

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00096 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, onze juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-01770 du rôle

Composition :

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

ENTRE

1. PERSONNE1.), sans état connu, et

2. PERSONNE2.), sans état connu,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 3 janvier 2024 et aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 4 janvier 2024,

comparant par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1.) PERSONNE3.), retraité, et son épouse,

2.) PERSONNE4.), retraitée,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du crédit exploit BIEL,

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,

3.) la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit WEBER,

comparant par la société à responsabilité limitée YourLaw S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-5860 Hesperange, 4, rue Camille Mersch, 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 B241189, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4.) la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit BIEL,

comparant par Maître Tessa STOCKLAUSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 17 janvier 2025.

Vu les conclusions de Maître Stéphane ZINE, avocat constitué pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (aussi désignés : les « époux PERSONNE5.) »).

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Vu les conclusions de Maître Nathalie FRISCH, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

Vu les conclusions de Maître Tessa STOCKLAUSEN, avocat constitué pour la SOCIETE2.) (ci-après désignée : « SOCIETE2.) »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 21 février 2025.

PROCÉDURE

Par actes d'huissiers en date des 3 janvier 2024 et 4 janvier 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.), PERSONNE4.), SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

principalement,

- voir condamner solidairement, sinon *in solidum* au titre de la garantie décennale
 - o SOCIETE1.),
 - o SOCIETE2.),
 - o et PERSONNE3.) au titre de la garantie des vices cachés, sinon de sa responsabilité contractuelle,

à payer la somme de 73.260,09 euros aux demandeurs avec les intérêts légaux à compter de l'assignation,

à titre subsidiaire,

- désigner un expert avec la mission suivante :
 - o se faire remettre tous documents et pièces qu'il estimera utiles, entendre tous sachants, faire toutes constatations utiles,
 - o examiner les désordres ou non-conformités allégués dans leur assignation et décrire les dommages, en précisant leur nature, leur importance et leur date d'apparition,
 - o rechercher l'origine, l'étendue et les causes de ces désordres ou non-conformités,
 - o dire si les désordres ou non-conformités constatés devaient être connus de professionnels de l'immobilier au moment de la vente et s'ils relèvent de la garantie des vices cachés et s'ils portent atteinte à l'ouvrage et à quel stade est affecté l'ouvrage et l'évolution de ces désordres,
 - o fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités éventuellement encourues et d'évaluer, s'il y a lieu, tous les préjudices subis,
 - o vérifier toutes les façades de l'ouvrage et dire si la mise en œuvre des enduits sur ces dernières est identique à la façade litigieuse,
 - o donner son avis sur les travaux nécessaires à la réfection des lieux,
 - o chiffrer le coût des remises en état en précisant la durée,
 - o rédiger un pré-rapport qui sera adressé aux parties et laissant à celles-ci un délai raisonnable « *pour faire leur dire* » et répondre aux dires,
 - o rédiger un rapport détaillé et motivé reprenant l'ensemble des points précités,

- voir réserver les frais,

en tout état de cause,

- voir condamner les défendeurs solidairement à payer aux demandeurs 5.000 euros au titre du préjudice moral et de jouissance avec les intérêts légaux à compter de l'assignation,
- voir condamner les défendeurs solidairement à payer aux demandeurs 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les défendeurs solidairement aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Stéphane ZINE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que courant de l'année 2012, **PERSONNE3.)** a fait construire une maison unifamiliale isolée, composée d'une structure légère en bois située à **ADRESSE5.)**, no de cadastre **NUMERO3.)**.

Cette maison serait sujette à des défauts affectant la façade ouest. Elle aurait été construite par **SOCIETE1.)**. Le bureau d'architectes **SOCIETE2.)** aurait été en charge de la conception. La société **SOCIETE3.)** (il est relevé que cette société n'a pas été assignée en l'espèce) aurait posé les enduits de façade ; elle serait intervenue en tant que sous-traitant de **SOCIETE1.)**, qui aurait posé l'isolation thermique.

PERSONNE3.) aurait occupé les lieux à partir de mai 2013, la dernière facture payée à **SOCIETE1.)** remontant au 26 novembre 2014.

Le 21 juin 2021, **PERSONNE3.)** aurait réalisé une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurances, la compagnie **SOCIETE4.)**, alors que des fissures auraient été constatées sur la façade. **SOCIETE4.)** aurait toutefois rejeté sa garantie le 9 août 2022, puisque les infiltrations en façade n'auraient pas relevé de la garantie des dégâts des eaux.

Le 27 novembre 2021, les époux PERSONNE5.) auraient signé un compromis de vente de la maison avec PERSONNE3.) en tant que propriétaire et PERSONNE6.) en tant qu'agent immobilier.

L'acte de vente notarié aurait été signé le 31 janvier 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent qu'ils n'ont été informés des désordres affectant la maison qu'après la signature de l'acte de vente en date du 31 janvier 2022. PERSONNE3.) se serait alors engagé auprès d'eux à prendre à sa charge les travaux de reprise de la façade.

Par ailleurs, plusieurs expertises amiables contradictoires se seraient déroulées en parallèle, à savoir :

- la société SOCIETE5.) serait intervenue pour SOCIETE3.) et aurait déposé son rapport d'expertise en date du 8 août 2021 ;
- la société SOCIETE6.) serait intervenue pour l'assureur de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) et aurait déposé son rapport le 22 juillet 2022 ;
- la société MOLITOR serait intervenue pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et aurait déposé son rapport le 27 juin 2022 ;
- la société MOLITOR serait réintervenue pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec un rapport déposé le 10 janvier 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent verser en cause les quatre rapports d'expertise en pièces nos 9 à 12.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que le 2 février 2022, ils auraient envoyé un email à l'agence immobilière pour demander une reconnaissance de passif par les anciens propriétaires, qui auraient en effet promis de prendre en charge les travaux de réfection de la douche et les travaux de reprise de la façade.

La société MOLITOR aurait déposé son premier rapport d'expertise le 27 juin 2022, duquel ressortirait que l'armature de l'enduit de façade est insuffisamment marouflée et mal positionnée, cette mise en œuvre ne permettant pas de résister aux intempéries et à la dilatation des matériaux, d'où l'apparition des fissures et des infiltrations.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) notent qu'une discussion amiable a eu lieu entre eux en tant que nouveaux propriétaires, PERSONNE3.) et SOCIETE3.). Entre-temps, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient reçu, le 2 septembre 2022, le rapport d'expertise SOCIETE6.) rendu le 22 juillet 2022, dans lequel l'expert aurait avancé une réserve de 20.000 euros à prévoir pour reprendre la façade.

Le 9 septembre 2022, SOCIETE3.) aurait proposé un devis des travaux à réaliser avec une période de réalisation s'étalant d'octobre 2022 à décembre 2022. Cette proposition aurait été acceptée par les deux autres parties et les travaux auraient commencé le mois suivant.

Or, le 6 octobre 2022, SOCIETE3.) aurait suspendu les travaux de reprise, puisqu'elle aurait constaté de nouveaux désordres lors de son intervention, alors que l'isolation aurait été gorgée d'eau et se serait délitée, selon un sondage effectué sous une fenêtre. SOCIETE3.) aurait alors demandé l'intervention d'urgence de l'expert Steve E. MOLITOR pour faire constater les désordres et préconiser les moyens de remise en état du support.

PERSONNE3.) aurait cependant refusé de réaliser une autre expertise dans un courrier du 24 octobre 2022, estimant qu'il y en a eu assez.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent qu'ils ont donc eux même mandaté l'expert MOLITOR pour préconiser les travaux de réfection à entreprendre.

Ce dernier aurait rendu son second rapport d'expertise le 10 janvier 2023, reprenant les mêmes causes litigieuses affectant la façade que celles énoncées dans son premier rapport du 27 juin 2022, avançant en outre qu'une poutre en bois de la structure de la façade antérieure se désagrège et nécessite « probablement » un remplacement ou un renforcement. Il aurait recommandé de faire appel à un ingénieur statique pour vérifier l'étendue de ce désordre.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent avoir dénoncé la présence de vices cachés par courrier recommandé du 24 janvier 2023, faisant valoir que la présence de gondoles sur la façade n'a pas été mentionnée ni par les anciens propriétaires, ni par l'agent immobilier avant la signature de l'acte de vente. PERSONNE3.) aurait déclaré ne pas avoir connaissance de vices cachés dans l'acte de vente ; or, il aurait réalisé une déclaration de sinistre pour dégâts des eaux au mois de mai 2021. Ils précisent que dans son rapport du 10 janvier 2023, l'expert Steve E. MOLITOR a mis en avant une poutre désagrégée et la

nécessité de mandater un ingénieur statique. SOCIETE5.), expert mandaté par la compagnie d'assurances SOCIETE8.), assureur de SOCIETE3.), aurait indiqué dans sa communication en date du 8 août 2021 que PERSONNE3.) lui aurait annoncé que la maison était en vente et qu'il signalerait les problèmes aux futurs acquéreurs, ce qui n'aurait manifestement pas été fait en l'espèce le long du processus de vente.

PERSONNE3.) leur aurait répondu en date du 31 janvier 2023 que l'immeuble a été cédé en l'état, bien connu au jour de la signature de l'acte de vente en renvoyant aux échanges au sujet de la façade. Dans ce courrier, il aurait fait valoir que des travaux de reprise de la façade auraient eu lieu les 17 août 2021, 2 février et 8 juin 2022 et qu'en application du rapport d'expertise, une réserve de 20.000 euros serait prévue pour ces travaux. PERSONNE3.) aurait donc réfuté le courrier de PERSONNE1.), ne reconnaissant aucun vice caché.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent qu'à ce jour, les désordres affectant la maison achetée ne sont toujours pas réparés et les parties venderesses ne s'intéresseraient plus à cette affaire. Ce serait dans cette situation qu'ils se verraient contraints d'agir en justice.

En droit, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent qu'ils recherchent, à titre principal, la responsabilité du constructeur et de l'architecte sur la base de la garantie décennale des constructeurs et de l'architecte, telle que visée par l'article 1792 du Code civil, qui permet de retenir la responsabilité des architectes et des constructeurs pendant 10 ans dès l'apparition d'un vice affectant la destination, la solidité ou l'usage de l'ouvrage.

En l'espèce, les désordres relevés par les différents experts proviendraient de malfaçons sur les enduits de façade. Ainsi, le compte-rendu de la réunion d'expertise du cabinet SOCIETE5.) aurait exposé que les fissures relevées sont dues à de légers tassements localisés au niveau des points faibles et aux mouvements des panneaux de fibre de bois soumis aux dilatations.

Le rapport d'expertise SOCIETE6.), quant à lui, aurait exposé que les désordres proviennent d'un défaut de mise en œuvre du complexe de l'enduit de façade.

Le rapport d'expertise MOLITOR du 27 juin 2022, complété par celui du 10 janvier 2023, aurait indiqué que :

- l'armature des enduits de façade n'est pas suffisamment marouflée et/ou mal positionnée, ce qui entraîne l'apparition de fissures et d'infiltrations d'eau dues à la non-résistance aux diverses sollicitations extérieures et à l'absence de prise en compte de la dilatation des matériaux,
- les profilés d'arrêts ne sont pas mis correctement en œuvre contre les menuiseries extérieures, ce qui entraîne des infiltrations d'eau,
- la mauvaise mise en œuvre des membranes et des bandes EPDM, ainsi que l'absence de joints en mousse entre les appuis de fenêtres et la façade, contribue également aux infiltrations d'eau,
- l'isolation thermique n'est pas conforme au niveau du socle de la paroi.

Ils recherchent en parallèle la responsabilité « du vendeur » sur la base de la garantie des vices cachés du vendeur en vertu de l'article 1641 du Code civil, qui permet à l'acquéreur de rechercher la responsabilité du vendeur si le bien vendu est affecté de vices cachés.

Il ressortirait en l'espèce des différents courriers et rapports d'expertise que l'étendue des désordres ne leur a pas été communiquée et qu'ils n'en auraient eu connaissance qu'après signature de l'acte de vente et en recourant eux-mêmes à une expertise amiable et contradictoire puisque le vendeur aurait estimé qu'un nombre suffisant d'expertises amiables aurait eu lieu. Certes des gondoles auraient été visibles, mais il leur aurait été précisé qu'il s'agissait que d'un simple défaut esthétique sans gravité particulière. L'état de la maison se serait détérioré entre la signature du compromis de vente et la signature de l'acte de vente, mais le vendeur n'aurait aucunement informé les acheteurs de cette évolution. Ils n'auraient pas été informés des dommages affectant la façade, l'isolation et la poutre. PERSONNE3.) n'aurait pas transmis toutes les informations aux acheteurs, qui auraient acheté un bien dont ils n'auraient pas pu connaître l'état effectif puisque des expertises étaient en cours. La responsabilité de PERSONNE3.) devrait partant être retenue au titre de la garantie des vices cachés. Ils précisent exercer contre PERSONNE3.) l'action estimatoire sur base de l'article 1644 du Code civil en vue de se faire restituer une partie du prix de vente. À titre subsidiaire, ils entendent engager la responsabilité contractuelle « du vendeur » sur base des articles 1109 et 1116 du même code, en ce que, lors de la signature du compromis de vente du 27 novembre 2021, ils n'auraient pas encore été informés que des expertises amiables pour constater les dégâts sur la façade étaient prévues.

Ils chiffrent leur préjudice en rapport avec les travaux de réfection à la somme de 73.260,09 euros sur base d'un devis de la société SOCIETE9.) du 28 novembre 2023. À titre subsidiaire, ils demandent l'institution d'une mesure d'expertise avec la mission telle que reprise ci-avant (cf. PROCÉDURE) pour constater les désordres affectant la maison et chiffrer leur coût. Ils expliquent, dans ce contexte, que l'assignation au fond a été faite à titre conservatoire afin d'interrompre tous les délais.

Ils demandent encore l'indemnisation de leurs préjudices moraux et de jouissance évalués à 5.000 euros, en ce qu'ils découvriraient de nouveaux désordres et empêchant une utilisation paisible et totale de la maison, puisqu'ils porteraient atteinte à la structure même de celle-ci et remettraient en doute la solidité de l'ouvrage.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent aux demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) soulevant la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation. Ils demandent un jugement séparé sur ce point.

À titre principal, ils invoquent une violation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de l'acte introductif d'instance pour absence de ventilation de la demande entre les parties demanderesses. La ventilation viserait la détermination de la part à laquelle chacune des parties demanderesses aurait droit et la détermination de la part que chacune des parties défenderesses devrait payer aux différentes parties demanderesses, soulignant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont ni mariés, ni partenaires et qu'il n'existerait pas de communauté de biens entre eux. PERSONNE1.) ne demanderait pas un montant déterminé et PERSONNE2.) ne demanderait pas non plus un montant déterminé ; aucun d'entre eux ne justifierait d'un préjudice individuel et aucun d'entre eux ne demanderait individuellement un montant déterminé de dommages et intérêts. Il ne serait partant pas possible de déterminer la part revendiquée par chacun d'eux.

À titre subsidiaire, ils soutiennent que l'assignation serait entachée d'un libellé obscur. L'acte de procédure serait lacunaire et insuffisamment clair. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dirigé leur assignation contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Or, suivant le dispositif de l'assignation aucune condamnation ne serait demandée contre PERSONNE4.), raison pour laquelle cette dernière ne saisirait pas la raison pour laquelle elle a été assignée.

En troisième lieu, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) invoquent la forclusion résultant de l'article 1648 du Code civil, estimant que l'assignation est irrecevable, faute pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir dénoncé le vice dans le bref délai pour agir en garantie des vices cachés. Dans un courrier leur adressé, PERSONNE1.) aurait indiqué qu'un désordre relatif à la façade - qui ne saurait toutefois être qualifié de vice caché - aurait été porté à sa connaissance le 31 janvier 2022, soit immédiatement après la signature de l'acte notarié. Ce désordre, quelle qu'en soit la cause ou l'origine, aurait donc été connu des acquéreurs depuis au moins cette date, mais n'aurait été dénoncé que près d'un an plus tard par courrier de dénonciation du 24 janvier 2023.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent un jugement séparé pour voir toiser les moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité de l'assignation exposés.

Ils demandent enfin à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE1.) se rallie en substance aux conclusions de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) et soulève *in limine litis* le libellé obscur de la demande en ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas procédé à la ventilation de leurs demandes permettant de déterminer la part à laquelle chacune des parties demanderesses a droit, ainsi que la part que chacune des parties défenderesses doit payer à celles-ci. Elle renvoie à ce titre à une jurisprudence de la Cour d'appel du 27 avril 2017. inscrite sous le numéro 47049 du rôle.

Les demandes en indemnisation à hauteur de 73.260,09 euros et en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros seraient formulées sans ventilation en ce qui concerne les deux parties demanderesses et les quatre parties défenderesses.

SOCIETE1.) estime qu'il est en outre encore établi que du fait de la motivation défailante de l'exploit introductif d'instance, elle se trouverait dans l'impossibilité d'organiser adéquatement sa défense.

Elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.500 euros à l'égard de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

À l'instar de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.), elle demande un jugement séparé sur la question de la nullité, respectivement de la recevabilité de l'assignation, respectivement de la demande.

SOCIETE2.), de son côté, soulève également la nullité de l'assignation pour défaut de ventilation en se ralliant aux conclusions des autres parties défenderesses.

Elle ajoute que l'assignation, en ce qu'elle est dirigée contre plusieurs parties défenderesses, ne permettrait pas de vérifier quelle part est réclamée à chacune des parties défenderesses. Ce serait notamment pour échapper au principe de la ventilation de la demande que les parties demanderesses auraient sollicité une condamnation *in solidum* à leur égard. S'il était vrai que la question de la répartition de la demande entre les parties défenderesses ne se pose pas dans le cadre d'une assignation tendant à une condamnation *in solidum*, les exigences de clarté de l'acte introductif d'instance imposeraient néanmoins que les conditions d'existence de cette obligation soient exposées de manière autonome et intelligible, afin d'éviter toute critique fondée sur l'obscurité de la demande à cet égard. Or, sur ce point, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne préciseraient pas en quoi il y aurait lieu à une condamnation *in solidum* de toutes les parties assignées.

Ce manque de clarté de l'objet de l'assignation lui serait manifestement préjudiciable en ce qu'il lui aurait été impossible de développer les moyens et arguments utiles à la défense de ses intérêts.

SOCIETE2.) sollicite également un jugement séparé pour statuer sur le moyen de nullité de l'assignation.

Elle demande finalement encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent que l'acte introductif d'instance puisse d'une quelconque manière être affecté d'un vice.

S'ils ne seraient certes pas mariés, ils seraient néanmoins propriétaires chacun pour moitié de la maison, de sorte qu'ils subiraient de manière identique les préjudices soulevés. Par référence à un arrêt no 138/19 du 9 octobre 2019 de

la Cour d'appel, ils font valoir qu'ils ont agi en vertu du même acte, à savoir l'acte de vente de la maison en tant que propriétaire indivis de celle-ci.

Quant à l'absence de précision sur la condamnation *in solidum* des parties défenderesses, ils font valoir qu'il ressort des faits de l'affaire que chacune des parties défenderesse a contribué aux dommages qu'ils ont subis. D'autre part, le refus du vendeur de réaliser une nouvelle expertise contradictoire pour vérifier l'évolution des désordres et les parts imputables de responsabilité à chaque partie empêcherait les demandeurs de ventiler les montants réclamés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent au moyen tiré du défaut de ventilation, considérant qu'une demande en condamnation globale sans ventilation est recevable en l'état et n'entraînerait d'aucune façon la nullité de l'acte introductif d'instance. À titre subsidiaire, ils font valoir que les parties défenderesses restent en défaut d'établir une atteinte à leurs intérêts, les empêchant d'organiser convenablement leur défense.

Quant au moyen tiré de l'absence de demande de condamnation dirigée à l'encontre d'PERSONNE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que les discussions intervenues entre les vendeurs et acheteurs ont été réalisés exclusivement par l'intermédiaire de PERSONNE3.). Ils font état d'un oubli matériel, considérant toutefois qu'il ne saurait impacter la procédure puisque PERSONNE4.) et PERSONNE3.) seraient mariés sous le régime de la communauté légale et que la maison serait un bien commun. La garantie des vices cachés serait opposable « aux vendeurs », de sorte qu'PERSONNE4.) y serait également soumise ; elle ferait d'ailleurs partie de la procédure et pourrait dès lors aisément comprendre et saisir les tenants et aboutissants de l'affaire. D'après les demandeurs, elle doit répondre des mêmes demandes que celles opposées à PERSONNE3.). PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent dès lors tout libellé obscur, estimant que les moyens avancés à l'encontre de « la partie venderesse » sont clairs et intelligibles.

Ils s'opposent finalement au moyen de déchéance soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.). En effet, le délai de déchéance aurait été suspendu par des pourparlers d'arrangement entre parties et n'aurait repris qu'à compter de leur échec. L'expert Steve E. MOLITOR aurait rendu son rapport d'expertise le 10 janvier 2023 et ils auraient dénoncé la présence du vice en date du 24 janvier 2023. La période de 14 jours séparant le dépôt du rapport d'expertise et la dénonciation pourrait être caractérisée de bref de délai au sens de l'article 1648 du Code civil.

L'instruction de l'affaire a été clôturée en date du 17 janvier 2025 sur la question de la nullité et de la recevabilité de la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant au moyen des parties défenderesses tirées du libellé obscur

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154 (1) du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel «[...] *l'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] à peine de nullité* ».

Il est généralement retenu que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au Tribunal d'y statuer utilement.

L'exigence de clarté dans l'exposé des moyens comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige d'une façon claire et intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque. Dans la même mesure, la présentation de l'objet de la demande doit être univoque.

Le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance.

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 154, point 1 du Nouveau Code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de

l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité d'organiser sa défense ou de choisir les moyens de défense appropriés.

En l'espèce, les parties défenderesses ont invoqué leurs moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité avant toute défense au fond.

Il ressort de leurs arguments qu'elles reprochent à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un défaut de ventilation de la demande entre eux ainsi qu'un défaut de ventilation de la demande entre les parties défenderesses, un défaut de motivation de la demande en condamnation *in solidum* et finalement un libellé ambigu en ce qu'aucune condamnation n'est sollicitée à l'encontre d'PERSONNE4.).

Il convient d'analyser successivement les différents moyens invoqués par les parties défenderesses.

(i) Quant au moyen des parties défenderesses tiré du libellé obscur en raison de l'absence de ventilation de la demande entre les parties demanderesses

S'agissant du grief tiré de l'absence de ventilation de la demande indemnitaire entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), une telle absence ne saurait entacher de nullité la demande formulée conjointement par ces derniers.

Le Tribunal relève que s'il est effectivement majoritairement admis que l'objet de la demande n'est en principe pas suffisamment précisé lorsque deux ou plusieurs parties requérantes réclament d'une façon globale une somme déterminée, sans préciser la part devant revenir à chacune d'elles (Cour d'appel, 26 mai 2005, no 28372 du rôle ; Cour d'appel, 13 mai 2015, no 39870 du rôle), il en est néanmoins fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles, lorsque notamment des parties demanderesses agissant en vertu d'un même contrat (Cour d'appel, 16 mai 2017, no 31218 du rôle) ou si des personnes cointéressées se trouvent dans la même situation agissent dans un même exploit. Dans ce cas, faute d'autre précision, les

montants réclamés sont alors à partager par moitié conformément au droit commun (Tribunal d'arrondissement, 7 février 2018, no 183271 du rôle).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont agi en tant qu'indivisaire en vertu du même titre de propriété résultant de l'acte de vente du 31 janvier 2022.

Les parties défenderesses n'ont pas à se soucier de la répartition d'une éventuelle condamnation.

Le Tribunal se doit de relever qu'il ne conçoit pas - et en l'espèce les parties défenderesses n'argumentent pas sur ce point au-delà de l'affirmation générale selon laquelle elles seraient gênées dans le choix de leurs moyens de défense - dans quelle mesure le fait de ne pas savoir quel part du montant doit revenir aux parties demanderesses respectives serait de nature à atteindre leurs intérêts ou de limiter leurs droits de la défense.

La question essentielle pour la partie défenderesse est celle de savoir sur quelle base juridique et factuelle sa responsabilité est recherchée, la répartition du montant indemnitaire entre les parties demanderesses étant secondaire par rapport à cette question (Tribunal d'arrondissement, 9 mai 2018, rôles nos 171820, 171961, 171962, 175433, 176025 et 176026).

S'agissant d'une demande conjointe de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), toute condamnation éventuelle devra évidemment être répartie par moitié entre eux.

Le défaut de ventilation de la demande entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne saurait partant entamer d'une quelconque manière les droits des parties défenderesses.

Il en résulte que l'exception du libellé obscur tirée du défaut de ventilation de la demande entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doit être rejetée, ce d'autant plus qu'ils agissent en vertu du même titre de propriété - en tant qu'indivisaires - et pour des vices affectant la même construction.

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est partant recevable sous cet aspect.

(ii) Quant au moyen de SOCIETE2.) tiré du libellé obscur en raison de l'absence de ventilation de la demande entre les parties défenderesses

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 14 février 1898 ; Cour d'appel, 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; Cour d'appel, 23 février 1959, Pas. 17, page 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 13 mars 2013, nos 125021 et 141377 du rôle).

En l'espèce, la question ne se pose toutefois pas sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesses, puisque justement les parties demanderesses ne soutiennent pas dans leur exploit que chacune des parties défenderesses ne serait tenue qu'à une partie de la réparation du dommage allégué. Elles soutiennent au contraire invariablement que toutes les parties défenderesses seraient tenues *in solidum*.

Dans la logique de la demande telle que formulée, une division de la demande était non seulement inutile, mais impossible, de sorte que les exploits ne sauraient être affectés de nullité du fait de l'absence de division entre parties défenderesses.

La question de savoir si les parties défenderesses sont tenues *in solidum* ressortit de l'examen du fond et n'est pas toisée à ce stade (dans ce sens : Tribunal d'arrondissement, 9 mai 2018, rôles nos 171820, 171961, 171962, 175433, 176025 et 176026).

Il s'ensuit que l'exception du libellé obscur tirée du défaut de ventilation de la demande entre parties défenderesses doit également être écartée.

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est partant également recevable sous cet aspect.

(iii) Quant au moyen de SOCIETE2.) tiré de l'absence de motivation expresse sur la demande en condamnation *in solidum*

S'agissant de la demande en condamnation *in solidum* dirigée contre les parties défenderesses, aucune motivation n'est indiquée dans l'acte introductif d'instance pour ce qui concerne la condamnation *in solidum* sollicitée selon la formule de style communément utilisée dans les assignations introductives d'instance.

Il y a toutefois lieu de constater qu'il est fait état d'un seul prétendu préjudice qui résulterait des vices affectant la façade. Ainsi, dans des constellations sans complexité, comme celle de l'espèce, l'absence de motivation à ce propos dès l'assignation et donc avant toute contestation, ne justifie pas une nullité sur base de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Au surplus, cette lacune n'a pas non plus affecté les droits de la défense de SOCIETE2.), qui sera, le cas échéant, en mesure d'élever toutes contestations tant quant au bien-fondé de la demande dirigée à son égard, que quant à cette solidarité, qui lui paraîtraient justifiées.

Au vu de ce qui précède, le moyen de nullité de l'exploit pour libellé obscur tiré du défaut de motivation de la demande en condamnation *in solidum* est à rejeter.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est également recevable sous cet aspect.

(iv) Quant au moyen d'PERSONNE4.) tiré du libellé obscur pour absence de demande dirigée à son encontre

PERSONNE4.) invoque l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'aucune demande en condamnation n'est formulée à son encontre, bien que l'acte lui a été adressé. Elle explique ne pas comprendre la raison pour laquelle elle a été assignée.

Quant au moyen du libellé obscur, il convient de rappeler que l'indication de l'objet de la demande et des moyens à l'appui, exigée par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, est essentielle pour renseigner le défendeur sur les contours du litige introduit par le demandeur et pour déterminer l'office du Tribunal. Un manque de précision sur ces éléments est de nature à rendre l'acte introductif difficile, voire impossible à comprendre et peut ainsi causer un préjudice au défendeur en l'empêchant de pouvoir valablement assurer sa défense.

Le degré de précision requis dans la rédaction de l'acte doit permettre à la partie assignée d'aborder l'instance de façon pertinente et éclairée dès la réception de l'acte. Tel que relevé, l'exigence de motivation de l'acte est toutefois soumise à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile et il est admis que le

préjudice est réalisé si la partie assignée n'a pas pu utilement préparer sa défense ou s'il n'a pas été à même de faire valoir ses moyens de défense.

Dans le cadre du moyen de nullité actuellement en discussion, les demandeurs font état d'une erreur dans la rédaction du dispositif de l'assignation.

Or, à l'examen de l'acte introductif d'instance, il apparaît que l'exposé des faits, l'argumentation juridique ainsi que le dispositif se rapportent exclusivement à PERSONNE3.). Il est fait référence au « vendeur » et en particulier aucun grief n'est formulé à l'encontre d'PERSONNE4.).

Force est de constater que son rôle dans les faits à l'origine du litige n'est ni mentionné, ni expliqué dans le corps de l'assignation, la demande en condamnation au titre de la garantie des vices cachés ne lui étant pas adressée alors qu'elle vise PERSONNE3.) seul.

L'assignation manque de clarté et de précision en ce qui concerne PERSONNE4.). Il convient de retenir que dans ces circonstances données, et à la seule lecture de l'acte, PERSONNE4.) n'était pas en mesure de savoir exactement ce qui lui était demandé et elle n'a partant pas pu préparer utilement sa défense.

L'acte introductif d'instance, en ce qu'il est dirigé contre PERSONNE4.), doit partant être déclaré nul pour libellé obscur, la demande à son encontre étant à déclarer irrecevable.

Dans les circonstances données, il y a lieu de mettre hors de cause PERSONNE4.).

Les frais et dépens liés à son assignation sont à mettre à charge de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

Quant au moyen soulevé par PERSONNE3.) tiré de la forclusion

Avant de vérifier si les divers problèmes dénoncés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'apparentent effectivement à des vices cachés et s'ils remplissent les conditions pour permettre la mise en œuvre de la garantie de l'article 1641 du Code civil, il y a lieu d'analyser le moyen de PERSONNE3.) relatif à la déchéance liée à une absence de dénonciation du vice dans un bref délai.

Il convient de rappeler que PERSONNE3.) fait valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient admis dans un courrier avoir été informés d'un désordre à la façade depuis au moins un an et qu'ils n'auraient partant pas dénoncé le vice endéans le bref délai prévu à l'article 1648 du Code civil.

Le Tribunal admet qu'il s'agit du courrier de dénonciation de vice du 24 février 2023, qui est libellée comme suit (pièce no 17 de Maître Stéphane ZINE) :

« Objet : dénonciation de vice caché

Madame, Monsieur,

Par acte de vente signé en date du 31 janvier 2022, nous avons acquis la maison sise au ADRESSE1.) à Luxembourg dont vous aviez la propriété.

Ce même jour, après signature de l'acte de vente et remise des clés chez le notaire, nous nous sommes rendus ensemble au ADRESSE1.) afin de procéder au relevé des compteurs. Vous nous avez alors informés de l'existence de gondoles sur la façade avant sans que vous ou l'agent immobilier mandaté pour la vente, n'y aient jamais fait référence.

D'autre part, dans l'acte de vente, vous avez déclaré ne pas avoir connaissance de vices cachés au paragraphe 3 des clauses et conditions. Or, vous aviez fait une déclaration de sinistre pour dégât des eaux sur la façade auprès de votre assureur SOCIETE4.) en date du 21 mai 2021, ce qui est antérieur à la date de vente de la maison, à savoir le 31 janvier 2022.

Les différentes expertises ayant suivi cette déclaration concluent toutes à la responsabilité du constructeur SOCIETE1.) et son sous-traitant SOCIETE3.) à l'origine des infiltrations et fissures. Le dernier rapport établi par l'expert indépendant SOCIETE7.) en date du 10 janvier 2023 conclut de plus à l'existence d'une poutre désagrégée à remplacer et la nécessité de mandater un ingénieur statique pour en faire l'analyse.

Enfin, SOCIETE5.), expert mandaté par SOCIETE8.) assureur de SOCIETE3.), a indiqué dans sa communication en date du 8 août 2021, que vous leur aviez annoncé que « la maison était en vente et que vous signaleriez les problèmes aux futurs acquéreurs ». Force est de constater que vous ne nous avez signalé aucun problème tout au long du processus de vente.

Aussi, en application des articles 1625, 1646-1 et 1648 du Code civil luxembourgeois, nous dénonçons l'existence d'un vice caché pour lequel nous nous réservons la possibilité d'introduire une action en justice à défaut de pourparlers et arrangements amiables [...] ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reconnaissent donc avoir été informés de la présence de gondoles sur la façade le jour de la signature de l'acte de vente en date du 31 janvier 2022.

Aux termes de l'article 1648 du Code civil, « *L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater* ».

Le délai institué par l'article 1648 du Code civil se dédouble en fait en deux délais de déchéance : un bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d'action d'un an.

La prescription d'une action en responsabilité résultant d'un manquement aux obligations nées du contrat ne court, à l'instar de l'action en responsabilité en matière délictuelle, qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si elle établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance (Cass. soc., 1^{er} avril 1997: Juris-Data no 1997-10 001505; Bull. civ. 1997, V, no 130).

Ainsi, le délai de prescription ne peut courir qu'à compter du jour où celui contre lequel on l'invoque a pu agir valablement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent au moyen de déchéance.

En l'espèce, le délai prévu à l'article 1648, alinéa 1^{er} du Code civil pour la dénonciation du vice aurait été interrompu par les pourparlers entre le vendeur et l'acheteur, conformément à l'article 1648, alinéa 3 du Code civil, qui dispose que le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur.

Il est admis qu'en vertu de l'article 1648 du Code civil le délai est suspendu par des pourparlers et ne reprend cours qu'à partir du moment où ces pourparlers ont définitivement échoué (Lux. 6 novembre 1985, P. 26, p. 388).

Des pourparlers engagés en vue d'aboutir à une solution amiable sont de nature à prolonger ou suspendre le délai (Cour d'appel de Paris, 3 mai 1967, Gaz. Pal. 1967, 2, page 34), ainsi que des démarches accomplies à cette fin (Cass. française 1^{ère}, 10 juillet 1956, D. 1956, page 718).

Il ressort en effet des éléments du dossier que comme suite à la vente en date du 31 janvier 2022, les parties avaient engagé des pourparlers en vue d'un arrangement. Dans un email daté du 22 février 2022, PERSONNE3.) s'était effectivement engagé à prendre en charge l'intégralité des frais liés à la remise en état de la façade des acheteurs, tout en indiquant qu'il attendait une offre formelle d'un corps de métier (pièce no 8 de Maître Stéphane ZINE). Par la suite, SOCIETE3.) s'était engagée d'effectuer la réfection de la façade, tel que l'atteste son devis du 6 mai 2022.

C'est dans ce contexte que les expertises précitées SOCIETE6.) du 22 juillet 2022 ont eu lieu. L'expert Steve. E SOCIETE7.) a également été mandaté. Il a rendu son rapport prémentionné en date du 27 juin 2022 (pièce no 12 de Maître Stéphane ZINE).

Les expertises ont été réalisées en présence des parties. Par la suite, SOCIETE3.) a proposé un arrangement amiable, ainsi qu'un planning d'intervention en date du 13 septembre 2022 (pièce no 14 de Maître Stéphane ZINE). Or, dans un email de son mandataire du 6 octobre 2022, elle a indiqué à PERSONNE3.) que lors de son intervention elle a identifié l'origine des fissures et des renflements sur la façade. L'isolant en laine de bois serait gorgé d'eau et complètement désagrégé, comme constaté lors d'un sondage effectué sous la tablette de fenêtre. L'absence d'un revêtement d'étanchéité de type EPDM sous la tablette en aluminium serait clairement en cause. Considérant que son intervention ne pouvait être pérenne dans ces conditions, elle a demandé que l'expert Steve E. SOCIETE7.) réintervienne (pièce no 15 de Maître Stéphane ZINE).

Dans un email du 24 octobre 2022, PERSONNE3.) a cependant estimé qu'un nombre suffisant d'expertises avait déjà eu lieu (pièce no 16 de Maître Stéphane ZINE), mettant ainsi en échec les discussions entre parties. Il convient d'admettre que c'est à partir de ce moment que les pourparlers ont définitivement échoué, dès lors qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que les parties se seraient rapprochées par la suite.

Le Tribunal estime qu'un délai de 4 mois - comme en l'espèce - entre la rupture des pourparlers et la dénonciation du vice ne saurait être considéré comme excessif. Il convient de relever à ce sujet que les décisions jurisprudentielles rendues à propos de la durée du bref délai admettent généralement des délais allant jusqu'à 4 ou 5 mois.

Il convient partant de retenir que la dénonciation suivant courrier du 24 janvier 2023 est intervenue endéans le bref délai de dénonciation des vices.

Le délai d'action d'un an à partir de la dénonciation a également été respecté en introduisant l'action en justice par assignation du 3 janvier 2024.

La demande sur base de la garantie des vices cachés prévue par l'article 1641 du Code civil est partant recevable.

PAR CES MOTIFS

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

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

rejette l'exception de nullité de l'assignation pour cause de libellé obscur tiré du défaut de ventilation de la demande tant en ce qui concerne les parties demanderesses, qu'en ce qui concerne les parties défenderesses,

rejette l'exception de nullité de l'assignation tirée du libellé obscur pour absence de motivation expresse sur la demande en condamnation *in solidum* des parties défenderesses,

déclare fondé le moyen de nullité de l'assignation tiré du libellé obscur en ce que la partie assignée PERSONNE4.) n'est pas visée aux termes de ladite assignation,

partant, déclare nulle l'assignation en ce qu'elle est dirigé contre PERSONNE4.),

déclare la demande à son encontre irrecevable,

partant, met hors de cause PERSONNE4.),

rejette le moyen de PERSONNE3.) tiré de la forclusion à agir dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

déclare l'exploit d'assignation recevable pour le surplus,

renvoie le dossier devant le magistrat de la mise en état pour permettre aux parties de conclure sur le fond,

réserve le surplus.