

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil no 2025TALCH11/00065 ( X1e chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, vingt-trois mai deux mille vingt-cinq.**

Numéros TAL-2020-05635 et TAL-2020-10384 du rôle

### Composition :

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

---

### **I. (TAL-2020-05635)**

#### **ENTRE :**

- 1. PERSONNE1.)**, salarié, et son épouse,
- 2. PERSONNE2.)**, salariée, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 19 juin 2020,

#### **parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### **ET :**

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

ayant initialement comparu par Maître Virginie MERTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2. PERSONNE4.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

comparant par Maître Sandrine LENERT-KINN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit GALLÉ,

**parties demanderesses par reconvention.**

**II.  
(TAL-2020-10384)**

**ENTRE :**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 14 décembre 2020,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**1. PERSONNE1.),** salarié, et son épouse,

**2. PERSONNE2.),** salariée, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 15 novembre 2024.

Vu les conclusions de Maître Pierre GOERENS, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Sandrine LENERT-KINN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Joëlle CHRISTEN, avocat constitué.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 7 février 2025.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 7 février 2025 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

## **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier du 19 juin 2020, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après les « époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) » ou les « ACQUÉREURS ») ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE3.) (désigné ci-après « PERSONNE3.) ») et PERSONNE4.) (désignés ci-après ensemble les « conjoints PERSONNE3.) – PERSONNE4.) » ou les « VENDEURS ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

principalement,

- prononcer la résolution du compromis de vente signé entre parties le 22 juin 2019 dans le cadre de l'action réhibitoire,

- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à payer aux parties demanderesses la somme de 98.280 euros au titre de la clause pénale insérée dans le compromis de vente du 22 juin 2019, sinon au montant de 30.907,11 euros au titre de dommages et intérêts, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

subsidiairement,

- prononcer la nullité du compromis de vente signé entre parties le 22 juin 2019 pour dol,
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à payer aux parties demanderesses la somme de 98.280 euros au titre de la clause pénale insérée dans le compromis de vente du 22 juin 2019, sinon au montant de 30.907,11 euros au titre de dommages et intérêts, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

en dernier ordre de subsidiarité,

- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à payer aux parties demanderesses la somme de 154.907,11 euros au titre de l'action estimatoire et des dommages et intérêts pour le préjudice subi, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- en cas de besoin, et avant tout autre progrès en cause en ce qui concerne cette demande, nommer un, sinon plusieurs experts avec la mission de concilier les parties si faire ce peut sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :
  1. *dresser un état des lieux, constat détaillé des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons et non-conformités affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE5.),*
  2. *déterminer la cause et les origines des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons et non-conformités affectant l'immeuble,*

3. *déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés,*
  4. *chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés,*
  5. *dresser une éventuelle moins-value affectant l'immeuble, du fait de la présence des vices et malfaçons, mais également du fait que l'immeuble sera considéré comme ayant fait l'objet d'importantes réparations en relation avec de graves problèmes d'infiltrations, causant nécessairement une moins-value sur le marché de l'immobilier,*
- autoriser le ou les experts à s'entourer de tous les renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes,
  - condamner les parties défenderesses à payer les avances d'honoraires à l'expert.

Les ACQUÉREURS sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel, et enfin à voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui affirme en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2020-05635.

Par assignation du 14 décembre 2020, la SOCIETE1.) (désignée ci-après « l'agence SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement, les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à lui payer à la somme de 16.800 euros à titre de réparation de la perte d'une chance de percevoir sa rémunération, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'agence SOCIETE1.) sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 3.000 euros, l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec

distraktion au profit de Maître Georges KRIEGER, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2020-10384.

Par mention au dossier du 4 mai 2021, les procédures inscrites sous les numéros de rôle TAL-2020-05635 et TAL-2020-10384 ont été jointes en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

### **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Au soutien de leurs prétentions, les **ACQUÉREURS** font exposer qu'ils ont signé le 22 juin 2019 un compromis de vente portant sur l'acquisition d'un immeuble sis à L-ADRESSE5.). Lors d'une inspection de l'immeuble en date du 15 septembre 2019, ils se seraient rendu compte de l'existence de graves infiltrations d'eau dans certains murs du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Après avoir dénoncé ces problèmes aux VENDEURS, une réunion d'expertise en présence de l'ensemble des parties aurait été organisée le 18 septembre 2019 par l'expert Robert BECKER. Du rapport dudit expert du 25 septembre 2019, il découlerait que les VENDEURS ont essayé de cacher des problèmes d'infiltration au niveau des façades en les isolant avant la vente et qu'ils auraient fait traiter certains murs atteints d'humidité.

Par courrier recommandé de leur mandataire du 27 septembre 2019, les ACQUÉREURS indiquent avoir dénoncé officiellement les vices affectant l'immeuble, tout en demandant qu'il soit procédé à la résiliation à l'amiable du compromis de vente. Cette demande n'aurait pas été acceptée par les VENDEURS.

En droit, les ACQUÉREURS sollicitent principalement la résolution du compromis de vente dans le cadre de leur action réhibitoire et l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 98.280 euros correspondant au montant fixé par la clause pénale prévue au compromis de vente, sinon à hauteur de 30.907,11 euros ventilés comme suit :

- Dommage moral	20.000,00 euros
- Frais d'expertise	912,60 euros
- Annulation du déménagement	1.097,51 euros

- Déménagement dans un nouvel appartement, alors que le contrat de bail de l'ancien aurait été résilié	1.397,00 euros
- Frais et honoraires d'avocat	7.500,00 euros

Subsidairement, les ACQUÉREURS demandent l'annulation du compromis de vente pour dol avec allocation des mêmes montants à titre de dommages et intérêts.

À titre plus subsidiaire, les ACQUÉREURS exercent l'action estimatoire et sollicitent l'allocation d'un montant total de 154.907,11 euros ventilé comme suit :

- Diminution de la valeur de l'immeuble	50.000,00 euros
- Frais de réparation des vices cachés	20.000,00 euros
- Dommage moral	20.000,00 euros
- Frais d'expertise	912,60 euros
- Annulation du déménagement	1.097,51 euros
- Déménagement dans un nouvel appartement, alors que le contrat de bail de l'ancien aurait été résilié	1.397,00 euros
- Frais et honoraires d'avocat	7.500,00 euros
- Loyers payés pendant l'inhabitabilité de l'immeuble (12 mois)	24.000,00 euros

En cas de besoin, ils formulent une offre de preuve par voie d'expertise.

**PERSONNE4.)** fait valoir que les ACQUÉREURS auraient été informés de l'humidité tant par les vendeurs que par l'agence immobilière dès la première visite. Ils auraient été informés que la société SOCIETE2.) était intervenue sur les murs afin de traiter les problèmes d'humidité et ils auraient vu les perforations réalisées par ladite société aux murs pour les injections chimiques.

Les ACQUÉREURS auraient ainsi signé le compromis de vente en connaissance de cause.

Au courant du mois d'août 2019, sur demande des ACQUÉREURS, la clé d'entrée leur aurait été remise afin qu'ils puissent débiter des travaux dits de rafraîchissement. Le 15 septembre 2019, les ACQUÉREURS auraient contacté PERSONNE3.) en évoquant de l'humidité dans la cage d'escalier et le salon.

Sur demande d'PERSONNE3.), la société SOCIETE2.) serait venue sur place le 16 septembre 2019 et aurait démarré des travaux d'injection dès le jour suivant avec l'accord des ACQUÉREURS. Suivant facture du 25 septembre 2019, la société SOCIETE2.) aurait installé une barrière d'étanchéité.

PERSONNE4.) sollicite le rejet du rapport d'expertise BECKER au motif que l'expert n'aurait procédé à aucune expertise technique et qu'il se serait contenté de reprendre les doléances des ACQUÉREURS. Aucun mesurage de l'humidité, ni une recherche sur l'origine n'aurait été effectué par l'expert.

En droit et quant à l'action rédhibitoire, PERSONNE4.) y oppose que les ACQUÉREURS auraient été informés des problèmes d'humidité affectant l'immeuble avant la signature du compromis. Ils auraient été au courant de l'intervention de la société SOCIETE2.) du mois de mai 2019, alors que les murs auraient été mis à nu pour les injections. Elle fait valoir qu'il ne saurait être question d'un vice caché, mais seulement d'un vice apparent, de sorte que la garantie serait exclue. L'action rédhibitoire serait ainsi non fondée.

Elle conteste en outre les montants réclamés par les ACQUÉREURS.

Quant à l'annulation du compromis de vente pour dol, PERSONNE4.) conteste toute manœuvre dolosive dans son chef.

Quant à l'action estimatoire des ACQUÉREURS, celle-ci serait devenue sans objet suite à la signature d'un compromis de vente avec de nouveaux acquéreurs portant sur l'immeuble litigieux.

Elle s'oppose à l'offre de preuve par voie d'expertise formulée par les ACQUÉREURS.

À titre reconventionnel, PERSONNE4.) sollicite la résiliation du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs des ACQUÉREURS et leur condamnation à la moitié du montant fixé par la clause pénale, soit (98.280 euros / 2 = ) 49.140 euros.

Elle sollicite encore l'allocation d'un montant de 10.000 euros à titre de préjudice moral et un montant de 99,59 euros correspondant à la moitié des frais d'huissier liés à la sommation de passer acte de vente.

PERSONNE4.) sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et la condamnation des ACQUÉREURS aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître LENERT-KINN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**PERSONNE3.)** rejoint la version des faits telle que présentée par PERSONNE4.).

Les ACQUÉREURS auraient visité le bien lors de l'exécution des travaux réalisés par la société SOCIETE2.), les injections dans les murs à traiter auraient été bien visibles.

PERSONNE3.) formule une offre de preuve par l'audition de l'agent immobilier PERSONNE5.) ayant procédé aux visites et à la conclusion du compromis de vente afin de prouver les faits suivants :

*« Au courant du printemps 2019, sans préjudice d'une date plus exacte, et en tout cas avant la signature du compromis de vente du 22 juin 2019, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont visité la maison sise à ADRESSE5.). Ils ont été informés de la présence d'humidité ascensionnelle dans les murs de l'immeuble ainsi que des travaux entrepris par la société SOCIETE2.) – travaux commandés par les parties PERSONNE3.)-PERSONNE4.). »*

En droit, PERSONNE3.) déclare se rallier intégralement aux conclusions de PERSONNE4.). Le compromis serait ainsi à résilier aux torts exclusifs des ACQUÉREURS.

Il formule à son tour une demande reconventionnelle et sollicite l'allocation du montant de 49.140 euros correspondant à la moitié du montant fixé par la clause pénale.

Il sollicite encore l'allocation d'un montant de 5.000 euros en réparation de son préjudice moral et un montant de 50.000 euros au titre de son préjudice matériel, comprenant la moitié des frais de sommation et une indemnité d'occupation.

PERSONNE3.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et la condamnation des ACQUÉREURS aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Virginie MERTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Il demande finalement à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Aux termes de son exploit d'assignation, l'**agence SOCIETE1.)** fait valoir que les **ACQUÉREURS** se seraient abstenus de signer l'acte authentique de vente.

En effet, suite à une sommation de passer acte du 29 juin 2020, le notaire aurait dressé le 14 juillet 2020 un procès-verbal de non-comparution.

Elle indique avoir exécuté avec brio la mission qui lui avait été confiée et l'ensemble de ses obligations contractuelles. Conformément au compromis de vente litigieux, sa commission s'élèverait au montant de 2% du prix de vente + TVA 17%, soit un montant de 16.800 euros HTVA, soit 19.656 euros TTC.

En droit, l'agence SOCIETE1.) entend engager la responsabilité délictuelle des **ACQUÉREURS** qui auraient fautivement fait échouer l'opération immobilière. Elle aurait ainsi subi une perte de chance de percevoir sa rémunération.

Elle sollicite partant la condamnation des **ACQUÉREURS** à lui payer le montant de 16.800 euros.

L'agence SOCIETE1.) sollicite, également sur base de la responsabilité délictuelle, le remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés à hauteur de 3.000 euros.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation des **ACQUÉREURS** aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande finalement à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Les **ACQUÉREURS** indiquent que les mentions suivantes ont été rajoutées au compromis de vente :

« \* le propriétaire s'engage à repeindre le mur entre le salon et le couloir.  
\* le propriétaire s'engage à fermer les murs de la salle à manger. »

Ces deux murs auraient été traités avant la vente par la société SOCIETE2.) en raison d'une forte humidité et d'infiltrations. L'intervention de ladite société aurait dû définitivement régler le problème d'humidité affectant les deux murs en question.

Il aurait par la suite été convenu qu'ils (les ACQUÉREURS) puissent obtenir les clés de l'immeuble afin d'entamer des travaux de peinture. Un état des lieux aurait été dressé le 10 septembre 2019 et qui ferait état de l'existence de deux murs qui auraient été traités par la société SOCIETE2.).

Ils indiquent toutefois que les problèmes d'infiltration et d'humidité constatés lors d'une inspection le 15 septembre 2019 (le Tribunal admet que les conclusions contiennent une erreur matérielle en ce qu'elles renseignent l'année 2020) seraient des nouveaux problèmes ayant fait leur apparition après la signature du compromis de vente et n'auraient été détectables pour eux qu'une fois les papiers peints enlevés à certains endroits. Ceci serait d'ailleurs confirmé par PERSONNE3.) dans ses conclusions.

L'expert BECKER aurait également retenu que seuls deux murs auraient été traités et que les autres seraient tous affectés de problèmes d'humidité et d'infiltrations. Ledit expert aurait également indiqué que la maison serait inhabitable.

Les travaux de façade, travaux d'envergure importante, auraient été effectués par les VENDEURS après la signature du compromis litigieux et sans information ou accord des ACQUÉREURS. Les VENDEURS auraient essayé de cacher des problèmes d'infiltration en réparant les problèmes les plus flagrants et en n'informant pas les ACQUÉREURS sur l'ensemble des autres problèmes affectant l'immeuble.

Quant à leur action réhabilitaire, les ACQUÉREURS font valoir qu'ils n'auraient jamais acquis l'immeuble s'ils avaient été informés de l'existence de ces vices cachés. Ils versent dans ce cadre une ordonnance médicale pour établir que PERSONNE1.) et son fils souffriraient d'asthme.

Ils insistent qu'ils n'auraient pas été informés de l'existence d'infiltrations et d'une humidité importante dans l'ensemble des murs, mais seulement de l'exécution des travaux sur deux murs de l'immeuble.

Les vices seraient bien cachés, alors qu'il aurait été nécessaire d'enlever le papier peint pour les constater.

Quant au dol et la contestation des VENDEURS quant à une volonté de tromper, les ACQUÉREURS font valoir que les VENDEURS tenteraient de passer sous couvert le fait que de nouveaux problèmes d'humidité graves auraient été découverts sous le papier peint, puis au niveau de l'ensemble des murs porteurs de l'immeuble, à l'exception des deux murs traités.

Quant à l'action estimatoire, les ACQUÉREURS indiquent que si la preuve de la revente de l'immeuble serait rapportée, ils seraient d'accord pour dire que cette demande est devenue sans objet.

Quant aux demandes reconventionnelles et les demandes en allocation du montant fixé par la clause pénale telles que formulées par PERSONNE4.) et PERSONNE3.), les ACQUÉREURS y opposent que ce serait à bon droit qu'ils ne se seraient pas présentés pour la signature de l'acte notarié de vente. La clause pénale ne trouverait ainsi pas application.

En outre, la demande en paiement de dommages et intérêts en sus de la clause pénale ne serait en tout état de cause pas fondée, alors que la clause pénale serait censée couvrir de façon conventionnelle et forfaitaire l'ensemble des dommages.

Subsidiairement, les ACQUÉREURS estiment qu'il y aurait lieu à réduction de la clause pénale à de plus justes montants.

Quant à la demande d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité d'occupation, les ACQUÉREURS y opposent qu'il n'y aurait jamais eu occupation de l'immeuble de leur part, qui n'y auraient jamais habité. L'immeuble aurait été mis à disposition de façon gratuite pour y effectuer des travaux de peinture.

À titre subsidiaire, ils estiment que PERSONNE3.) pourrait réclamer tout au plus la moitié d'une indemnité d'occupation. Ils demandent à la voir réduire à un euro symbolique, sinon au strict minimum. Les VENDEURS n'auraient d'ailleurs aucun préjudice, alors que l'immeuble n'était plus habité par eux et n'était plus habitable selon l'expert et ne pouvait partant être donné en location.

Ils s'opposent aux demandes des VENDEURS en allocation d'une indemnité de procédure tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Quant à la demande de l'agence SOCIETE1.), celle-ci serait à déclarer non fondée, alors qu'ils n'auraient commis aucune faute et que l'agence SOCIETE1.) n'aurait subi aucun préjudice.

L'agence SOCIETE1.) confirme et rejoint les moyens développés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Elle confirme que les ACQUÉREURS auraient bien eu connaissance des problèmes d'humidité affectant l'immeuble litigieux et des travaux entrepris par la société SOCIETE2.) à cette fin, même avant la signature du compromis litigieux.

Les ACQUÉREURS auraient su que la maison datait des années 1950 et ils ne pourraient ignorer que les constructions ne seraient pas les mêmes qu'aujourd'hui. Ils ne pourraient partant s'étonner de l'existence de certains désordres.

Ils auraient ainsi dès le départ été informés que la maison litigieuse était affectée de problèmes d'humidité.

Les VENDEURS auraient fait le nécessaire pour remédier aux problèmes d'humidité, de sorte que la maison aurait été tout à fait habitable. Les ACQUÉREURS auraient marqué leur accord et auraient été présents lors de la seconde intervention de la société SOCIETE2.).

Les problèmes d'humidité ne leur auraient jamais été cachés.

En droit, l'agence SOCIETE1.) fait valoir que conformément à la jurisprudence, si la vente n'a pas eu lieu en raison de la faute de l'acheteur, l'agent immobilier aurait droit à un dédommagement.

Elle aurait ainsi droit à une rémunération pour les prestations fournies dans le cadre de la vente conclue avec les ACQUÉREURS.

L'agence SOCIETE1.) augmente sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés au montant de 4.680 euros.

Elle conteste la demande des ACQUÉREURS en allocation d'une indemnité de procédure tant son principe qu'en son *quantum*.

**PERSONNE4.)** ajoute, concernant l'action rédhibitoire, que les ACQUÉREURS auraient été d'accord avec la réalisation de nouvelles injections chimiques dans les murs dès septembre 2019. Ils auraient émis des doutes uniquement sur la garantie des travaux donnée par la société SOCIETE2.) sur 30 ans.

Elle sollicite le rejet du certificat médical versé par les ACQUÉREURS selon lequel PERSONNE6.) et son fils souffrirait d'asthme, alors que ce certificat aurait été établi *ex post*, soit en février 2021.

Elle demande la résiliation, sinon la résolution du compromis litigieux aux torts des ACQUÉREURS.

Elle se rallie aux conclusions d'PERSONNE3.) concernant l'indemnité d'occupation et sollicite la condamnation des ACQUÉREURS à lui payer le montant de 3.500 euros au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle d'août 2019 au 24 août 2020.

Elle verse en outre diverses factures relatives aux taxes communales pour la période d'août 2019 à août 2020 pour réclamer aux ACQUÉREURS le paiement du montant de 193,96 euros.

Elle verse encore une facture SOCIETE3.) du 22 septembre 2020 pour réclamer aux ACQUÉREURS le paiement du montant de 214,36 euros.

Dans leurs dernières conclusions, les **ACQUÉREURS** indiquent que l'immeuble litigieux a entretemps effectivement été vendu par les VENDEURS, de sorte qu'il y aurait lieu de considérer que ceux-ci ont résilié unilatéralement le compromis litigieux avant qu'une telle résiliation ne soit prononcée par le Tribunal.

Ils confirment que l'action estimatoire est devenue sans objet par suite de la vente du bien litigieux.

**PERSONNE4.)** maintient que les ACQUÉREURS ont signé le compromis de vente en parfaite connaissance de cause des interventions de la société SOCIETE2.) du mois de mai 2019, parfaitement visibles, et qu'ils ont donné leur accord pour les interventions du mois de septembre 2019.

Elle indique que l'action estimatoire serait en effet devenue sans objet.

À titre reconventionnel, elle sollicite encore la condamnation des ACQUÉREURS à lui payer le montant de (800 euros x 13 mois = ) 10.400 euros à titre du remboursement du crédit hypothécaire du mois d'août 2019 au 24 août 2020, date de la remise des clés des ACQUÉREURS aux VENDEURS.

**PERSONNE3.)** soulève la mauvaise foi des acquéreurs alors que ce ne serait que dans leur deuxième corps de conclusions qu'ils feraient état d'avoir été informés des problèmes d'humidité traités pour certains murs par la société SOCIETE2.).

En achetant une maison datant des années 1950, qui subissait des problèmes d'humidité ayant nécessité une intervention de la société SOCIETE2.), les ACQUÉREURS ne pourraient ignorer que ces problèmes étaient susceptibles de survenir en tout lieu et tout moment.

Il se rallie aux développements et aux demandes contenus dans les conclusions de PERSONNE4.) et de l'agence SOCIETE1.) qu'il reprend pour son compte *mutatis mutandis*.

L'agence **SOCIETE1.)** estime que les ACQUÉREURS avoueraient avoir été informés du problème d'humidité.

Elle fait valoir que selon une jurisprudence constante en la matière, même l'acquéreur profane serait tenu d'accomplir des diligences minimales et de procéder à des vérifications élémentaires. Il existerait à sa charge un devoir de se renseigner, d'interroger le propriétaire et le cas échéant de solliciter l'avis d'un spécialiste lorsqu'il est informé de circonstances qui aurait éveillé la méfiance d'un homme normalement prudent et diligent.

En omettant de se renseigner davantage, les ACQUÉREURS auraient commis une négligence grave dans les vérifications qui leur auraient incombées.

En ne demandant pas de renseignements complémentaires auprès des sociétés ou experts compétents avant de signer le compromis de vente, les ACQUÉREURS auraient accepté de contracter malgré le risque de l'humidité.

Il y aurait partant lieu de considérer que les ACQUÉREURS ne pouvaient légitimement ignorer le problème affectant l'immeuble.

Quant à sa demande, l'agence SOCIETE1.) estime qu'elle n'aurait pas besoin de prouver un préjudice. Celui-ci découlerait simplement du fait que la vente n'a pas pu être réalisée du comportement des ACQUÉREURS.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Quant aux faits constants**

Les faits constants suivants résultent des pièces versées aux débats et des explications des parties :

- L'agence SOCIETE1.) a procédé à une annonce de vente de l'immeuble litigieux, dont il résulte ce qui suit :

*« Année de construction : 1950*

[...]

*Maison complètement rénovée*

[...]

*Nouvelle façade avant et arrière (isolation thermique)*

[...] » (annexe au rapport BECKER : pièce no 2 de Maître GOERENS)

- Par compromis de vente conclu en date du 22 juin 2019 par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont vendu aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) moyennant le prix de vente de 840.000 euros.

Ledit compromis stipule notamment ce qui suit :

*« L'acte notarié sera signé pour septembre 2019.*

[...]

[mentions manuscrites]

\* le propriétaire s'engage à repeindre le mur entre le salon et le couloir.

\* le propriétaire s'engage à fermer les murs de la salle à manger.

[...]

*Le vendeur s'engage à payer une commission de 2% + 17 TVA, la commission sera déduite du prix de vente le jour de l'acte notarié.*

### *3.1. Clause pénale*

*Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente + TVA 17% du bien immobilier en cause à l'autre partie.*

*Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice.*

[...] » (pièce no 1 de Maître GOERENS ; pièce no 1 de Maître KRIEGER)

- Un état des lieux d'entrée a été établi par l'agence SOCIETE1.) le 10 septembre 2019. Ledit état des lieux indique concernant la cuisine et le séjour ce qui suit :

*« Le mur ne doit pas être recouvert avant au moins 12 mois suite au traitement anti-moisissure et anti-humidité afin de bénéficier de la garantie de la société SOCIETE2.) pour les travaux effectués » (pièce no 4 de Maître GOERENS).*

- Par courriel du 20 septembre 2019 adressé aux VENDEURS, le mandataire des ACQUÉREURS a soulevé la nullité pour dol du compromis de vente et estimé que subsidiairement, le compromis serait sujet à résolution. Il demande aux VENDEURS de signer une résiliation d'un commun accord (pièce no 3 de Maître GOERENS).
- L'expert Robert BECKER a déposé un rapport d'expertise en date du 25 septembre 2019 (pièce no 2 de Maître GOERENS). PERSONNE4.), rejointe par PERSONNE3.), demandent à voir écarter ledit rapport des débats.
- Selon facture de la société SOCIETE2.) du 25 septembre 2019, celle-ci a procédé le 23 septembre 2019 à la pose d'une barrière d'étanchéité

pour un montant de 4.990,05 euros (pièce no 6 de Maître LENERT-KINN).

- Par courriel du 27 septembre 2019, le mandataire des ACQUÉREURS a fait parvenir aux VENDEURS copie du rapport d'expertise et a maintenu, en substance, qu'il y avait lieu à une résiliation du compromis litigieux d'un commun accord (pièce no 3 de Maître GOERENS).
- Les ACQUÉREURS et VENDEURS ont tenté de trouver un arrangement en vue d'une résiliation d'un commun accord jusqu'à mi-décembre 2019, tentative qui a finalement échoué en raison d'un différend lié à la prise en charge de frais (pièce no 5 de Maître GOERENS).
- Suite à une sommation de passer acte du 29 juin 2020 (pièce no 1 de Maître LENERT-KINN ; pièce no 2 de Maître KRIEGER), un procès-verbal de non-comparution à l'égard des ACQUÉREURS a été dressé par le notaire Maître Jean-Paul MEYERS en date du 14 juillet 2020 (pièce no 2 de Maître LENERT-KINN ; pièce no 3 de Maître KRIEGER).

#### **Quant à la demande de PERSONNE4.) tendant au rejet du rapport d'expertise BECKER**

Le Tribunal estime utile, avant de toiser le fond de l'affaire, de se prononcer quant à la demande de PERSONNE4.) tendant à voir écarter des débats le rapport d'expertise BECKER du 25 septembre 2019 versé par les ACQUÉREURS.

PERSONNE4.) sollicite en effet le rejet dudit rapport au motif que l'expert se serait contenté de reprendre les doléances des ACQUÉREURS, sans avoir procédé à une expertise technique.

En l'espèce, le Tribunal retient que l'expertise réalisée par l'expert Robert BECKER est à qualifier d'expertise unilatérale dans la mesure où il a été nommé par les ACQUÉREURS, qui l'ont également rémunéré. Cette qualification n'est pas affectée par le fait que tant les VENDEURS que l'agence SOCIETE1.) étaient présents lors d'une visite des lieux du 18 septembre 2019.

Le Tribunal relève ensuite que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire.

Une expertise officieuse constitue cependant un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, P.32, 363 ; Tony Moussa, *Expertise en matière civile et commerciale*, 2<sup>e</sup> éd. p. 166) (Cour d'appel du 3 mai 2007, n°31186 du rôle ; Cour d'appel du 16 février 2011, n°33824 du rôle ; Cour d'appel du 2 mars 2011, n°35417 du rôle).

En l'espèce, le rapport d'expertise BECKER a été régulièrement versé aux débats et a pu être contradictoirement discuté par les parties à l'instance.

Quant au fait que l'expert BECKER a indiqué dans son rapport qu'il s'agirait en l'espèce d'un vice caché, c'est à bon droit que PERSONNE4.) fait valoir qu'il n'appartient pas à l'expert de qualifier juridiquement le vice.

Ceci ne justifie toutefois pas le rejet du rapport d'expertise unilatéral dans son intégralité. En effet, le Tribunal relève que les appréciations d'ordre juridique portées par un expert ne lient pas le Tribunal pour être contraires à l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile selon lequel l'expert doit se contenter de donner son avis sur les points pour l'examen desquels il a été commis et « *ne doit jamais porter d'appréciations d'ordre juridique* ». En l'espèce, le Tribunal n'est donc tout simplement pas lié par les conclusions de l'expert BECKER retenant l'existence d'un vice caché.

Le Tribunal constate également que contrairement à ce que fait valoir PERSONNE4.), l'expert s'est prononcé quant aux origines des désordres constatés.

Eu égard à ce qui précède, la demande de PERSONNE4.) tendant à voir écarter des débats le rapport d'expertise BECKER est à rejeter pour être non fondée.

## Quant au fond

Il y a lieu de rappeler que les ACQUÉREURS exercent principalement l'action réhibitoire et sollicitent partant la résolution du compromis de vente. Subsidiairement, ils demandent à voir prononcer la nullité du compromis litigieux pour dol.

Les parties s'accordent pour dire qu'en raison de la vente de l'immeuble litigieux à des tiers, l'action estimatoire des ACQUÉREURS est devenue sans objet.

Dans un souci de logique, il y a lieu d'analyser en premier lieu la demande tendant à l'annulation du compromis de vente pour dol, celui-ci constituant un vice du consentement et partant un obstacle à la formation valable d'un contrat entre parties.

### Quant à l'annulation du compromis de vente pour dol

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

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

Imparfaitement défini par l'article 1116 du Code civil, le dol dans la formation du contrat désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Celui qui en est victime ne s'est pas trompé, on l'a trompé. Agissant sur le consentement au moyen de l'erreur qu'il engendre, le dol n'est pas, à proprement parler un vice du consentement, mais la cause d'un tel vice (Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 8<sup>ème</sup> édition, sous le n° 228).

On entend par manœuvres visées par l'article 1116 du Code civil, toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter, la jurisprudence y assimilant le mensonge. Il en va ainsi non seulement lorsque le mensonge prend une forme écrite, l'insertion

d'indications que l'on sait erronées dans les documents produits en vue de la conclusion du contrat pouvant être considérée comme une manœuvre, mais encore lorsqu'il s'appuie sur aucun artifice extérieur. La simple allégation mensongère peut être constitutive d'un dol.

Traditionnellement, on enseigne néanmoins que tous les mensonges ne sont pas constitutifs du dol. Ainsi en serait-il du fait de vanter de manière exagérée ses produits. On serait alors en présence d'un dol toléré par les usages que les Romains appelaient *bonus dolus* (le bon dol) par rapport au *malus dolus* (le mauvais dol), seul répréhensible. La solution procède de l'idée que chaque individu est tenu d'un devoir de s'informer qui devrait le conduire à ne pas faire montrer d'une trop grande naïveté à l'égard des affirmations de son partenaire et à procéder à un minimum de vérifications. La mesure du dol dépend de la qualité de l'auteur (*ibidem* sous les n<sup>os</sup> 231 et 232).

Il convient de rappeler qu'il faut que l'erreur provoquée par le dol ait revêtu un caractère déterminant. Sans cette erreur, la victime de celle-ci n'aurait pas contracté.

À ce dol dit principal, on oppose traditionnellement le dol dit incident, c'est-à-dire celui sans lequel la partie qui en est victime aurait néanmoins accepté de contracter, mais à des conditions différentes, par exemple à un prix plus avantageux. Selon la doctrine classique, le dol incident permettrait à celui qui s'en prévaut d'obtenir non la nullité du contrat, mais des dommages et intérêts, c'est-à-dire en fait une diminution du prix convenu.

La jurisprudence majoritaire s'en tient à l'analyse traditionnelle. Prenant appui sur la notion de dol incident, elle décide que le dol qui a conduit l'une des parties à contracter à des conditions moins favorables justifie non l'annulation du contrat, mais l'octroi de dommages et intérêts.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (*ibidem* sous le n<sup>o</sup> 238)

Conformément au régime commun du droit de la preuve, la charge de la preuve appartient à celui qui invoque le dol. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un

ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence des manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour d'appel, 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

En l'espèce, les ACQUÉREURS font valoir qu'en raison de l'étendue des infiltrations et du fait que les VENDEURS ont partiellement traité des murs avant la signature du compromis, il ne pourrait être sérieusement contesté que les VENDEURS aient été au courant de l'existence des problèmes, qu'ils auraient cachés aux ACQUÉREURS.

Les VENDEURS contestent toute manœuvre dolosive de leur part.

Le Tribunal estime qu'il y a lieu de se référer principalement au rapport de l'expert BECKER du 25 septembre 2019, qui a retenu ce qui suit :

« 2. *Faits et circonstances*

[...]

*Il s'agit d'une maison de 1950, sans sous-sol. Les murs porteurs et périphériques ont une épaisseur de 50 à 60 cm. La maison n'a pas de sous-sol, ni de drainage.*

*Les murs de la façade principale, du pignon gauche et le mur porteur intermédiaire transversal étaient humides sur une hauteur d'environ 1 mètre. C'est pourquoi le propriétaire actuel chargeait une entreprise spécialisée au mois de mai 2019 pour l'exécution d'injections chimiques et des enduits étanches intérieurs sur certains murs, barrière contre l'humidité ascendante par capillarité.*

[...]

*4.1. Travaux exécutés et résultat*

*L'entreprise SOCIETE2.) a procédé en mai 2019 à des travaux d'assèchement des murs suivants (marqués en bleu sur le schéma en annexe) :*

- mur intérieur du pignon gauche partie postérieure (vu sur la façade principale)*
- la partie antérieure du mur porteur intermédiaire*

*Le traitement consiste en des injections chimiques tous les 10cm en bas des murs, afin de créer une barrière horizontale, accompagnée par un enduit hydrofuge sur 1 mètre de hauteur, du côté intérieur.*

*L'entreprise donne une garantie de 30 ans sur ses travaux.*

*Ces travaux furent organisés, afin d'assécher les murs dans le but de vendre la maison.*

*L'agence immobilière SOCIETE1.) a informé les intéressés oralement du détail de ces travaux, mais le compromis ne l'évoque pas.*

*Lors du constat du 19/09/2019, l'expert a constaté que ces murs sont en train de sécher, mais qu'il reste encore une humidité subsistante.*

#### *4.2. Détection d'humidité supplémentaire*

*Le 10/09/2019, la famille PERSONNE1.) a reçu une clé afin de commencer les travaux de peinture. Le 15/09/2019, ils enlevaient le papier peint des murs qui n'ont pas été traités et aperçurent une humidité élevée dans ces murs marqués en rouge sur le schéma annexé.*

*Monsieur PERSONNE1.) informait par la suite le vendeur et actuel propriétaire, qui demande de suite une analyse à l'entreprise SOCIETE2.), afin de réaliser de nouvelles injections marquées en rouge sur le schéma annexé.*

*De ce fait, les travaux de peinture ne peuvent pas encore commencer et à l'heure actuelle la maison reste inhabitable pour une durée de plusieurs mois.*

#### *4.3. Causes des dommages et conclusions*

*La maison de construction d'époque ne possède pas de sous-sol. De ce fait, le rez-de-chaussée est situé directement sur la terre. Les murs extérieurs et intérieurs porteurs sont construits en moellons de grès, construction habituelle dans les années 1950 et ne possèdent certainement pas de fondations en béton.*

*Une étanchéité extérieure verticale, combinée à un drainage, devant les murs antérieurs et postérieur n'existe pas. À quelques mètres de la maison, se trouve la Montée ALIAS1.) en direction du ADRESSE6.). Il est évident que les eaux souterraines de la colline sont dirigées vers les maisons situées en contrebas.*

*Comme la maison ne possède ni de drainage, ni de rigole devant la façade principale, les eaux souterraines combinées à la pluie, sont dirigées sans barrière vers le socle de la façade, qui est constamment humide.*

*On constate d'ailleurs des efflorescences de salpêtre sur le socle, alors que la façade semble avoir été récemment entièrement repeinte.*

*Le vendeur détient un projet en mains, qui prévoit l'aménagement de l'espace d'entrée en « parking » avec un rigole devant la façade.*

*Pour ce projet, il n'existe toutefois pas encore d'autorisation communale et les travaux seraient à exécuter par le futur propriétaire.*

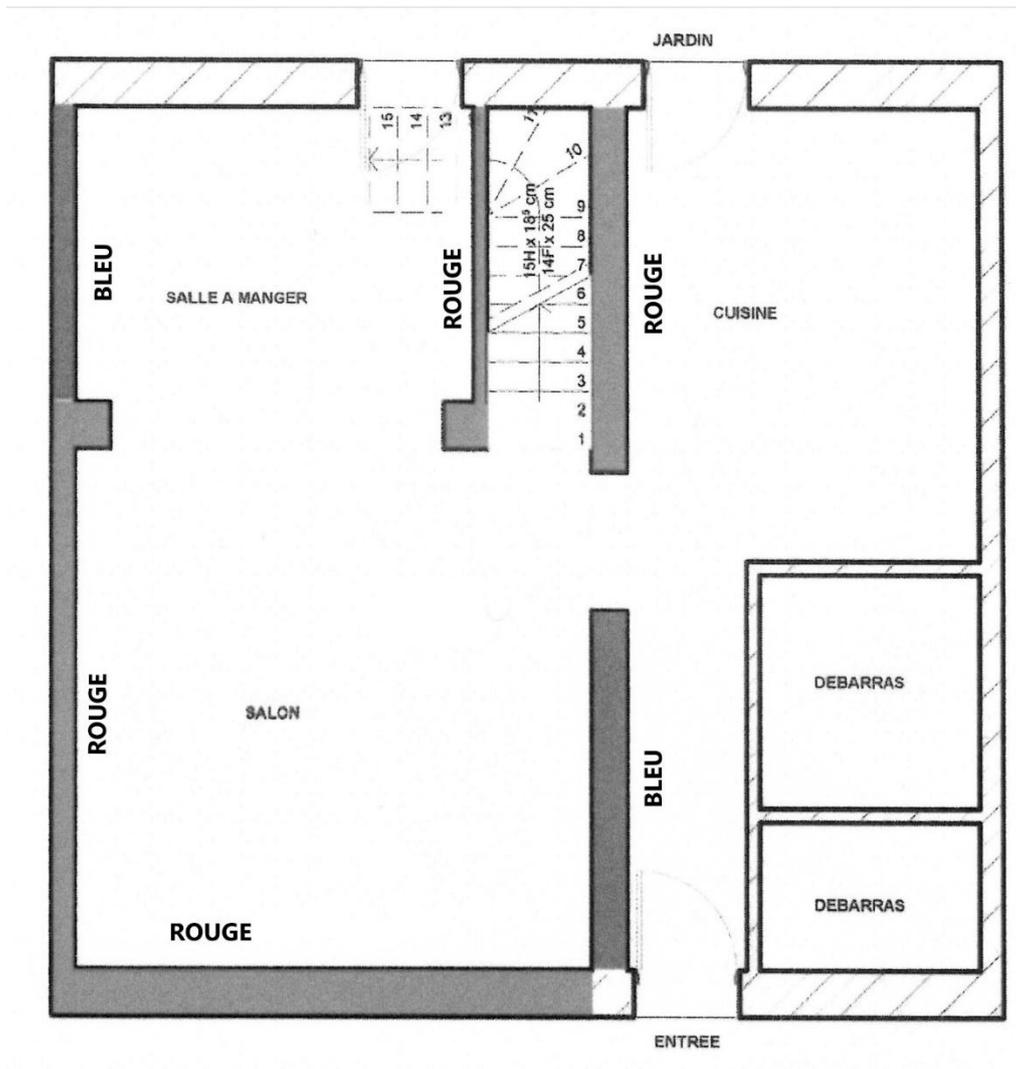
*Du côté postérieur, la façade a été récemment isolée thermiquement. Le soubassement a été pourvu d'une protection de l'étanchéité du type « platon ». Ces deux couches sont déjà défectueuses et par conséquent inefficaces. Les eaux de pluie peuvent facilement s'infiltrer derrière ces couches dans le soubassement et ensuite remonter par capillarité et sortir vers l'intérieur.*

*Conclusions :*

- Deux murs ont été traités par des mesures d'assèchement.*
- Après la signature du compromis, l'acheteur a détecté une humidité importante dans presque tous les autres murs porteurs (les murs non porteurs reposent sur la dalle en béton et ne sont pas conclusion pas humides). Il s'agit ici d'un vice caché.*
- Du côté extérieur des deux façades, les eaux de pluie peuvent s'infiltrer.*
- Des travaux importants et coûteux doivent être entrepris, avant que le rez-de-chaussée soit de nouveau habitable.*
- Le futur propriétaire n'a aucune certitude que l'entreprise, qui accorde une garantie de 30 ans sur l'exécution des travaux, existe encore dans 10, 15 ou 20 ans.*

*[...] »*

Le schéma dont fait état l'expert BECKER se présente comme suit (en raison de la copie noir et blanc intégrée dans le jugement, la désignation en toutes lettres des couleurs des murs respectifs sur le schéma a été rajoutée par le Tribunal conformément au schéma figurant dans la farde de pièces échangée entre parties) :



Il résulte du prédit rapport, des photos versées par PERSONNE3.) (pièce no 1 de Maître MERZ) et des explications des parties présentées en cours d'instance que lors de la signature du compromis de vente le 22 juin 2019, deux murs du rez-de-chaussée de la maison mise en vente (ceux désignés en bleu par l'expert) avaient été traités par la société SOCIETE2.) à la demande des VENDEURS, et ce, au courant du mois de mai 2019 selon les explications de ces derniers.

Les ACQUÉREURS ne sauraient dès lors nier avoir eu connaissance que ces murs présentaient, ou du moins avaient présenté, des désordres au moment de la signature du compromis. D'ailleurs, il y a lieu de rappeler que le compromis litigieux contient les mentions manuscrites suivantes :

« \* le propriétaire s'engage à repeindre le mur entre le salon et le couloir.  
 \* le propriétaire s'engage à fermer les murs de la salle à manger. » (pièce no 1 de Maître GOERENS ; pièce no 1 de Maître KRIEGER)

Ces mentions font manifestement référence aux murs précédemment traités par la société SOCIETE2.) et repris en bleu au schéma de l'expert BECKER.

À cet endroit, le Tribunal relève que l'offre de preuve par audition de témoin formulée par PERSONNE3.) n'est pas suffisamment précise, à défaut d'indiquer précisément quels murs auraient été présentés aux ACQUÉREURS comme affectés d'humidité préalablement à la signature du compromis de vente. Cette offre de preuve est partant à rejeter pour être non pertinente.

Le Tribunal relève ensuite qu'il n'est pas établi que les VENDEURS aient eu connaissance des problèmes d'humidité sur les autres murs, les ACQUÉREURS admettant eux-mêmes qu'ils ne les auraient découverts qu'en retirant le papier peint. Or, il n'est pas établi, ni même allégué que les VENDEURS aient refait le papier peint peu avant la vente afin de cacher les désordres affectant les murs litigieux.

Quant au fait qu'un professionnel en la matière est intervenu sur certains murs et pas d'autres, le Tribunal relève qu'il ignore si la société SOCIETE2.) avait, avant la signature du compromis litigieux, relevé une humidité importante sur les autres murs du rez-de-chaussée et préconisé une intervention supplémentaire sur ceux-ci, intervention qui aurait, le cas échéant, été refusée par les VENDEURS.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de retenir que les ACQUÉREURS ne rapportent pas à suffisance de droit la preuve de manœuvres dolosives dans le chef des VENDEURS.

La demande des ACQUÉREURS en annulation du compromis litigieux pour dol est partant à rejeter pour être non fondée.

#### Quant à l'action rédhibitoire

À titre préliminaire, il y a lieu de rappeler que conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, le compromis de vente vaut vente, dès lors qu'il constate le consentement réciproque des parties sur la chose et le prix.

Les VENDEURS et les ACQUÉREURS étaient d'accord sur l'objet et sur le prix. En outre, il n'est pas contesté que la clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt avait été remplie dans le chef des ACQUÉREURS.

La vente était ainsi en principe parfaite.

Quant à la garantie des vices cachés, il convient de se référer à l'article 1641 du Code civil qui dispose ce qui suit :

*« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »*

L'article 1642 du Code civil dispose que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

L'article 1643 du même code dispose encore que le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Le Tribunal relève que seul le vice caché ouvre droit à garantie, alors que l'acheteur est censé vérifier les défauts apparents lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé préalablement à la vente. Un vice est considéré comme caché s'il n'a pas raisonnablement pu apparaître lorsque l'acheteur a pris possession de la chose et quand aucune circonstance n'a pu en révéler l'existence.

Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché, si seul un technicien était capable de le découvrir. Il est au contraire 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. Un examen superficiel n'est, au contraire, pas suffisant.

La garantie des vices cachés ne couvre pas les vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Dans le cadre de l'analyse de la demande en annulation du compromis pour dol, le Tribunal a d'ores et déjà retenu qu'avant la signature du compromis, les ACQUÉREURS avaient été au courant du traitement effectué par la société SOCIETE2.) sur deux murs du rez-de-chaussée.

Il n'est pas contesté que les problèmes d'humidité sur les autres murs n'ont été constatés par les ACQUÉREURS, dont il n'est pas contesté qu'ils sont profanes en la matière, qu'après enlèvement du papier peint.

En outre, dans la mesure où un professionnel était préalablement intervenu seulement sur certains murs, il y a lieu d'admettre que les ACQUÉREURS pouvaient légitimement estimer que les autres murs étaient libres de tout vice, qui, comme déjà retenu, n'étaient visibles qu'après enlèvement du papier peint.

Il y a partant lieu de retenir que le vice était caché.

Le Tribunal estime que le fait que les VENDEURS aient fait procéder à des travaux d'étanchéité par la société SOCIETE2.) ne porte en l'espèce pas à conséquence. Même s'il résulte des pièces versées au dossier que les ACQUÉREURS ont été informés de l'intervention de la société SOCIETE2.) dès le 16 septembre 2019, une renonciation de leur part de se prévaloir des vices cachés n'est pas établie en l'espèce. Il y a lieu de rappeler à cet endroit que dès le 20 septembre 2019, le mandataire des ACQUÉREURS a soulevé les vices constatés et demandé à voir procéder à la résolution d'un commun accord du compromis. Il est donc manifeste que les ACQUÉREURS n'entendaient déjà à cette date plus acquérir l'immeuble litigieux.

En outre, il y a lieu de relever que le choix entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire est laissé à la libre appréciation de l'acheteur qui décide discrétionnairement, quand bien même il aurait été remédié au vice depuis (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 1988, Bull. civ. III, n° 38 cité in L. Thielen et C. Chapon, Le droit de la construction au Luxembourg, n° 279, p. 290).

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 y a lieu de rappeler que l'expert BECKER a constaté une humidité élevée sur les murs marqués en rouge sur son schéma et indiqué que des

travaux importants et coûteux devaient être entrepris avant que le rez-de-chaussée soit de nouveau habitable.

Sur des photos annexées au rapport d'expertise, l'on peut constater d'importantes taches noirâtres sur les murs de la cage d'escalier.

Le Tribunal estime que l'humidité anormale dans divers locaux d'une maison, indépendamment de savoir si PERSONNE1.) et son fils souffrent d'asthme, constitue un vice grave au sens de l'article 1641 du Code civil.

Il convient de considérer que si les ACQUÉREURS avaient eu connaissance de l'existence de tels problèmes d'humidité, ils n'auraient pas acquis l'immeuble ou n'en auraient donné qu'un moindre prix alors que l'humidité dans une maison peut provoquer des maladies respiratoires chez les propriétaires.

Le Tribunal relève que l'action rédhibitoire tend à la résolution de la vente et à la restitution du prix de vente. En l'espèce, il y a lieu de relever que le prix de vente n'avait pas encore été payé.

Le Tribunal ne saurait partant ordonner la restitution du prix de vente conformément à l'article 1644 du Code civil. Il y a toutefois lieu de retenir qu'eu égard aux vices cachés affectant l'immeuble en cause, la vente est résolue et que c'est à bon droit que les ACQUÉREURS ont refusé de passer l'acte notarié de vente.

En l'absence de faute des ACQUÉREURS, les demandes reconventionnelles tant des VENDEURS en allocation du montant de la clause pénale et de dommages et intérêts supplémentaires, que les demandes de l'agence SOCIETE1.) sur base de la responsabilité délictuelle sont partant d'emblée à déclarer non fondées.

Quant à la demande des ACQUÉREURS en allocation du montant fixé par la clause pénale prévue au compromis de vente, le Tribunal estime que la clause pénale ne saurait trouver application en l'espèce.

En effet, conformément à l'article 1226 du Code civil « *La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.* »

Tel n'est pas le cas dans le cadre d'une action en garantie des vices cachés, soumise à des dispositions spéciales dérogeant du droit commun.

En outre, il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 1645 du Code civil, « *Si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.* »

L'article 1646 du même code dispose que « *Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.* »

En l'espèce, rien ne permet de retenir que les VENDEURS soient à considérer comme vendeurs professionnels. Il appartient dès lors aux ACQUÉREURS d'établir que les VENDEURS avaient connaissance du vice affectant les murs du rez-de-chaussée initialement non traités par la société SOCIETE2.) et qu'ils ont partant agi de mauvaise foi.

En l'espèce, les ACQUÉREURS ne rapportent pas à suffisance de droit la preuve de la connaissance par les VENDEURS de ces vices.

Il y a partant lieu de retenir que les ACQUÉREURS ne sauraient, conformément à l'article 1646 du Code civil, que réclamer les frais occasionnés par la vente.

Il y a lieu de rappeler que les ACQUÉREURS réclament les montants suivants :

- Dommage moral	20.000,00 euros
- Frais d'expertise	912,60 euros
- Annulation du déménagement	1.097,51 euros
- Déménagement dans un nouvel appartement, alors que le contrat de bail de l'ancien aurait été résilié	1.397,00 euros
- Frais et honoraires d'avocat	7.500,00 euros

Le Tribunal constate toutefois que les montants réclamés par les ACQUÉREURS constituent une conséquence du dommage causé par le vice et non des frais directement occasionnés par la vente, de sorte que leur demande n'est pas fondée pour ces montants (voir en ce sens : Tribunal, 3 mai 2023, numéro du rôle TAL-2023-01001).

En guise de conclusion, il y a lieu de retenir que la vente est résolue sur base de la garantie des vices cachés et qu'aucune des parties ne justifie l'allocation des montants respectifs réclamés.

### **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, 2<sup>ème</sup> 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).

En l'espèce, les parties respectives n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes sont à rejeter.

#### 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.

Dans le rôle TAL-2020-05635, dans la mesure où la demande des ACQUÉREURS a été déclarée fondée pour autant qu'ils ont légitimement pu refuser de passer l'acte de vente notarié, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui affirme en avoir fait l'avance.

Dans le rôle TAL-2020-10384, la demande de l'agence SOCIETE1.) ayant été déclarée non fondée, il y a lieu de laisser les frais et dépens à charge de

l'agence SOCIETE1.) et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui affirme en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

- quant au rôle TAL-2020-05635

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

dit qu'il n'y a pas lieu au rejet du rapport d'expertise de l'expert Robert BECKER du 25 septembre 2019,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en annulation du compromis de vente pour dol,

partant, en déboute,

dit fondée l'action rédhibitoire de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) dans la mesure où ils ont légitimement pu refuser de passer l'acte notarié de vente,

rejette toutefois leur demande en condamnation de PERSONNE4.) et d'PERSONNE3.) au montant de la clause pénale, respectivement en allocation de dommages et intérêts,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.),

partant, en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.),

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui affirme en avoir fait l'avance,

- quant au rôle TAL-2020-10384

dit recevable mais non fondée la demande de la SOCIETE1.),

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

laisse les frais et dépens à charge de la SOCIETE1.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui affirme en avoir fait l'avance.