avant :

- 7,50MC Injections de silicone msc – épaisseur de 35 à 65 cm 2.488,00€*

- 8,50 M ² Cuvelage en résine époxy sur +/- H140 cm	3.988,00€
SOUS TOTAL HTVA :	6.476,00€
Remise spéciale	- 600,00€
TOTAL HTVA :	5.876,00€
TVA 16%	940,16€
TOTAL TVAC	6.816,16€

[...] ».

Le Tribunal rappelle qu'afin de pouvoir invoquer la garantie des vices cachés, le vice doit revêtir un caractère de gravité certaine. Pour déterminer si une chose est affectée d'un vice la rendant impropre à son usage, respectivement qu'il en diminuerait tellement son usage que les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix, 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.

Le Tribunal conclut, sur base du devis de la société SOCIETE2.), que les consorts PERSONNE5.) démontrent l'existence d'un vice caché grave lié à la présence d'infiltrations à la cave. Ces infiltrations sont à l'origine de moisissures et présentent un danger pour la santé des habitants.

Il convient de considérer que les acheteurs auraient payé un moindre prix s'ils l'avaient connu, respectivement ne l'auraient pas acquis, de sorte qu'il y a lieu de déclarer fondée l'action estimatoire des consorts PERSONNE5.) portant sur le montant de (6.476 euros + 17% TVA =) 7.576,92 euros au titre de travaux d'étanchéité.

Quant au carrelage posé sur assise souple du rez-de-chaussée

Les consorts PERSONNE5.) font encore valoir que courant du mois de février 2023, ils ont constaté que le carrelage au niveau du rez-de-chaussée a été apposé

sur une assise souple, respectivement du sable, sans l'ajout d'une chape, dont résulteraient des problèmes évidents d'isolation.

Ils versent en cause une photo (pièce n°8 de la farde de pièces de Maître COHRS) et renvoient au devis de la société SOCIETE2.).

Le Tribunal se doit de relever à ce propos qu'il ne voit pas le rapport entre un défaut d'étanchéité de la partie souterraine de la maison avec le vice invoqué. En effet, il ressort dudit devis de la société SOCIETE2.) qu'il n'est relatif qu'aux problèmes d'humidité à la cave dus à une défaillance ou à un manque d'étanchéité. Il ne prend pas position sur des défauts d'isolation résultant d'un défaut de chape.

Les consorts PERSONNE5.) n'expliquent pas en quoi le vice invoqué leur causerait torts et griefs. Ils font état de problèmes d'isolation, mais ils n'établissent pas en quoi la pose du carrelage sur assise souple serait à l'origine de quelconques problèmes de nature à rendre la maison achetée impropre à son usage, respectivement d'en diminuer tellement son usage qu'ils n'en auraient donné qu'un moindre prix.

Il s'ensuit que leur demande en allocation de dommages et intérêts est à abjurer.

Quant à l'humidité au niveau du toit et du grenier

Les consorts PERSONNE5.) font encore valoir que courant du mois de mars 2023, ils ont constaté des infiltrations au niveau du grenier. En date du 4 mai 2023, la société SOCIETE3.) leur aurait en effet indiqué que la maison rencontre des problèmes au niveau du toit et au niveau de la ventilation globale. Ces problèmes feraient stagner l'humidité au niveau de la toiture et du grenier, ce qui serait à l'origine d'une condensation excessive qui serait notamment à l'origine des infiltrations d'eau constatées.

D'après les consorts PERSONNE5.), il y aurait lieu de procéder à la réfection de la toiture, ces frais s'élevant à la somme de 25.000 euros.

Le Tribunal relève qu'il ressort du courrier du 16 mars 2023 à la société SOCIETE1.) que les problèmes n'ont été constatés qu'au mois de mars 2023 à la suite de fortes pluies (pièce n°4 de la farde de pièces de Maître COHRS).

Il y a par voie de conséquence lieu de retenir que le vice précité est à qualifier de vice caché, qui ne pouvait être décelé avant un temps de pluie intense. Le Tribunal retient, en outre, que tout en faisant preuve d'une diligence normale dès l'entrée dans les lieux et dès les premiers usages, les consorts PERSONNE5.) ne pouvaient pas se rendre compte plus tôt du vice en question. Eu égard à la nature du vice invoqué, il ne saurait être contesté que ceux-ci étaient antérieurs à l'acquisition du bien par les consorts PERSONNE5.).

Il appartient aux consorts PERSONNE5.) de rapporter la preuve de la gravité du vice invoqué et du fait que la qualité faisant défaut est l'une des principales que l'on reconnaît au bien.

Dans l'assignation en justice les consorts PERSONNE5.) indiquent qu'ils sont encore attente d'un devis pour la réfection du toit.

À l'instar de ce qui a été retenu à propos des infiltrations à la cuisine et de la chambre côté cuisine, aucun élément objectif du dossier ne permet au Tribunal de se prononcer sur l'existence de vices cachés qui seraient d'une telle gravité qu'ils en rendraient le bien impropre à l'usage auquel il est destiné, à savoir aux fins d'habitation, respectivement qu'ils en diminueraient tellement cet usage que les acquéreurs n'en auraient donné qu'un moindre prix.

Il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les consorts PERSONNE5.) à justifier d'avantage leur demande en indemnisation, ainsi que de verser le devis pour la réfection de toiture.

Quant au manque d'étanchéité des VELUX

Les consorts PERSONNE5.) demandent encore l'allocation d'un montant de (3 x 2.500 euros =) 7.500 euros pour le remplacement des deux VELUX en bois au deuxième étage et celui du grenier. Ils expliquent que ceux-ci se déforment et moisissent en raison de l'humidité environnante dont est affectée la maison achetée et qu'ils ne seraient dès lors plus étanches. La seule solution serait celle de procéder à leur remplacement permettant un gain en étanchéité et d'éviter la formation de nouvelles infiltrations.

Les consorts PERSONNE5.) ont versé en cause des photos. On y voit des traces d'humidité sur les murs autour des VELUX (pièce n°9 de la farde de pièces de Maître COHRS).

Dans la mesure où il ressort des explications des consorts PERSONNE5.) que les désordres n'ont été constatés qu'au mois de mars 2023, le Tribunal retient que le vice précité est à qualifier de vice caché.

Les consorts PERSONNE5.) chiffrent leur préjudice en rapport avec le remplacement des VELUX à la somme de (3 x 2.500 euros =) 7.500 euros, mais ils ne versent en cause aucun devis ou autre pièce objective.

Il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les consorts PERSONNE5.) à justifier d'avantage leur demande en indemnisation et de verser le devis pour le remplacement des VELUX.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il y a d'ores et déjà lieu de condamner solidairement les parties défenderesses à payer aux consorts PERSONNE5.) le montant de 7.576,92 euros au titre de travaux de réfection en rapport avec l'humidité à la cave avec les intérêts au taux légal à compter du 6 février 2024, date de l'assignation en justice valant mise en demeure, jusqu'à solde.

Les consorts PERSONNE5.) ont encore demandé l'exécution provisoire du présent jugement.

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.

Il y a lieu de réserver le surplus en attendant le retour de pièces de la part des consorts PERSONNE5.).

PAR CES MOTIFS

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

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

déclare d'ores et déjà fondée l'action estimatoire exercée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) pour autant qu'elle se rapporte aux infiltrations et à l'humidité à la cave,

partant, condamne solidairement PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 7.576,92 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 6 février 2024, date de l'assignation en justice valant mise en demeure, jusqu'à solde,

déclare non fondée leur action estimatoire pour autant qu'elle se rapporte à la pose de carrelage sur assise souple,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause, invite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à verser un devis relatif au travaux de réparation des vices affectant la cuisine et la chambre, côté cuisine et à justifier d'avantage leur demande en indemnisation en rapport avec les travaux de réparation de la toiture et des VELUX ainsi que de verser les devis afférents à ces travaux,

réserve le surplus.