

**Jugement civil no. 64/2016 (XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, vingt-quatre février deux mille seize.

**Numéro 161501 du rôle**

Composition:

Yola SCHMIT, vice-président,  
Tessie LINSTER, juge,  
Anne SCHMIT, juge,  
Gabrielle SCHROEDER, greffier.

**ENTRE**

1. **A.**), salarié, et son épouse,
2. **B.**), fonctionnaire d'Etat , les deux demeurant à L-(...), (...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 11 mars 2014,

défendeurs sur reconvention,

comparant par Maître Sibel DEMIR, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. **C.**), salarié, demeurant à L-(...), (...),
2. **D.**), salariée, demeurant à L-(...), (...),

défendeurs aux fins du prédit exploit GALLÉ du 11 mars 2014,

demandeurs par reconvention,

comparant par Maître Pierre MEDINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 28 octobre 2015.

Entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Vu l'accord des avocats de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Sibel DEMIR, avocat constitué.

Entendu **C.)** et **D.)** par l'organe de Maître Pierre MEDINGER, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mars 2014, **A.)** et **B.)** ont assigné **C.)** et **D.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire qu'il y a lieu à diminution du prix de vente d'un immeuble vendu suivant acte notarié du 3 août 2012, pour voir condamner les assignés à leur restituer une partie du prix de vente et à leur payer des dommages et intérêts sur base des articles 1641 et suivants du code civil. Subsidiairement, ils demandent à se voir accorder des dommages et intérêts sur base des articles 1109 et suivants sinon 1382 et suivants du code civil. Ils demandent paiement de la somme de 350.000 euros sous réserve d'augmentation ou toute autre somme même supérieure à dire d'expert avec les intérêts légaux à partir de l'acte notarié du 3 août 2012 sinon de la lettre recommandée du 18 mars 2013 sinon de la demande en justice jusqu'à solde. Ils se réservent le droit de demander la résolution ou encore la nullité de la vente immobilière intervenue. Pour autant que de besoin, ils offrent de prouver l'étendue des désordres affectant l'immeuble par expertise. Ils demandent une indemnité de procédure de 3.000 euros.

A l'appui de leur demande en justice, les requérants expliquent avoir acquis des défendeurs une maison sise à (...) par acte du 3 août 2012 et qu'après cette date, ils avaient découvert de nombreux vices et désordres, notamment un litige de mitoyenneté, des problèmes d'humidité et de moisissures, la présence d'une plante invasive dans le jardin, des déficiences d'étanchéité et le dysfonctionnement d'une porte de garage. Ils auraient dénoncé ces vices au défendeurs par courriers recommandés dont le premier date du 18 mars 2013. Les requérants optent principalement pour l'action estimatoire et sollicitent paiement de la somme de 300.000 euros en application des articles 1641 et 1643 du code civil. Sur base de l'article 1645 du code civil, ils demandent le paiement de 50.000 euros.

A titre subsidiaire, ils invoquent le dol sinon l'erreur pour conclure à un vice de consentement et demandent dans ce contexte des dommages et intérêts à hauteur de 350.000 euros tout en se réservant le droit de demander la nullité du contrat sur cette base.

En dernier ordre de subsidiarité, ils se basent sur les articles 1382 et 1383 du code civil pour demander des dommages et intérêts.

Dans leur second corps de conclusions, les requérants demandent avant tout autre progrès en cause l'institution d'une expertise et proposent les experts **E.)** et **F.)**. Ils offrent encore de prouver leurs prétentions par l'audition de témoins. Ils demandent au tribunal d'enjoindre à la société anonyme **SOC.1.)** SA de produire le dossier complet relatif au contrat d'architecte que ces derniers avaient conclu avec les défendeurs pour la rénovation de la maison.

Par conclusions ultérieures, ils ajoutent qu'ils entendent fonder leurs demandes subsidiairement sur l'existence d'une faute précontractuelle ou contractuelle dans le chef des défendeurs, sur un défaut de délivrance conforme sinon sur la garantie d'éviction.

Les défendeurs contestent l'existence d'un intérêt à agir dans le chef des requérants en ce qui concerne le litige de mitoyenneté et estiment pour le surplus que cette action n'est recevable que sur base de la garantie d'éviction.

Ils contestent avoir eu connaissance de tout problème d'humidité ou de moisissures, problèmes qui laisseraient d'être prouvés, de même que les problèmes d'étanchéité. Ils estiment que les désordres invoqués, pour autant qu'ils soient établis, doivent être qualifiés de vices apparents, non garantis par les vendeurs.

Il concluent au rejet de la demande et estiment que faute d'un quelconque commencement de preuve, il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise. Ils offrent à leur tour de prouver par témoins que les requérants étaient au courant concernant l'incertitude sur la mitoyenneté du mur

Ils disent subir un dommage moral du fait des accusations des requérants et demandent reconventionnellement réparation de ce dommage à hauteur de 25.000 euros pour chacun d'eux.

### **Motifs de la décision**

#### **- Quant à la recevabilité de la demande relative au vice de mitoyenneté**

Les défendeurs soulèvent le défaut d'intérêt à agir quant à la demande relative au vice de mitoyenneté. Ils estiment que les requérants n'exposent pas le préjudice qu'ils souffriraient du fait d'être propriétaire d'un immeuble dont un mur longeant une propriété voisine sans passage latéral et donc sans accès serait éventuellement mitoyen. Ils disent que les limites de la propriété résulte de l'extrait cadastral qu'ils ont consulté et sur lequel on pourrait voir que le mur litigieux se trouve à cheval sur la limite de propriété ou au moins il n'existe pas de passage entre ce mur et la parcelle voisine. Même à supposer qu'une construction viendrait s'accoler à la leur, les demandeurs n'en souffriraient aucun préjudice selon les défendeurs.

Ils ajoutent que les défendeurs sont libres de clôturer leur propriété, de la repeindre et de l'assainir et qu'ils se créent eux-même un intérêt à agir en soulevant un prétendu vice qui n'existe pas alors qu'au moins la moitié du mur leur appartient. Ils disent que rien n'empêche les défendeurs de clôturer leur terrain sauf leur volonté de voir fixer les limites de propriété par un bornage qu'ils demandent eux-mêmes.

Finalement, ils contestent la recevabilité de la demande relative au vice de mitoyenneté alors que l'existence éventuelle d'une mitoyenneté concerne les droits qu'un tiers pourrait faire valoir sur l'immeuble, que la revendication d'un tiers s'analyse dans le cadre de la garantie d'éviction et que l'action est partant irrecevable sur toute autre base légale.

Les demandeurs répliquent que la maison subit une dépréciation certaine en raison, entre autre, du vice de mitoyenneté, qu'une maison faisant l'objet d'un litige relatif au l'étendue du droit de propriété vaut moins qu'une maison sans histoires et qu'une maison mitoyenne vaut moins qu'une maison individuelle.

Ils ajoutent qu'un tuyau de drainage longe la face latérale gauche de la maison, que les consorts **G.)** affirment que ce tuyau se trouve sur leur terrain et qu'un éventuel empiètement sur un autre terrain peut avoir de lourdes conséquences financières.

En outre, ils disent devoir exposer des frais non prévus au moment de la vente en raison de ce problème de mitoyenneté et de bornage. Ils invoquent un préjudice distinct consistant en la perte de jouissance de leur propriété (impossibilité de clôturer le jardin, de changer la couleur de la façade, d'assainir le mur) qui justifierait à lui seul une action en justice.

Ils précisent que la demande est recevable sur la base des vices cachés ainsi que sur la base du vice de consentement, sinon de la responsabilité précontractuelle, contractuelle, délictuelle, de la garantie d'éviction, et sur base de l'inexécution de l'obligation de délivrance.

L'intérêt à agir est le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur. Il existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier la condition juridique du demandeur, et il suffit que tel est le cas. L'existence du droit invoqué influe non pas sur la recevabilité de la demande, mais sur son bien-fondé (*Thierry HOSCHEIT, « L'évolution du litige au cours de l'instance judiciaire », Bulletin du Cercle François Laurent, 2004, II, p. 40*).

Pour être légitime, l'intérêt du plaideur doit être avouable et mériter une protection juridique. L'avantage recherché par le demandeur ne doit pas être contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 12 juillet 1989, n° 37886 du rôle).

L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir. Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par la même de statuer sur le fond.

En l'espèce, **A.)** et **B.)** déclarent avoir un intérêt à voir aboutir leur demande. Ils se prévalent de la lésion de droits qui leur appartiennent, en l'espèce, le droit de jouir pleinement et paisiblement de leur propriété et notamment de la propriété exclusive du mur litigieux. S'ils estiment que ce droit a été lésé, ils ont un intérêt manifeste et incontestable à en poursuivre le rétablissement en justice. En effet, en cas de

mitoyenneté avérée du mur litigieux, les droits des demandeurs sur ce mur ne seraient pas les mêmes qu'en cas de propriété exclusive. Ils ont donc un intérêt manifeste à voir analyser la question si une éventuelle mitoyenneté leur a été cachée lors de la vente et s'ils peuvent demander une réparation pécuniaire à ce sujet. La question de savoir si leur demande est justifiée, s'ils peuvent invoquer des éléments suffisants pour la fonder dépend du fond du droit et doit être analysée dans le cadre de celui-ci.

La fin de non recevoir tirée du fait que la demande est basée sur d'autres bases que la garantie d'éviction ne saurait être accueillie, alors que d'une part, la garantie d'éviction est invoquée, entre autres, par les demandeurs et surtout, alors qu'il appartient au tribunal, lors de l'analyse des moyens invoqués sur quelle base la demande est fondée le cas échéant.

La demande de **A.)** et **B.)** introduite par ailleurs dans les formes et délai de la loi est recevable.

### **Quant au fond**

#### **- Quant à demande relative au vice de mitoyenneté**

Les requérants font état d'un litige de mitoyenneté entre la propriété qui leur a été vendue par les défendeurs (parcelles **NO.1.)** et **NO.2.)**) et celle appartenant aux conjoints **G.)** (parcelles **NO.3.)** et **NO.4.)**), jouxtant leur terrain sur le côté gauche (vue depuis la rue), plus précisément d'une possible mitoyenneté du mur latéral gauche (vue depuis la rue) ayant pour conséquence que la maison n'est pas individuelle mais mitoyenne.

Ils soulèvent que les annonces publicitaires relatives à la maison, le compromis et l'acte notarié de vente font état d'une maison individuelle et que dans l'acte notarié, les vendeurs ont explicitement déclaré ne pas avoir eu connaissance d'un vice de mitoyenneté.

Ils expliquent avoir découvert que la propriété acquise n'a jamais fait l'objet d'un bornage en raison d'un conflit remontant à 2002 opposant les défendeurs aux propriétaires voisins qui revendiquaient la mitoyenneté du mur latéral gauche. Ils disent qu'ils n'ont pas pu se rendre compte de cet état des choses puisque l'extrait cadastral renseigne l'existence d'un passage le long du mur latéral gauche de la maison comme faisant partie de leur propriété. Ils concluent qu'ils n'auraient pas acquis la propriété ou n'en auraient donné qu'un prix moindre de 770.000 euros s'ils avaient connu l'existence d'une possible mitoyenneté et le fait qu'une construction peut donc être adossée à leur maison. Ils se voient contraints de procéder à un bornage judiciaire et ajoutent qu'ils se trouvent privés de jouir pleinement de leur propriété vu qu'ils sont obligés de garder en suspens les travaux de clôture de leur jardin, d'assainissement du mur litigieux et le changement de la couleur de leur façade.

Les requérants estiment que les défendeurs leur ont sciemment dissimulé le fait qu'il était impossible de trouver un accord avec les propriétaires des parcelles voisines au sujet de la ligne séparative des fonds et que ces voisins revendiquaient la mitoyenneté du mur latéral gauche.

Ils offrent de prouver par l'audition de témoins (et notamment des conjoints **G.**) qu'une tentative de bornage à l'amiable avec les conjoints **G.** a échoué faute d'accord sur la délimitation des fonds, que ces derniers revendiquent la propriété du mur latéral gauche et que les défendeurs ont proposé à ces voisins de leur racheter une partie de leur parcelle pour mettre un terme au problème de mitoyenneté.

Ils demandent également au tribunal d'enjoindre à la société anonyme **SOC.1.) SA**, qui était chargée par les défendeurs des travaux de rénovation de la maison, de produire l'intégralité du dossier relatif au contrat d'architecte, alors que les défendeurs contesteraient avoir effectué des travaux sur le mur dont la mitoyenneté est revendiquée.

Les défendeurs contestent avoir sciemment dissimulé l'existence d'une quelconque mitoyenneté. Ils estiment que la situation de l'immeuble s'entend de visu et qu'il s'agit d'une maison individuelle alors que le mur litigieux longe une propriété non bâtie. Ils disent que rien ne laissait conclure à une mitoyenneté à l'époque où ils ont acheté et qu'ensuite, aucune mitoyenneté n'a été créée. Ils ajoutent qu'à ce jour, aucune preuve de l'existence d'une mitoyenneté n'est rapportée et que l'action en bornage introduite par les requérants est en cours.

Ils disent cependant aussi qu'il résulterait d'un extrait cadastral existant et d'un plan de mesurage du 8 février 2002 que le mur litigieux se trouve à cheval sur la limite de propriété. Ils précisent que cette circonstance procède des us et règlements historiques et urbanistiques selon lesquels celui qui construit le premier en limite séparative doit construire à cheval et que le propriétaire voisin peut ensuite profiter du « pignon nu en attente ». Ainsi, une éventuelle mitoyenneté ne procéderait pas du fait des défendeurs, mais de la situation historique, des us urbanistiques et de la configuration des lieux que les demandeurs ne pouvaient ignorer.

Ils en concluent que cette éventuelle mitoyenneté constitue nullement une charge grevant l'immeuble et dont la déclaration expresse aurait dû être faite à l'acte.

Les défendeurs ajoutent que les requérants étaient informés du fait que le mur pignon litigieux se trouve soit à cheval sur la limite de propriété, soit sur leur propriété exclusive et offrent de prouver ce fait par l'audition de l'agent immobilier en charge de la vente.

Le tribunal constate en premier lieu que les défendeurs ne se prévalent pas de l'existence de la clause exclusive de garantie de mitoyenneté et de vices cachés telle qu'insérée dans l'acte de vente et reproduite ci-dessous pour fonder leurs contestations dans le cadre de la demande en garantie des vices cachés. Ils se contentent de dire que les vices apparents sont couverts par l'acte notarié de vente de sorte que le tribunal ne saurait analyser la validité et l'application de la clause exclusive de responsabilité, en ce qu'elle vise les vices cachés, au présent litige.

En outre, la demande en production forcée du dossier d'architecte est à rejeter alors qu'il résulte du dossier d'ores et déjà versé par les défendeurs, et surtout des photos, que ces derniers ont fait effectuer des travaux sur le mur litigieux et notamment qu'ils ont surélevé le pignon et qu'ils l'ont fait peindre en jaune, comme le reste de la maison.

Aux termes de l'article 1641 du code civil, 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. Seul le vice caché ouvre droit à garantie. L'acheteur peut en effet vérifier les défauts apparents lors des vérifications sommaires auxquelles il procède. Un vice est 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. Il incombe aux demandeurs d'établir que les conditions de l'article 1641 du code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, de la gravité du vice, du caractère caché du vice et de l'antériorité du vice à la vente.

Le tribunal constate que les annonces publiées sur le site internet « (...) » portent la mention, en intitulé, « *Maison individuelle* ». Le compromis de vente du 20 juin 2012 et l'acte de vente du 3 août 2012 renseignent la vente d'une maison d'habitation sans plus de spécifications.

L'acte notarié dispose ce qui suit :

*« La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel il se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du code civil.*

*La partie venderesse déclare expressément n'avoir aucune connaissance d'un quelconque tel mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement. »*

Les demandeurs versent deux extraits cadastraux des 20 juin 2012 et du 8 mars 2013. Sur les deux extraits, il apparaît que le mur latéral gauche (vue depuis la rue) ne se trouve pas sur la ligne qui sépare les deux terrains, mais qu'un passage existe encore entre ce mur et la limite du terrain voisin, de sorte qu'un accès latéral existe. Cet extrait cadastral laisse donc supposer que le mur litigieux n'est pas mitoyen mais est construit entièrement sur les parcelles des demandeurs.

Aucun extrait cadastral ni plan de mesurage qui renseignerait que ce mur est construit à cheval sur la ligne divisoire des deux terrains, tels qu'invoqués par les défendeurs, n'est versé en cause.

Les demandeurs ont introduit une action en bornage et par jugement du 4 avril 2014, le tribunal de paix de Luxembourg a ordonné aux parties de procéder au bornage de leurs propriétés, a nommé un experts-géomètre à ces fins et a dit que cet expert devra déposer son rapport pour le 1<sup>er</sup> juillet 2014 au plus tard.

Cette procédure semble ne pas avoir aboutie à ce jour, faute de dépôt du rapport par l'expert judiciaire.

Ainsi, il est constant en cause que les parties n'ont pas la certitude des limites de leurs terrains respectifs, ni de la mitoyenneté ou non du mur litigieux. Le fait que les défendeurs disent que la mitoyenneté invoquée concerne une partie d'un mur sur une longueur de 5 mètres et une largeur de 25 cm ne prouve pas l'existence d'une mitoyenneté et ne peut être qualifié d'aveu de leur part.

Comme aucune mitoyenneté n'est établie à ce jour, le tribunal ne saurait retenir que le bien vendu est entaché, du fait d'une telle mitoyenneté, d'un vice caché. L'existence d'un vice consistant en la mitoyenneté du mur latéral gauche de la maison acquise n'est donc pas établie.

Encore faut-il analyser si le seul fait qu'il existe un litige sur la limite de deux terrains adjacents peut être qualifié de vice caché.

Les seuls éléments qui laissent supposer l'existence d'une mitoyenneté sont les revendications des consorts **G.**), propriétaires du fonds voisin et qui revendiquent la mitoyenneté de ce mur. Comme l'existence de telles revendications n'est pas contestée, l'offre de preuve formée par les demandeurs n'est pas pertinente sur ce point.

Il appert donc qu'il y avait un désaccord entre les défendeurs avec les propriétaires de parcelles voisines sur la limite de propriété des deux terrains. Il n'est pas précisé sur quels éléments ces propriétaires, en l'occurrence les consorts **G.**), se basent pour fonder leurs revendications. Il résulte des éléments du dossier que ce litige n'a jamais été porté devant les juridictions par les anciens propriétaires ou les consorts **G.**), mais qu'il a apparemment vu le jour à l'occasion d'une tentative de bornage à l'amiable. Ce bornage n'ayant pas abouti, les anciens propriétaires ont fait effectuer des travaux sur le mur litigieux, sans qu'il ne soit établi, ni même allégué que les consorts **G.**) s'y seraient opposés.

Or, le seul fait que des propriétaires voisins estiment pouvoir revendiquer la mitoyenneté du mur latéral gauche de la maison, sans qu'il ne soit établi, ni même allégué que ces revendications sont fondées sur des éléments objectifs, tangibles, et ont donc une quelconque chance d'aboutir, ne sauraient être qualifié de vice inhérent au bien acquis.

Par ailleurs, le fait qu'il n'existait pas encore de bornage au moment de la vente ne saurait constituer un vice alors qu'en général, l'existence d'un bornage n'est pas obligatoire et qu'il n'est pas établi ni même allégué que le contrat comportait un engagement des défendeurs de fournir un tel bornage.

Les demandeurs restant en défaut d'établir l'existence d'un vice caché, le demande n'est pas fondé sur base des articles 1641 et suivants du code civil.

Les requérants invoquent ensuite l'article 1109 du code civil pour dire que les agissements des défendeurs sont constitutifs d'un dol ou du moins les ont conduit à signer le contrat de vente par erreur.

L'erreur consisterait selon les demandeurs dans le fait qu'ils entendaient acquérir une maison individuelle alors qu'ils ont possiblement acquis une maison mitoyenne.

Les demandeurs ne sauraient valablement invoquer un vice de consentement consistant dans le fait que la maison est mitoyenne tant qu'il n'est pas établi en cause que cette mitoyenneté existe effectivement. De même, ils ne sauraient reprocher aux défendeurs de ne pas leur avoir fait part de revendications émanant des propriétaires des parcelles voisines sans qu'il ne soit établi que de telles revendications reposent au moins sur des éléments sérieux et objectifs.

Pour ces mêmes motifs, la demande est à rejeter sur la base de la responsabilité délictuelle, les défendeurs n'ayant fait aucune faute en omettant d'informer les requérants des revendications des voisins.

Dans le même ordre d'idées, la demande n'est pas fondée sur les dispositions régissant la responsabilité précontractuelle ou contractuelle. En effet, les demandeurs n'établissent pas l'existence d'une faute contractuelle ou précontractuelle dans le chef des défendeurs alors qu'aucune mitoyenneté n'est établie et que l'on ne saurait reprocher aux défendeurs de ne pas avoir fait part aux demandeurs de l'existence de revendications émanant des consorts **G.)** pour les motifs ci-dessus énoncés.

De même, la garantie d'éviction ne saura jouer alors qu'il n'y a pas actuellement éviction même partielle du fond vendu.

Finalement, une inexécution de l'obligation de délivrance laisse d'être établie alors qu'il n'est pas rapporté en cause que la chose vendue ne présente pas les caractéristiques et qualités promises tant qu'il n'est pas établi que le mur litigieux est mitoyen.

La demande relative au vice de mitoyenneté est à rejeter sur ce point.

### **Quant à l'humidité et aux moisissures le long du mur intérieur latéral gauche de l'immeuble**

Les demandeurs soutiennent que lors de la saison hivernale subséquente à l'acquisition de leur maison, soit fin février/début mars 2013, alors qu'ils voulaient procéder à l'aménagement d'une chambre, ils ont découvert, en déplaçant des cartons de déménagement, d'importantes traces de moisissures allant jusqu'à 3 centimètres de diamètre sur le mur intérieur latéral gauche. En inspectant de plus près ce mur, ils auraient constaté qu'à chaque niveau de l'immeuble, il était affecté de moisissures.

Ils disent que les traces de moisissures empirent chaque hiver à l'arrivée des pluies, qu'une odeur de moisi est alors perceptible dans les pièces concernées et ils estiment que dès lors, les problèmes d'humidité sont nécessairement préexistants à la vente du 3 août 2012. Ils disent que l'humidité de ce mur constitue un vice caché rendant impropre à l'usage d'habitation les pièces concernées car le garde-manger serait trop humide pour y conserver des aliments et la pièce à l'étage ne pourrait servir de chambre à coucher. Ils disent que les défendeurs ont dissimulé le problème en recouvrant partiellement le fond du garde-manger avec du papier peint.

Ils expliquent qu'au moment de la visite, la maison était encore habitée, que les meubles meublant les ont empêchés de voir bon nombre de choses et qu'ils avaient

assez de correction pour ne pas déplacer des meubles, et pour ne pas soulever des tapis et des rideaux pour inspecter ce qu'il y avait derrière.

Les défendeurs déclarent que les problèmes d'humidité ne sont pas prouvés et qu'ils n'en ont jamais souffert. Subsidièrement, ils estiment que l'humidité doit être qualifiée de vice apparent, couvert par l'acte de vente d'autant plus que les demandeurs ont visité la maison plusieurs fois avec un professionnel. Ils contestent encore la demande alors qu'il ne serait pas établi que le vice invoqué, s'il existe, était antérieur à la vente ni qu'il est d'une gravité suffisante pour justifier une demande en garantie. Ils donnent à considérer que les demandeurs ont pu eux-mêmes créer l'humidité en n'aérant pas suffisamment l'immeuble et en laissant entreposant pendant des mois des cartons de déménagement contre le mur.

Les demandeurs contestent tout défaut d'aération et offrent de prouver par l'audition des anciens propriétaires des parcelles **NO.1.)** et **NO.2.)** (donc des propriétaires qui ont vendu le bien aux défendeurs) qu'à l'époque où ils habitaient la maison, les problèmes d'humidité existaient déjà, que les époux **C.)-D.)** ont arraché la maison sauf les murs latéraux gauches et que les problèmes d'humidité ont perduré lorsque ces derniers habitaient cette maison.

L'existence de traces de moisissures et donc d'un problème d'humidité actuel est établie par les photos du mur intérieur du garde-manger au rez-de-chaussée et de la chambre à coucher au premier étage, versées par les demandeurs.

Le tribunal ne dispose pas des compétences techniques nécessaires pour apprécier si les tâches de moisissures ayant existées en hiver 2013 trouvent leur origine dans un problème d'humidité préexistante à la vente.

Les demandeurs offrent de prouver le caractère préexistant du problème d'humidité par expertise. Les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité de cette mesure d'instruction à défaut de tout commencement de preuve.

L'offre de preuve est recevable alors que les demandeurs ont établi l'existence du problème d'humidité actuel affectant le mur litigieux par les photos versées en cause. Il faut ajouter que l'expert devra se prononcer également sur la question de savoir si, au vu de l'envergure du problème d'humidité actuel, des traces de cette humidité ont pu être visibles en mai/juin 2012, lors des visites du bien par les demandeurs.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert avec la mission telle que définie au dispositif du présent jugement.

### **Quant à l'existence d'une plante invasive dans le jardin**

Les demandeurs soutiennent qu'à l'arrivée du printemps, une sorte de bambou pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur jaillit du sol et envahit le jardin. Les pousses de cette plante auraient été soigneusement coupées par les assignés à l'occasion de la vente. Il s'agirait de la « *Renouée du japon* », une plante extrêmement invasive, interdite sur terrains constructibles dans plusieurs pays car provoquant d'importants dégâts aux constructions en raison de ses racines pouvant atteindre 10 mètres. Ils estiment en subir un préjudice car ils ne connaissent pas l'envergure des

dégâts déjà causées ou susceptibles d'être causés par cette plante à leur maison et leur jardin. Ils indiquent que le problème de ces plantes a fait l'objet d'articles, reportages et mises en garde dans la presse luxembourgeoise et des publications communales vu les dégâts qu'elles peuvent provoquer par leur racines. Le fait d'en couper les pousses ne solutionnerait pas le problème et l'éradication de la plante engendrerait un coût important sur une durée approximative de 8 ans.

Ils disent que les défenseurs leur ont caché que cette plante est source de conflit avec les propriétaires des parcelles voisines.

Les défenseurs disent qu'ils ont entretenu leur jardin sans même savoir quelle plantes poussent chez eux ni chez leurs voisins.

Dans une publication du « *Bundesamt für Naturschutz* » versée par les demandeurs, il résulte ce qui suit :

*« Vor allem aus Deutschland und England sind vielfältige wirtschaftliche Folgen der Staudenknöterich-Arten beschrieben worden. Sie betreffen direkte Schäden an Gebäuden und Uferbefestigungen und Bekämpfungskosten an Ufern, auf Gleisanlagen und in Bauland. Rhizome des Knöterich-Sippen können in kleine Ritzen von Mauerwerk, Asphalt, etc.. eindringen und diese durch ihr Dickenwachstum sprengen. Dadurch sind vor allem Hochwasserschutzbauten, Schleusen und Dämme an Ufern betroffen. Aber auch Strassen Parkplätze und sogar die Fundamente von Häusern können so beschädigt werden. Die Notwendigkeit kostspieliger Reparaturen besteht oft für lange Zeit, wenn der Knöterich nicht erfolgreich bekämpft wird. »*

Il résulte d'une publication publiée avec le concours de l'administration de la nature et des forêts que la plante litigieuse est une néophyte à développement important et qu'au printemps, elle peut pousser jusqu'à 10 cm par jour. La présence à forte densité de cette espèce influerait négativement sur le milieu car cette espèce fait preuve d'un développement racinaire robuste, qui peut engendrer des éboulements de rives, ou fissurer en milieu urbain les murs et façades de bâtiment.

Il n'est pas contesté que cette plante existe dans le jardin de la maison litigieuse et qu'elle y a existé lors de la vente en 2012, les défenseurs ayant indiqué qu'ils en ont régulièrement coupé les pousses.

Il n'est pas contestable et pas contesté non plus que les demandeurs ont pu voir cette plante lors de leurs visites de la maison, même si les pousses étaient alors coupées. La plante en elle-même n'était pas cachée et les demandeurs invoquent donc à titre de vice les caractéristiques et propriétés de cette plante qui serait susceptible de causer des dommages aux immeubles.

Or, il existe une multitude de plantes dont les racines se répartissent sur de larges surfaces souterraines et pouvant causer des dégâts aux autres plantes, et mêmes transpercer des matières dures, tel que le bambou ou les bouleaux fortement présents dans les jardins.

Ainsi, la présence en soi de tels plantes ne constitue pas un vice caché alors que des acquéreurs potentiels d'une maison dotée d'un jardin couvert de verdure savent ou

doivent savoir que bon nombre de plantes sont susceptibles, par leurs racines, d'endommager des ouvrages.

Les demandeurs restent donc en défaut de prouver que la présence de la « Renouée du Japon » constitue un vice caché affectant la propriété acquise.

Ils ne sauraient par ailleurs reprocher aux défendeurs une faute précontractuelle, contractuelle ou délictuelle, ni réticence dolosive pour avoir omis de les informer de la présence dans le jardin de cette plante alors qu'ils auraient du savoir que des plantes susceptibles de causer des dégâts par leurs racines existent et que par ailleurs, il n'est pas établi, ni même allégué que la plante a déjà causé des dommages à la maison. De même, les demandeurs ne sauraient raisonnablement invoquer l'erreur vice de consentement pour fonder leur demande alors qu'il n'est pas établi, ni même allégué, qu'une erreur éventuelle relative à l'existence de cette plante dans le jardin porte sur la substance de la chose vendue. Par ailleurs, aucun défaut de délivrance conforme, ni aucune éviction ne sont établis.

La demande est à rejeter sur ce point.

### **Quant à la douche italienne**

Les demandeurs disent avoir découvert des traces de moisissures au niveau de la douche italienne dont l'origine est un grave problème d'étanchéité préexistant à la vente du 3 août 2012 que les assignés auraient sciemment omis de signaler. Ils disent subir un préjudice du fait de ne pas pouvoir se servir de cette douche alors que l'eau s'infiltrerait jusque dans le plafond de la salle de séjour et que toute la douche doit être arrachée et refaite. Ils disent que la douche n'a pas été faite dans les règles de l'art, la pente ne permettant pas à l'eau de s'écouler, les travaux d'étanchéité faisant défaut. Ils concluent à l'existence d'une erreur de conception.

Les défendeurs soutiennent qu'ils n'ont jamais eu de problèmes avec cette douche et que des problèmes d'étanchéité de la douche ne sont pas établis. Ils ajoutent que cette douche a été construite il y a dix ans, qu'une telle douche nécessite beaucoup d'entretien et de nettoyage et qu'il n'est pas exclu que les joints d'une douche et l'étanchéité doivent être refaits après quelques années.

Ils disent que si cette douche souffre de problèmes, il ne peut s'agir que de vétusté qui n'est pas garantie et qui a pu être contrôlée par les acquéreurs.

Les demandeurs versent un devis du 16 janvier 2015 portant sur la salle de bains du premier étage. Il y est question de l'enlèvement du carrelage existant, de la démolition de la marche de la douche, de la confection de l'étanchéité et du recarrelage de la douche. Ce devis porte sur le montant de 3.663,66 euros. Les demandeurs offrent de prouver l'envergure du désordre et les coûts de redressement par expertise. Les défendeurs s'opposent à cette mesure à défaut de tout début de preuve.

Or, il appert du devis versé en cause que des travaux de réfection et notamment de confection d'étanchéité de la douche sont préconisés de sorte que l'offre de preuve par expertise est recevable.

Le tribunal ne disposant pas d'ores et déjà d'éléments suffisants pour apprécier l'envergure des désordres et les coûts de remise en état, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert avec la mission telle que définie au dispositif du présent jugement.

### **Quant au dysfonctionnement de la porte du garage**

Les demandeurs déclarent que dès leur emménagement, ils ont été confrontés au fait que la porte électrique du garage s'ouvre de manière inexplicable à toute heure du jour et de la nuit, permettant une intrusion dans la maison à tout un chacun.

En cours de procédure, ils auraient découvert fortuitement que les voisins d'en face, propriétaire d'une porte de garage de la même marque parviennent à ouvrir leur garage avec leur télécommande. Ils auraient alors fait appel à la société « **SOC.2.)** » qui a installé la porte de garage de ces voisins en 2010 et le problème a été résolu. Ils versent une facture de 127,74 euros.

Cependant, ils maintiennent leur demande en réparation en disant qu'ils ont subi un préjudice consistant dans la perte de jouissance paisible de leur maison en raison des dysfonctionnements de la porte du garage et que les vendeurs ont agi fautivement en leur dissimulant ce problème.

Les demandeurs offrent de prouver par l'audition des voisins **H.)** et **I.)** que ces derniers ont fait installer leur porte de garage en 2010 et qu'en 2014, ils ont découvert fortuitement qu'ils arrivaient à ouvrir la porte des demandeurs avec leur télécommande et qu'ainsi, ces dysfonctionnements existaient alors nécessairement avant l'acquisition de la maison en 2012.

Les défendeurs disent que la porte du garage a toujours bien fonctionné et qu'un défaut laisse d'être prouvé.

Il n'est pas contesté que la porte électrique du garage fonctionne avec la télécommande des demandeurs de sorte qu'aucun vice inhérent à cette porte n'est établi. Aucun défaut de délivrance conforme, ni vice caché ne sauraient donc être retenus.

Même si l'on considérait le fait que des voisins ont pu ouvrir la porte avec leur télécommande constitue un défaut de celle-ci, l'action rédhibitoire peut être rejetée s'il apparaît que le défaut est facilement réparable. (Jurisclasseur Civil, Article 1641 à 1646, fascicule 30 n° 57).

Les demandeurs eux-mêmes expliquent que le problème du portail électrique a pu être rapidement résolu par un professionnel et que les services de réparation ont coûté 127,74 euros. Ils restent muets sur la question pourquoi ils n'ont pas fait appel à un professionnel plus tôt. Le fait de ne pas avoir connu le nom de la société qui a installé la porte (fait même pas allégué), n'a pas dû les empêcher de faire appel à n'importe quel électricien ou installateur pour découvrir que le problème pouvait facilement se résoudre. La réparation tardive, deux ans après l'apparition du problème, n'est pas imputable aux vendeurs.

Le tribunal constate que même si les faits offerts en preuve étaient établis, il n'en résulte pas nécessairement que les défendeurs ont été confrontés aux mêmes problèmes de sorte qu'aucune faute précontractuelle, contractuelle ou délictuelle, ni aucune réticence dolosive ne peut leur être reprochées pour avoir dissimulé un dysfonctionnement aux demandeurs. De même, les demandeurs ne sauraient raisonnablement invoquer l'erreur vice de consentement pour fonder leur demande alors qu'il n'est pas établi, ni même allégué, qu'une erreur éventuelle relative au fonctionnement du portail électrique porte sur la substance de la chose vendue.

### **Quant aux déchets dans le fond du jardin**

Les demandeurs soulèvent l'existence dans le fond du jardin de déchets de construction qui en été étaient recouverts et cachés par la verdure. Ils estiment que l'évacuation complète nécessite l'intervention d'une entreprise spécialisée.

Ils offrent ce fait en preuve par l'audition de témoins et versent des photos des déchets et également une photo du fond du jardin en été.

Sur les deux photos des déchets, l'on aperçoit plusieurs poutres en bois ainsi que des pierres naturelles. Sur la photo qui montre le fond du jardin en été, ces déchets sont en effet couverts, à première vue, de la végétation.

Les requérants produisent deux devis pour l'enlèvement des déchets. Il y est question de « *déblayage des gravats, de déchets de bois (planches) et de la coupe des ronces pour faciliter l'évacuation* ». Les devis chiffrent le coût de l'enlèvement à 1.132,67 euros, respectivement à 1.521 euros.

Même si on peut voir sur la photo prise en été que les déchets sont couverts par la verdure, on peut raisonnablement exiger que des acquéreurs potentiels d'un bien immobilier procèdent à une visite attentive de l'intégralité du terrain, rien que pour en vérifier les délimitations, respectivement les clôtures éventuelles, même si cela signifie qu'il faut parcourir une partie de terrain d'accès difficile.

Il en résulte que l'on ne saurait qualifier l'existence des poutres et des pierres dans le fond du jardin de vices cachés. En outre, l'on ne saurait reprocher aux vendeurs une faute précontractuelle, contractuelle ni réticence dolosive pour ne pas avoir attiré spécialement l'attention des demandeurs sur ces déchets alors que ces derniers auraient du s'en apercevoir. De même, les demandeurs ne sauraient raisonnablement invoquer l'erreur vice de consentement pour fonder leur demande alors qu'il n'est pas établi, ni même allégué, qu'une erreur éventuelle dans ce contexte porte sur la substance de la chose vendue. Par ailleurs, aucune éviction ni aucun défaut de délivrance conforme n'est établi.

Cette demande est à rejeter.

### **Quant aux moisissures sur le mur intérieur du garage**

Les demandeurs déclarent avoir constaté, en mars 2014, l'existence de moisissures sur le mur intérieur du garage qui seraient révélatrices de problèmes d'humidité. Le

garage ayant été fraîchement repeint au moment de la vente, lesdits problèmes auraient été sciemment camouflés par les assignés.

Les défendeurs disent que les problèmes d'humidité ne sont pas prouvés et qu'ils en ont jamais souffert. En outre, ils disent que l'humidité doit être qualifiée de vice apparent, couvert par l'acte de vente d'autant plus que les demandeurs ont visité la maison plusieurs fois avec un professionnel. Ils donnent à considérer que les demandeurs ont pu eux-mêmes créer l'humidité en n'aérant pas suffisamment l'immeuble.

Les demandeurs offrent de prouver l'existence d'un problème d'humidité dans le garage par l'audition des témoins **J.)** et des époux **K.)-L.)** qui étaient propriétaires de la maison avant l'achat de celle-ci par les défendeurs en 2002.

Cette offre de preuve, en ce qu'elle vise le garage, est formulée comme suit en ce qui concerne l'humidité à l'intérieur du garage: « (...) *Les problèmes d'humidité, notamment au niveau du mur latéral gauche et du garage ont perduré lorsque les conjoints C.)-D.) habitaient cette maison.* »

Ils offrent encore de prouver leurs allégations relatives à l'humidité des murs intérieurs du garage par expertise.

Les défendeurs contestent ces offres de preuve en absence de tout début de preuve.

Il appert des conclusions des demandeurs que la partie où se situe le garage, qui est annexé au bâtiment principal pour former avec lui une sorte de « L », n'a pas fait l'objet d'une rénovation. Ils expliquent qu'il s'est avéré lors des visites de la maison, avant la vente, qu'il y avait un écart respectivement un trou sous le toit du grenier situé au-dessus du garage. Ils avaient alors demandé un devis pour redresser les problèmes du toit de ce garage annexé, qui s'était chiffré à 9.768,33 euros.

Ce devis du 27 juin 2012 est versé et préconise principalement les travaux suivants :

*Fallrohr an Anbau von Wohnhaus ersetzen  
Mauerabdeckung im Hinterhof  
Reparatur Garage  
Reparatur Gesimse am Haus  
Dach Isolierung über Garage (Ausbessern der bestehenden Isolierung, posieren von Gipsplatten..)*

Ce devis ne concerne uniquement le toit du garage, et non des problèmes d'humidité du mur.

Ainsi, actuellement, aucun élément (attestation, devis, constat, photos..) ne figure au dossier pour fournir un commencement de preuve d'une humidité du mur intérieur du garage.

En ce qui concerne l'offre de preuve par témoins, le tribunal se doit de constater que deux des témoins proposés étaient propriétaires de la maison avant les défendeurs,

et donc jusqu'en 2002. Même s'ils affirmeraient l'existence d'humidité dans le garage à cette époque, il n'en résulterait pas nécessairement que ce problème a subsisté lors de la vente du bien aux demandeurs, 10 ans plus tard, surtout au vu du fait que ces derniers déclarent eux-mêmes avoir découvert ce problème qu'en juin 2014.

Cette offre de preuve, de même que l'offre de preuve par expertise est dès lors à rejeter à défaut d'éléments dans le dossier pouvant rendre au moins vraisemblable le désordre allégué.

Faute de preuve du désordre allégué, la demande relative au problème d'humidité à l'intérieur du garage est à déclarer non fondée sur toutes les bases invoquées.

### **Quant à l'isolation de la façade**

Par conclusions du 7 juillet 2015, les demandeurs font état d'un désordre supplémentaire affectant la façade de la maison. Ils expliquent qu'à l'occasion de la demande d'un devis pour la peinture de la façade, l'entrepreneur venu sur place leur a signalé l'existence de vices, malfaçons et non achèvements des travaux de façade. Ainsi, l'isolation ferait, du moins partiellement, défaut notamment au niveau de la coque cintrée et des colonnes à l'arrière de la maison et du garage. La couleur aurait été appliquée localement directement sur le béton ce qui pourrait créer des ponts thermiques. Ils disent que des pierres de parement ont commencé à se détacher de sorte qu'il ne serait pas à exclure que l'isolation voir l'étanchéité fait défaut sur la façade en dessous de ces pierres. De plus, l'enduit, respectivement le mortier de façade manquerait de hauteur de sorte que la façade n'est pas terminée. Des malfaçons existeraient au niveau du socle du bâtiment dans la mesure où les éléments isolants à ce niveau doivent être revues parce que les pierres de socle sont partiellement manquantes, que leur jointage n'a pas été exécuté et qu'elles ne sont pas biseautées ce qui rendrait possible l'infiltration d'eau.

De surcroît, il existerait un écart important entre le cadre de la fenêtre de la baie vitrée et le plafond voûté qui viendrait d'apparaître dans la chambre à coucher du dernier étage ainsi que des traces de moisissures dans la voûte à proximité de la baie vitrée. Il serait probable que ces problèmes seraient dus à un pont thermique causé par le défaut d'isolation de la façade au niveau de la coque cintrée.

Par ailleurs, la peinture au rez-de-chaussée commencerait à s'effriter dans la partie faisant le coin avec les fenêtres en longueur séparant la salle de séjour et la salle à manger et du côté extérieur de ce coin, se trouveraient les pierres de parement accolées sur la façade de sorte qu'il serait probable que cet effritement de peinture est due à une infiltration d'eau.

L'entrepreneur venu sur place aurait dit qu'il serait impossible qu'un architecte aurait réceptionné de tels travaux de façade. Cet entrepreneur leur aurait également signalé que les dalles sur le parking à l'avant du bâtiment n'ont pas été posées conformément aux règles de l'art.

Les requérants demandent la restitution d'une partie du prix sur base de l'article 1644 du code civil à arbitrer par expert.

Pour prouver leurs allégations, ils demandent qu'une injonction de produire le dossier d'architecte soit donnée à l'architecte chargée par les défendeurs de la rénovation de la maison. Ils basent cette demande sur le fait que dans le dossier d'architecte communiqué par les défendeurs se trouverait une facture d'un façadier sans qu'aucun bon pour paiement de l'architecte n'est fourni. Les factures versées ne feraient état uniquement de travaux de mise en peinture de la façade, et non sur des travaux d'isolation tels que préconisés par le dossier d'architecte.

Les défendeurs soutiennent que toutes les factures et documents relatifs aux travaux de rénovation de l'immeuble ont été remis aux futurs acquéreurs pour leur information.

Le tribunal retient qu'il n'est pas établi, ni même allégué que les défendeurs auraient fourni une quelconque garantie quant aux travaux préconisés par l'architecte. Il appert que le dossier d'architecte a été transmis aux demandeurs pour leur simple information et sans que la vente de l'immeuble n'aurait été conditionnée par l'exécution de l'intégralité des travaux préconisés par l'architecte.

Le fait que des travaux prévus par l'architecte n'ont pas été réalisés ou ont été réalisés dans des conditions différentes que celles décrites par l'architecte, ne constitue pas en soi les défendeurs en faute.

Ainsi, la demande à voir ordonné l'intégralité du dossier relatif au dossier d'architecte doit être rejetée pour défaut de pertinence. Dans le même ordre d'idées, il ne convient pas d'inclure une comparaison des travaux préconisés par l'architecte et les travaux réellement exécutés dans la mission de l'expert.

Les défendeurs font valoir qu'il était parfaitement visible que les murs extérieurs de la maison étaient tout juste recouverts d'un crépis et que des prétendus défauts de finition, tels qu'un crépis manquant ou des socles non terminés ne constituent pas non plus des vices cachés mais tout au plus des non achèvements apparents décelable par un examen attentif du bien. Ils affirment que la façade a été crépie et peinte et que les pierres de parement ont été posées par eux-mêmes. Ils concluent que la façade est un ouvrage apparent qui devait être contrôlée par les acquéreurs.

Le tribunal constate que les demandeurs invoquent un défaut d'isolation de la façade ainsi qu'un défaut partiel de l'enduit et du mortier de façade. Ils estiment que du fait du défaut d'isolement de la façade, les défauts suivants seraient apparus :

- le décollement de pierres de parement,
- l'apparition d'un écart entre le cadre de la fenêtre de la baie vitrée et le plafond voûté ainsi que des traces de moisissures dans la voûte à proximité de la baie vitrée
- l'effritement de la peinture au rez-de-chaussée qui pourrait venir selon eux du fait que les pierres de parement accolés sur la façade manquent, que leur jointage n'est pas fait et qu'ils ne sont pas biseautés, rendant possible des infiltrations d'eau.

Les demandeurs fournissent deux devis relatifs à des travaux de façade. Le premier devis porte notamment sur des travaux d'isolation, de réfection des pierres de parement collés (pierres à fournir par le client), de décapage du socle de la façade, de

la confection d'un enduit étanche, de l'application d'un enduit pour améliorer l'étanchéité, du biseautage des pierres de socle et de mise en peinture. Il se chiffre à 43.351,43 euros. Le second devis prévoit entre autre le décapage complet de la façade, son nettoyage, la confection d'un enduit, la pose de plinthes, la confection d'une couche de redressement etc... Il porte sur un montant total de 50.134,78 euros.

Le tribunal retient en premier lieu que le manque d'isolation d'une façade n'est pas en soi un désordre affectant une maison alors qu'il arrive fréquemment que de vieilles maisons, même rénovées ne disposent pas d'une façade isolée. Il n'est pas établi, ni même allégué que les demandeurs ont entendu acquérir un immeuble disposant d'une certaine classe énergétique laissant sous-entendre l'existence d'une façade isolée.

Cependant, même si une façade n'est pas isolée, elle constitue cependant l'enveloppe d'une maison et doit être conçue de façon telle qu'elle assure une certaine protection et étanchéité de l'immeuble.

A la lecture des devis en cause, il appert qu'entre autre, des travaux d'application d'enduit étanche et plus généralement, des travaux d'amélioration de l'étanchéité et des travaux de réparation de la façade sont prévus.

Le tribunal ne dispose pas de connaissances techniques suffisantes pour apprécier dans quelle mesure la façade est affectée de désordres et de non-achèvements et surtout dans quelle mesure d'éventuels désordres peuvent être à l'origine du décollement des pierres de parement, de l'apparition d'un écart entre le cadre de la fenêtre de la baie vitrée et le plafond vouté ainsi que des moisissures dans la voûte à proximité de la baie vitrée et de l'effritement de la peinture au rez-de-chaussée.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert avec la mission telle que définie au dispositif du présent jugement.

Le dernier vice invoqué, relatif aux dalles de parking qui n'auraient pas été posées conformément aux règles de l'art n'est pas plus amplement décrit par les demandeurs ni documenté par des pièces. A défaut d'explications en quoi ces dalles seraient posées de manière défectueuse, le tribunal est dans l'impossibilité de vérifier s'il s'agit d'un vice caché. Cette demande est à rejeter.

Les demandeurs ont proposé l'expert **E.)** pour procéder aux opérations d'expertise. Les défendeurs s'opposent à cette demande. Le tribunal décide de nommer l'expert Frank ERPELDING.

Les demandeurs citent « à titre d'exemple » d'autres désordres affectant le bien immobilier acquis, tels que des travaux de maçonnerie non terminés, des appuis de fenêtre manquant ou encore un escalier non conforme et versent des photos à ce sujet. Etant donné qu'ils n'ont pas formulé des prétentions en relation avec de tels désordres, ces derniers n'ont pas fait l'objet d'une analyse par le tribunal.

La demande en indemnités de procédure de même que la demande reconventionnelle sont à réserver dans l'attente des résultats de la mesure d'instruction ordonnée.

## PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 28 octobre 2015,

entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

vu l'accord des avocats à procéder conformément à l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande recevable en la forme,

dit d'ores et déjà non fondées les demandes relatives au vice de mitoyenneté, à l'existence dans le jardin de plantes invasives, au dysfonctionnement du portail électrique, à l'humidité du mur intérieur du garage et aux déchets présents dans le fond du jardin,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert l'expert Frank ERPELDING, architecte, demeurant à L-4221 Esch-sur-Alzette, 86, rue de Luxembourg,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé,

### Mur latéral gauche (vue depuis la rue)

- 1) décrire l'état du mur latéral gauche de la maison d'habitation sise à L- (...), (...),
- 2) dire si ce mur est entaché de moisissures et présente des problèmes d'humidité tant à l'extérieur qu'à l'intérieur sur chaque niveau de la maison et, dans la mesure du possible, se prononcer sur l'origine de ces moisissures, sur leur caractère préexistant ou non à la vente du 3 août 2012 et sur leur caractère caché ou apparent à partir de mai/juin 2012
- 3) décrire les moyens pour redresser les désordres ainsi constatés et en fixer les coûts, sinon la moins-value en résultant pour l'immeuble ;

### Façade

- 1) décrire l'état de la façade et dire si elle présente des vices, malfaçons et non-conformités aux règles de l'art et notamment si l'étanchéité a été correctement assurée, si les pierres de parement ont été correctement appliquées, si du mortier ou de l'enduit manquent en hauteur, si les pierres de socles rendent possibles des infiltrations d'eau,
- 2) dire si des désordres affectant la façade sont à l'origine du décollement des pierres de parement, de l'apparition d'un écart entre le cadre de la fenêtre de la

- baie vitrée et le plafond voûté ainsi que des moisissures dans la voûte à proximité de la baie vitrée et de l'effritement de la peinture au rez-de-chaussée,
- 3) se prononcer, dans la mesure du possible, sur le caractère préexistant ou non des désordres constatés à la vente du 3 août 2012, sur leur caractère caché ou non au moment de la vente,
  - 4) décrire les moyens pour redresser les désordres constatés et en fixer les coûts, sinon la moins-value en résultant pour l'immeuble

#### Douche première étage

- 1) constater et décrire l'état de la douche dans la salle de bain du premier étage,
- 2) dire si cette douche est conçue de façon à assurer un écoulement correct de l'eau et si elle est affectée d'un problème caché d'étanchéité préexistant à la vente du 3 août 2012
- 3) décrire les moyens pour redresser les désordres ainsi constatés et en fixer les coûts sinon la moins-value en résultant pour l'immeuble

ordonne à **A.)** et à **B.)** de payer une provision de 1.250 euros à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 15 mars 2016, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 20 juin 2016 au plus tard,

charge Madame le juge Tessie LINSTER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la présidente de chambre,

refixe l'affaire dans la conférence de mise en état du mercredi, 22 juin 2016 à 9.00h, dans la salle TL.0.11 au rez-de-chaussée du tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

réserve le surplus.