

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00241 - XVIIe chambre**

Audience publique du mercredi, vingt novembre deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2023-00255 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Karin SPITZ, juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

**E n t r e**

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant tous deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 16 décembre 2022,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

- 1) PERSONNE3.) et son épouse,
- 2) PERSONNE4.), demeurant tous deux à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du crédit exploit REYTER,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEG AVOCAT CONSEIL SARL, établie et ayant son siège social à L-2324 Luxembourg 9, avenue Jean-Pierre Pescatore, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro B 276.793, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Frederic KRIEG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 10 juillet 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 6 novembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de s'y présenter.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 6 novembre 2024.

### **Faits**

Par acte notarié de vente du 3 décembre 2018, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les époux ALIAS1.) ») ont vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après « les consorts ALIAS2.) ») une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE1.) au prix de 1.210.000 EUR.

En date du 15 janvier 2021, le bureau d'expertise SOCIETE1.) a, à la demande de l'assureur des consorts ALIAS2.), établi un rapport d'expertise aux fins de préciser l'origine de l'humidité dans la maison des demandeurs.

Suivant ordonnance de référé n°2021TALREFO/00209 du 16 avril 2021, une expertise judiciaire a été ordonnée et l'expert Frank ERPELDING a été nommé expert.

L'expert ERPELDING a déposé son rapport d'expertise en date du 26 novembre 2021.

En date du 28 juillet 2023, l'expert Stéphane HUET a, à la demande des consorts ALIAS2.), établi un troisième rapport d'expertise avec « pour but de constater la réalisation des travaux d'étanchéité de la terrasse arrière et les différentes malfaçons/vices cachés et consigner ces observations dans un rapport en précisant la nature des éventuels désordres ».

## **Procédure**

Par exploit d'huissier du 16 décembre 2022, les consorts ALIAS2.) ont fait donner assignation aux époux ALIAS1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

## **Prétentions et moyens des parties**

Aux termes de leurs conclusions de synthèse notifiées en date du 18 avril 2024, les consorts ALIAS2.) sollicitent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part des époux ALIAS1.) à leur payer :

- le montant de 47.753,55 EUR au titre des travaux de remise en état évalués par l'expert ERPELDING, sous réserve d'augmentation, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en référé-expertise, soit le 22 février 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 2.640,52 EUR au titre des frais et honoraires de l'expert ERPELDING, sous réserve d'augmentation, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en référé-expertise, soit le 22 février 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 986 EUR au titre des frais et honoraires de l'expert HUET, sous réserve d'augmentation, à majorer des intérêts légaux à partir de la décision en justice jusqu'à solde,
- le montant de 15.000 EUR au titre de leur préjudice de jouissance, sous réserve d'augmentation, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en référé-expertise, soit le 22 février 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 5.000 EUR au titre de leur préjudice moral, sous réserve d'augmentation, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en référé-expertise, soit le 22 février 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- le montant de 4.823,28 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat, sous réserve d'augmentation, à majorer des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière,
- une indemnité de procédure de 5.000 EUR,
- les frais et dépens de l'instance, y compris les frais et dépens de la procédure de référé-expertise.

A l'appui de leur demande, les consorts ALIAS2.) font exposer qu'ils ont, à la suite de l'acquisition de la maison litigieuse, dû constater que le mur de la salle de jeux, jouxtant la cave, présentait des traces d'humidité et que de l'eau ruisselait sur un mur de l'abri de jardin. Ils expliquent qu'ils ont procédé à l'enlèvement du bardage en bois du sol des terrasses et du mur de l'extension extérieure du sous-sol afin d'identifier les causes des infiltrations. A la suite de la dépose du bardage en bois, ils auraient découvert qu'aucun dispositif de drainage des eaux de pluie n'avait été installé et qu'aucune étanchéité ne semblait avoir été effectuée lors de la construction litigieuse.

Ils affirment qu'ils ont dénoncé ces désordres aux parties adverses par courrier recommandé du 29 juillet 2020 mais que ce courrier n'a pas reçu les effets escomptés.

Leur assureur aurait alors mandaté le bureau d'expertise SOCIETE1.) avec la mission de détecter l'origine de l'humidité et des infiltrations d'eau dans la maison. La société SOCIETE1.) aurait constaté différentes traces d'humidité présentes dans la cave située sous la grande terrasse, dans la salle de jeux située au sous-sol ainsi que dans la remise extérieure située sous la petite terrasse et serait arrivée à la conclusion que l'origine de l'humidité et des infiltrations affectant la maison provient d'un défaut d'étanchéité de la toiture-terrasse de la cave.

A la suite de la découverte de ces désordres, ils auraient aussi vérifié la situation du bâti de l'immeuble et il se serait avéré qu'elle ne correspondait pas à ce qui avait été autorisé. Dans le recul postérieur, des constructions supplémentaires en sous-sol et en-dessous de la terrasse auraient été créées alors que ces constructions ne figuraient pas sur les plans autorisés.

Devant le refus des parties adverses de solutionner le litige à l'amiable, ils n'auraient eu d'autre choix que de solliciter la nomination d'un expert judiciaire afin de déterminer les causes et origines des problèmes d'infiltration et d'humidité affectant la maison.

Les consorts ALIAS2.) exposent que l'expert ERPELDING a relevé dans son rapport que les dégâts et désordres trouvent leur origine dans les travaux réalisés par les parties assignées. Il aurait ainsi constaté qu'aucune étanchéité n'avait été exécutée en remontée

sur la façade, qu'il n'existait aucun raccord d'étanchéité entre les deux terrasses, qu'il n'existait aucun raccord de l'étanchéité horizontale vers l'étanchéité verticale, ni même d'étanchéité verticale proprement dite. Ces défauts auraient permis à l'humidité de s'infiltrer par la dalle béton de la petite terrasse vers l'intérieur de la remise, ce qui a causé les dégâts sur les enduits intérieurs et extérieurs. L'humidité et les traces de moisissures présentes dans la cave se situant sous la grande terrasse seraient dues à l'absence d'étanchéité des terrasses et des murs enterrés. L'expert aurait conclu que l'origine des dégâts est manifestement liée à l'absence d'étanchéité sur les terrasses ainsi que sur les murs des caves qui ont été rajoutées par les défendeurs postérieurement à la construction de la maison.

Les consorts ALIAS2.) basent leur demande sur la garantie des vices cachés telle que prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil.

Ils s'opposent à la demande des époux ALIAS1.) à voir écarter le rapport HUET des débats. Ce rapport ne ferait que reprendre les points que l'expert ERPELDING a laissé en suspens ou sur lesquels il a refusé de se prononcer. Ainsi, le rapport HUET compléterait le rapport ERPELDING mais ne le contredirait pas. Les parties adverses auraient été invitées à participer aux opérations d'expertise de sorte qu'ils seraient actuellement malvenus d'affirmer qu'il s'agit d'un rapport de complaisance.

Concernant l'existence des vices, les demandeurs soutiennent qu'ils sont établis à suffisance aux termes des trois rapports d'expertise versés en cause. Il résulterait de ces mêmes rapports que les vices sont antérieurs à la vente.

Les consorts ALIAS2.) contestent le caractère apparent des vices. Dans la mesure où les vices portent sur des défauts d'étanchéité des éléments des terrasses et des murs enterrés de la cave et que le sol des terrasses et le mur extérieur de l'abri de jardin situé sous la grande terrasse étaient couverts respectivement par des lames en bois et un bardage en bois au moment de la vente, ils n'auraient, en tant qu'acquéreurs profanes, pas été en mesure de constater, lors de vérifications sommaires, ces défauts. Quant aux murs enterrés, il serait évidemment impossible pour un acheteur sans connaissances techniques de vérifier si des défauts d'étanchéité existent. Ces vices auraient seulement pu être découverts par un technicien.

Les demandeurs affirment avoir fait preuve de diligence au motif qu'ils ont interrogé les vendeurs sur l'origine de l'humidité présente dans une partie de la cave. Les vendeurs auraient justifié la présence d'humidité par un manque d'aération. Ils renvoient à l'attestation testimoniale de l'agent immobilier ayant organisé la visite de la maison ainsi qu'à un courrier de PERSONNE3.) du 19 août 2020.

Les conjoints ALIAS2.) contestent que des traces d'humidité étaient présentes et visibles dans l'abri de jardin et la salle de jeux au moment de la vente. Les seules traces d'humidité visibles se seraient retrouvées sur le mur de la cave située sous la terrasse. D'après les dires de PERSONNE3.) du 19 août 2020, ces traces d'humidité auraient été légères de sorte qu'ils n'auraient, en tant que non professionnels de l'immobilier, pas pu conclure à une absence respectivement un défaut d'étanchéité dont l'ampleur et l'étendue ne se sont révélées qu'aux termes des différents rapports d'expertise, ceci d'autant plus que la présence d'une légère humidité avait été justifiée par les vendeurs et par l'agent immobilier par la simple absence de ventilation de la cave et par la condensation qui se formait.

Les demandeurs soutiennent qu'ils ont remarqué au cours de la visite des lieux de l'expert ERPELDING que le mur de la salle de jeux présentait des traces de retouche de peinture de sorte qu'il ne saurait être exclu que les parties assignées ont rafraîchi la peinture des murs de la salle de jeux avant la vente pour dissimuler les traces d'humidité. Devant le refus de l'expert ERPELDING de se prononcer sur cette question, l'expert HUET aurait conclu que des retouches ponctuelles sur les murs de la salle de jeux ont été effectuées.

Ils contestent que les négociations sur le prix de vente ont porté sur les défauts d'étanchéité. Tel qu'il résulte de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier, la diminution du prix de vente aurait été négociée dans le but d'effectuer quelques travaux de rafraîchissement. Au vu de l'envergure des travaux préconisés par les experts pour remédier au problème d'étanchéité, on ne saurait parler de simples travaux de rafraîchissement dans ce contexte.

Les conjoints ALIAS2.) concluent à l'inopposabilité de la clause d'exclusion de garantie en se basant sur l'article 1645 du Code civil au motif que les défendeurs sont à qualifier de vendeurs professionnels. L'offre de vente de la maison aurait été émise par la société SOCIETE2.) ayant pour objet la mise en valeur d'objets immobiliers et l'exploitation d'une agence immobilière, et dont les parties assignées sont les gérants techniques. La visite des lieux aurait été organisée par un agent immobilier de la société SOCIETE3.) avec laquelle les parties assignées collaborent. Le compromis de vente aurait finalement été signé dans les locaux de la société SOCIETE3.).

Ainsi, il ne serait jamais apparu à leurs yeux que la vente de la maison revêtait les caractères d'une vente entre profanes de l'immobilier, notamment au regard de l'expérience professionnelle des parties assignées dans le domaine de l'immobilier et de leur collaboration étroite avec la société SOCIETE3.).

En 2004, au moment de la constitution de la société SOCIETE2.), PERSONNE3.) aurait exercé la profession d'agent immobilier. Depuis lors, il exercerait cette activité professionnelle de manière régulière.

PERSONNE4.) disposerait des autorisations d'établissement d'agent immobilier et de promotion immobilière depuis 2011. Le fait qu'elle soit salariée d'une autre société ne démontrerait pas que son activité régulière n'est pas la vente d'immeubles et ne serait pas de nature à remettre en cause sa qualité de professionnelle de l'immobilier.

Les demandeurs affirment que l'acte notarié de vente de la maison litigieuse indique que PERSONNE3.) exerce la profession d'indépendant, ceci pour cause dans la mesure où il est le gérant technique de la société SOCIETE2.).

Dans la mesure où le contrat de vente a été conclu entre des consommateurs privés d'un côté et des vendeurs professionnels de l'autre côté, la clause de non-garantie devrait être réputée non-écrite.

Subsidiairement et pour le cas où les défendeurs ne seraient pas qualifiés de vendeurs professionnels, les consorts ALIAS2.) concluent encore à l'inopposabilité de la clause de non-garantie en raison de la mauvaise foi des vendeurs. Ils auraient eu connaissance des défauts d'étanchéité affectant le sous-sol et les terrasses et auraient inventé une cause fantaisiste pour justifier l'humidité présente sur le mur de la cave au moment de la vente. Les parties adverses seraient en aveu que l'extension de la terrasse ainsi que les murs de soutènement ont été réalisés par la société SOCIETE4.) et il apparaîtrait sur la facture versée en cause qu'aucune étanchéité n'a été réalisée que ce soit au niveau des murs que de l'extension de la terrasse. Ainsi, les défendeurs auraient eu connaissance de cette situation et auraient su, en tant que professionnels en la matière que l'absence d'étanchéité entre les éléments des terrasses et des murs enterrés cause des problèmes d'humidité plus importants qu'une simple condensation. Par la mise en peinture de certains murs de la cave, les parties assignées auraient encore tenté de dissimuler, sinon de minimiser les traces d'humidité.

La mauvaise foi des défendeurs se caractériserait encore par le fait qu'ils ne pouvaient ignorer que les travaux de construction liés à l'ajout des caves n'étaient pas conformes à la réglementation en vigueur au moment de la vente, alors qu'il résulte du plan d'aménagement particulier de la commune de ADRESSE3.), applicable lors de la vente que ce dernier imposait un recul de 10 mètres qui n'était pas respecté par l'ajout des caves. Ce n'aurait été qu'à compter de l'adoption du nouveau PAG par la commune de ADRESSE3.) en 2019 que les caves sont devenues conformes à la réglementation de la commune. La dissimulation de cette information les aurait exposé au risque que la commune leur impose la mise en conformité des caves.

Quant à leur obligation de dénoncer le vice dans un bref délai, les demandeurs exposent avoir emménagé dans l'immeuble en février 2020 après avoir effectué plusieurs travaux de rafraîchissement. Au mois de mars 2020, ils auraient constaté un ruissellement d'eau sur le mur de l'abri de jardin et ils auraient d'abord pensé que celui-ci était lié à la

condensation évoquée par les vendeurs lors de la vente. Ils n'auraient constaté ce phénomène que de manière ponctuelle et auraient attendu la période estivale pour procéder à la dépose du bardage en bois qui a recouvert l'abri de jardin afin de vérifier l'origine du ruissellement constaté au mois de mars. A ce moment, ils auraient découvert que les éléments des terrasses et des caves présentent des défauts d'étanchéité et auraient, dans un premier temps, informé l'agent immobilier qui était intervenu lors de la visite de l'immeuble et ensuite dénoncé les désordres à PERSONNE3.) par courrier du 29 juillet 2020.

Aux termes de son courrier du 19 août 2020, PERSONNE3.) aurait contesté avoir eu auparavant un souci de ruissellement d'eau dans l'abri de jardin.

La société SOCIETE1.), chargée par leur assureur, aurait en date du 15 janvier 2021, établi un rapport d'expertise par lequel ils auraient eu la confirmation que le sol des terrasses et les murs des caves présentent des défauts d'étanchéité et que cela était l'origine de l'infiltration et de l'humidité. Ainsi, le point de départ du bref délai aurait été retardé jusqu'au 15 janvier 2021, date à laquelle ils auraient pu déterminer l'origine du ruissellement d'eau constaté en mars 2020 ainsi que la réelle cause de l'humidité.

Les consorts ALIAS2.) soutiennent que le point de départ du bref délai doit être fixé subsidiairement au mois de juillet 2020 alors que c'est au moment de la dépose du bardage en bois qu'ils ont observé la première fois l'absence probable d'étanchéité.

Même pour le cas où le point de départ du bref délai se situait au mois de mars 2020, les demandeurs soutiennent qu'en dénonçant le vice par courrier du 29 juillet 2020, soit dans un délai de quatre mois, le bref délai tel que prévu par l'article 1648 du Code civil a été respecté.

Ils contestent que le phénomène de ruissellement de l'eau soit antérieur à la vente alors que PERSONNE3.) affirmerait lui-même ne jamais avoir eu de problème de ruissellement d'eau au niveau de l'abri de jardin.

Le défaut d'étanchéité du conduit d'évacuation des eaux de la terrasse constituerait un autre défaut et aurait également uniquement été découvert dans le cadre des opérations d'expertise de la société SOCIETE1.). Les demandeurs contestent ainsi qu'ils aient pu dénoncer le vice dans le mois suivant la vente, sinon en mars 2020.

Les consorts ALIAS2.) contestent avoir effectué des travaux de démontage et de destruction de la terrasse au motif qu'ils ont uniquement enlevé le bardage en bois recouvrant le mur extérieur de l'abri de jardin et les lames en bois recouvrant la terrasse.

Quant à la gravité des vices, les demandeurs soutiennent qu'il résulte à suffisance des trois rapports d'expertise versés en cause que les vices causent une humidité, des



moisissures et des infiltrations dans les pièces situées sous les terrasses et l'humidité se propage à la salle de jeux jouxtant la cave. Ces défauts d'étanchéité rendraient l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, à savoir aux fins d'habitation, respectivement en diminuerait tellement l'usage qu'ils n'en auraient donné qu'un moindre prix. Les vices seraient dès lors suffisamment graves au sens de l'article 1641 du Code civil.

Même s'ils avaient eu connaissance qu'une partie de la cave présentait des problèmes d'humidité, ces problèmes auraient été minimisés au moment de la vente par les vendeurs et par l'agent immobilier en les justifiant par l'absence de ventilation suffisante. Un seul problème de ventilation ne présenterait effectivement pas un caractère de gravité particulier alors que la correction d'un tel défaut ne nécessite pas de réaliser des travaux d'envergure. Or, la découverte d'une absence d'étanchéité remplirait la condition de gravité du vice telle que posée par l'article 1641 du Code civil dans la mesure où sa réfection nécessite des travaux d'une grande envergure que l'expert chiffre au montant de 47.753,55 EUR, travaux qui sont sans commune mesure avec de simples travaux de ventilation.

Les demandeurs contestent que la perte de jouissance de leur terrasse leur soit imputable alors qu'ils ont recouvert la terrasse, à la suite de l'enlèvement des lames en bois, de bâches. Ils auraient pris cette mesure afin de minimiser la gravité des conséquences des défauts d'étanchéité, mais non la gravité des vices eux-mêmes.

Quant au défaut de base légale invoqué par les défendeurs, les consorts ALIAS2.) soutiennent qu'ils exercent l'action estimatoire sur base de l'article 1641 du Code civil en ce qui concerne le coût de la remise en état évalué par l'expert ERPELDING, coût correspondant à la moins-value de l'immeuble vendu.

Quant aux demandes relatives aux frais d'expertises, au préjudice de jouissance et au préjudice moral, les demandeurs fondent leur demande principalement sur l'article 1645 du Code civil et affirment qu'il s'agit de demandes indemnitaires en dommages et intérêts.

L'expertise HUET aurait été utile dans la mesure où les parties adverses auraient fait de fausses affirmations sur base du rapport de l'expert ERPELDING et qu'elles ont essayé de profiter des lacunes dans le rapport ERPELDING.

Les parties demanderesses basent subsidiairement leur demande en condamnation sur les articles 1134 et suivants du Code civil et reprochent aux parties défenderesses une violation de leur obligation de loyauté et d'information. Les parties adverses leur auraient volontairement dissimulé qu'aucune étanchéité n'avait été réalisée lors des travaux ayant ajouté la cave, l'abri de jardin et l'extension des terrasses et leur auraient menti quant à la véritable cause de l'humidité présente dans la cave. Cette faute aurait été commise

délibérément et au moyen de mensonges de sorte qu'elle constitue un dol au sens de l'article 1150 du Code civil donnant droit à des dommages et intérêts.

Ils s'opposent au moyen du libellé obscur de cette demande invoqué par les époux ALIAS1.) au motif que le moyen n'a pas été soulevé in *limine litis*.

A titre encore plus subsidiaire, ils entendent engager la responsabilité des époux ALIAS1.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en leur reprochant une violation de leur obligation précontractuelle de renseignement et d'information.

En ce qui concerne les contestations des parties adverses relatives aux demandes indemnitaires, les demandeurs contestent que l'expert ERPELDING ait prévu une solution pour remédier à la situation sans creuser la terre contre les murs. Il aurait, au contraire, expressément réservé et estimé dans son décompte les travaux pour refaire l'étanchéité verticale. Il n'aurait seulement pas chiffré et quantifié ces travaux au motif que des investigations sur l'existence d'étanchéités verticales sur les murs de la cave annexe étaient nécessaires. Malgré insistance de leur part, l'expert ne serait pas la suite plus prononcé sur cette question et le juge des référés aurait refusé de remplacer l'expert de sorte qu'ils n'auraient eu d'autre choix que de recourir à l'expert HUET qui aurait confirmé que les travaux de remise en état concernent également les murs enterrés et qu'il est nécessaire de creuser la terre pour reprendre l'étanchéité verticale.

Pour le cas où les rapports ERPELDING et HUET ne remportent pas la conviction du tribunal, les consorts ALIAS2.) sollicitent la nomination d'un autre expert pour déterminer le cas échéant le coût des travaux de remise en état.

Les demandeurs affirment qu'avant qu'ils puissent procéder à l'agrandissement de leur terrasse, ils devraient remédier aux vices affectant la terrasse existante. Le permis de bâtir, délivré pour les travaux d'extension, garderait inchangé la dalle existante pour laquelle les travaux de réfection sont nécessaires.

Les demandeurs sollicitent l'allocation du montant de 15.000 EUR pour perte de jouissance de leur terrasse au motif qu'ils ne peuvent pas l'utiliser alors qu'elle est couverte de bâches afin de minimiser au maximum les infiltrations de l'eau. La terrasse serait toujours dans l'état dans lequel elle se trouvait au moment des opérations d'expertise. Ils contestent que les bâches ont été mises en place en raison des travaux d'agrandissement de la terrasse, travaux qui n'auraient jamais débuté.

Les consorts ALIAS2.) sollicitent le montant de 4.823,28 EUR au titre de leurs frais d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils s'opposent à la demande adverse en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire au motif que leur action ne procède pas d'une mauvaise foi alors

qu'ils n'ont pas seulement découvert d'importants vices affectant la structure de l'immeuble mais qu'ils ont aussi été trompés quant à l'origine réelle de l'humidité présente dans la cave.

**Les époux ALIAS1.)** contestent qu'ils revêtaient la qualité de professionnels dans le cadre de la vente de leur maison. PERSONNE3.) affirme avoir constitué la société SOCIETE2.) en 2004 parce qu'il avait conclu un contrat de collaboration avec la société SOCIETE3.) qui avait pour pratique d'engager ses commerciaux par le biais de contrats de collaboration, ces derniers devant prêter en qualité d'indépendant en contrepartie de commissions de vente. La société SOCIETE2.) aurait facturé des commissions à la société SOCIETE3.) et sa rémunération se serait faite à travers la société SOCIETE2.) uniquement. Dans les faits, il aurait travaillé dans les locaux de la société SOCIETE3.).

Depuis 2018, ce mode de collaboration ne serait plus pratiqué et il revêtirait depuis lors la qualité de salarié de la société SOCIETE3.) en qualité de directeur commercial. Au moment de la signature de l'acte notarié de vente, il aurait déjà occupé cette fonction. La société SOCIETE3.), au sein de laquelle il n'aurait aucune fonction dirigeante, ne serait pas une agence immobilière mais une société de promotion immobilière.

Si PERSONNE3.) avait vraiment été agent immobilier au moment de la vente, il n'aurait pas eu besoin de s'attacher les services de PERSONNE5.), intervenu en qualité d'agent immobilier chargé de la vente de la maison.

PERSONNE4.) affirme être secrétaire salariée depuis plus de 14 ans auprès de la société SOCIETE3.) et non pas agent immobilier, ni auprès de la société SOCIETE3.) ni auprès de la société SOCIETE2.).

Les défendeurs exposent qu'entre 2004 et 2018, la société SOCIETE2.) n'a que très rarement fait des reventes immobilières en dehors de la collaboration avec SOCIETE3.) et n'aurait jamais fait de promotions immobilières. Actuellement la société SOCIETE2.) figurerait uniquement comme intermédiaire dans l'achat et la vente de terrains pour la société SOCIETE3.) ainsi que pour les sociétés partenaires du groupe SOCIETE3.) et lui facturerait des commissions. La société SOCIETE2.) n'aurait jamais effectué la moindre construction.

Ainsi, au moment de la vente litigieuse, la vente de biens immobiliers n'aurait pas constitué leur activité régulière mais ils auraient vendu leur maison à titre privé en raison de l'acquisition d'un nouveau foyer.

Le fait que l'annonce de la mise en vente de la maison litigieuse ait été effectuée par le biais de la société SOCIETE2.) ne saurait venir contredire cet état de fait, dans la mesure où la société SOCIETE2.) est totalement étrangère à l'acte de vente.

Contrairement aux affirmations adverses, ni eux-mêmes ni la société SOCIETE2.) n'auraient effectué l'agrandissement de la terrasse mais ils auraient chargé la société SOCIETE4.) de ces travaux.

Les époux ALIAS1.) contestent la demande des consorts ALIAS2.) sur base de la théorie des vices cachés au motif que les défauts dénoncés par les parties adverses, se situant au niveau des caves se trouvant sous la terrasse, constituaient des vices apparents.

Les problèmes d'humidité litigieux auraient été portés à la connaissance des parties demanderesses lors de la vente et celles-ci auraient négocié une réduction du prix pour ces raisons. Elles seraient elles-mêmes en aveu aux termes de leur courrier du 29 juillet 2020 de les avoir constatés. Il ressortirait de l'expertise judiciaire que les traces d'humidité étaient flagrantes et ne constituaient dès lors pas des vices cachés mais étaient apparents. Les vérifications faites par les parties demanderesses, mêmes totalement profanes, auraient permis de voir que les murs des caves sous terrasse étaient affectés par des traces d'humidité. Cet état des faits serait établi par l'attestation testimoniale de l'agent immobilier ayant organisé la visite qui déclare que lors de la visite des lieux, les parties demanderesses et lui se sont bien attardés sur le problème d'humidité de la cave qui se situe en-dessous de la terrasse. Ils contestent que l'agent immobilier ait affirmé que les traces d'humidité sont dues à une absence d'aération.

Les époux ALIAS1.) soutiennent qu'ils n'ont jamais contesté les problèmes d'humidité ni avant ni après la vente mais ils affirment que les parties demanderesses ont acquis la maison en connaissance de cause et ont signé l'acte notarié comportant une clause d'exclusion, donc en abandonnant toute action contre le vendeur.

Concernant la non-conformité par rapport à l'autorisation de bâtir, les parties adverses auraient été rendues attentives au fait que les plans autorisés ne correspondent pas à 100% à l'exécution, notamment pour la cave litigieuse, de sorte qu'ils ne sauraient leur reprocher une mauvaise foi.

L'expert ERPELDING serait arrivé à la conclusion que le manque d'étanchéité s'est exprimé par la présence d'humidité sur la face intérieure du mur, constatation qui mettrait fin à toute discussion concernant l'apparence du vice.

Contrairement aux affirmations adverses, l'expert ERPELDING n'aurait pas retenu une absence d'étanchéité mais aurait retenu que la présence d'humidité se manifeste en raison d'un manque de raccord entre l'étanchéité horizontale et l'étanchéité verticale sur les murs en question. Ainsi, les demandeurs sèmeraient la confusion en confondant le vice dénoncé, à savoir les tâches d'humidité présentes sur les murs extérieurs des caves, avec le problème d'exécution d'une étanchéité au niveau de la terrasse, sinon des murs extérieurs de la cave qui constitue la cause et l'origine de l'apparition du vice dénoncé.

Les conjoints ALIAS1.) contestent que les tâches d'humidité ont été moins prononcées au moment de la visite de la maison qu'à l'heure actuelle. Si tel avait été le cas, ils ne sauraient en être tenus responsables dans la mesure où les parties adverses ont laissé déperir les murs sans prendre des mesures raisonnables afin de modérer leur dommage.

Ils contestent le rapport d'expertise unilatéral de l'expert HUET et font valoir que les demandeurs se sont procurés ce rapport de complaisance alors qu'ils n'étaient pas satisfaits des conclusions de l'expert ERPELDING.

Les conclusions de l'expert HUET seraient en totale contradiction avec celles de l'expert ERPELDING ainsi que du rapport d'expertise de la société SOCIETE1.). L'expert HUET ne se bornerait pas à reprendre les points que l'expert ERPELDING a mis en suspens mais ferait état d'une remise en peinture d'un mur, point sur lequel l'expert ERPELDING s'est d'ores et déjà prononcé.

L'expert ERPELDING aurait encore clairement retenu que les traces d'humidité n'ont pas pu être enlevées par un simple brossage et il aurait conclu à la conformité des constructions réalisées par la société SOCIETE4.) à la réglementation en vigueur.

En raison de ces contradictions par rapport au rapport d'expertise judiciaire, les époux ALIAS1.) demandent à voir écarter le rapport HUET.

Subsidiairement et dans l'hypothèse où le tribunal tiendrait compte des conclusions de l'expert HUET, les défendeurs soutiennent que si cet expert a certes constaté des traces de couleur de peinture sur le mur de la salle de jeux, il ne serait pas établi que ces traces étaient présentes au jour de la vente. Cette constatation de l'expert HUET ne permettrait en aucun cas de conclure à l'existence d'un vice caché au jour de la vente.

Les époux ALIAS1.) entendent se prévaloir à titre subsidiaire de la clause d'exclusion de garantie contenue dans l'acte notarié de vente. La clause serait claire et ne donnerait pas lieu à interprétation. Ils contestent qu'ils sont à considérer comme professionnels et soutiennent que la clause est valable.

Ils contestent encore toute mauvaise foi de leur part. Ils auraient dénoncé les problèmes d'humidité au moment de la vente et transmis les plans de la maison aux demandeurs. Quant au reproche qu'ils n'auraient pas informé les demandeurs de l'absence d'étanchéité, cette affirmation serait en contradiction avec la constatation faite par l'expert ERPELDING qui n'a pas conclu à une absence d'étanchéité mais à un manque de raccord entre l'étanchéité horizontale et l'étanchéité verticale. Pour démontrer leur bonne foi et leur volonté de conciliation, ils auraient encore, au cours des opérations d'expertise, proposé de verser aux parties demanderesses le montant correspondant aux travaux de reprise de l'étanchéité suivant le devis SOCIETE5.) qu'ils avaient obtenu.

A titre encore plus subsidiaire, les parties défenderesses concluent à la forclusion de l'action en vertu de l'article 1648 du Code civil. La dénonciation du vice par les parties demanderesses en date du 29 juillet 2020 n'aurait pas été faite endéans le bref délai tel que prévu par l'article précité. Les parties adverses auraient pris possession des lieux en date du 3 décembre 2018 et en affirmant que l'eau s'écoule lorsqu'il pleut, ils ne sauraient soutenir n'avoir constaté le phénomène qu'en mars 2020. Le désordre se serait dès lors nécessairement déjà manifesté en 2019.

Les époux ALIAS1.) contestent que les travaux de rafraichissement invoqués par les demandeurs les auraient empêchés d'emménager dans la maison litigieuse pendant plus d'une année. Aucune preuve qu'ils ne seraient emménagés dans la maison litigieuse qu'en février 2020 ne serait rapportée en l'espèce. Même s'ils n'avaient pas encore occupé leur maison pendant l'année 2019, ils auraient nécessairement dû se rendre de façon répétée sur les lieux pour donner accès aux ouvriers et suivre l'avancée des travaux de sorte qu'elles étaient en mesure de constater les traces d'humidité. Ils auraient encore dû le constater au moment de leur emménagement en février 2020, période hivernale où le taux d'humidité dans l'air est plus élevé qu'en été.

Les ruissellements d'eau, dont font état les consorts ALIAS2.), n'auraient à aucun moment été constatés lors des opérations d'expertise et reposeraient sur les seules allégations des demandeurs. Si de tels ruissellements auraient effectivement été constatés par les demandeurs, situation pour le moins alarmante, toute personne normalement prudente et diligente n'aurait pas manqué de dénoncer immédiatement ce problème et n'aurait pas attendu cinq mois supplémentaires pour ce faire.

Les époux ALIAS1.) soutiennent que les parties demanderesses ont entretemps procédé elles-mêmes à des travaux de démontage et de destruction de la terrasse en prévision de travaux d'agrandissement et que ces travaux sont susceptibles d'avoir endommagé la terrasse.

A titre encore plus subsidiaire, les époux ALIAS1.) contestent la gravité du vice invoqué. Le vice allégué n'aurait jamais rendu la chose impropre à son usage. La terrasse aurait toujours été utilisée comme terrasse et les caves feraient depuis 2018 toujours office de caves. Il résulterait des photos pris par l'expert ERPELDING que les parties adverses s'en servent comme lieu de stockage. Les zones affectées par le problème d'humidité concerneraient uniquement les murs de la cave enterrée de la maison, soit un espace qui n'est nullement affecté à des fins d'habitation.

Les parties adverses seraient malvenus d'affirmer que si elles avaient eu connaissance du problème d'humidité, elles auraient offert un prix moindre pour la maison alors que c'est précisément ce qu'elles ont fait et qu'elles ont bénéficié d'une baisse du prix de vente.

Les époux ALIAS1.) affirment que les peintures et les enduits sont des éléments esthétiques de pure finition et non pas des éléments destinés à assurer la stabilité de la construction de sorte que leur détérioration ne saurait influencer sur la solidité de la maison litigieuse.

Ils reprochent aux demandeurs de n'exercer, dans le cadre de leur assignation, ni l'action estimatoire ni l'action réhabilitatoire telles que prévues par les articles 1641 et suivants du Code civil. Ils formuleraient des demandes indemnitaires relevant de la nature de dommages et intérêts. Or, la seule option prévue pour l'acheteur reprochant au vendeur de lui avoir vendu une chose affectée d'un vice caché serait celle de choisir entre restituer la chose contre remboursement du prix et garder la chose et demander la restitution d'une partie du prix. Sans une telle demande préalable, l'acheteur ne saurait demander l'allocation de dommages et intérêts. Dans la mesure où la demande adverse porte exclusivement sur l'allocation de dommages et intérêts, elle devrait être déclarée non-fondée. Les conclusions subséquentes dans lesquelles les demandeurs affirmeraient exercer l'action estimatoire n'auraient pas pour effet de pallier les carences affectant l'exploit introductif d'instance.

En ce qui concerne la demande des consorts ALIAS2.) sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, les époux ALIAS1.) soulèvent la nullité de cette demande pour libellé obscur au motif que les demandeurs semblent répéter les mêmes arguments que ceux qui justifient, selon eux, la responsabilité des défendeurs en leur qualité de vendeur. Cette demande ferait donc double emploi avec la première.

Ils contestent subsidiairement toute faute contractuelle sinon délictuelle dans leur chef et soutiennent qu'ils ont respecté leurs obligations de loyauté et d'information.

Les époux ALIAS1.) contestent le coût de la remise en état tel que préconisé par l'expert ERPELDING. L'expert ERPELDING serait arrivé à la conclusion qu'il n'est pas nécessaire de creuser la terre contre les murs prévus initialement comme support. Ainsi le montant supplémentaire de 22.000 EUR, constituant une évaluation pour un supplément pour creuser les terres autour des murs enterrés, est contesté.

Au moment de la dénonciation du vice, les parties adverses auraient déjà envisagé d'agrandir leur terrasse et elles se seraient vu décerner une autorisation de bâtir à cette fin en date du 27 janvier 2021. Ils auraient sollicité de l'entreprise SOCIETE5.) un devis concernant les travaux en question, devis qu'ils leur ont continué en leur demandant de prendre en charge le coût des travaux qu'ils avaient surlignés en jaune pour un montant de 12.000 EUR. Ce montant aurait compris notamment les travaux de bétonnage de la terrasse qu'ils avaient en toute hypothèse l'intention d'installer. Dans les postes du devis SOCIETE5.) n'auraient pas uniquement figuré des travaux susceptibles de remédier à la

situation litigieuse mais également des travaux d'étanchéité requis au bénéfice des travaux d'extension de la terrasse.

En conclusion, les parties adverses auraient elles-mêmes chiffré leur préjudice au montant de 12.000 EUR, qui, après déduction des postes sans lien avec les travaux de réfection, devrait être réduit au montant de 4.272,75 EUR.

L'expert ERPELDING aurait fait une évaluation sur base de l'idée que la terrasse reste en l'état. Or, les parties adverses auraient l'intention de procéder à des travaux d'agrandissement et ne sauraient dès lors solliciter une indemnisation correspondant à des travaux qu'elles n'ont pas l'intention d'effectuer.

Les époux ALIAS1.) contestent toute perte de jouissance de la terrasse dans le chef des consorts ALIAS2.) au motif que la terrasse a toujours été utilisable. Il en serait de même de la cave. L'humidité ne se traduirait que par l'apparition de tâches à l'intérieur des murs de la cave, n'empêchant pas les propriétaires de la maison d'utiliser les caves et la terrasse. Le démontage des revêtements de sol et le bardage de la terrasse aurait probablement été effectué en vue des travaux d'extension et ne saurait être imputé aux vendeurs.

Ils contestent encore tout préjudice moral dans le chef des demandeurs qui ne s'avèrerait ni détaillé ni étayé par un quelconque élément.

Les défendeurs soutiennent que la demande adverse en indemnisation des frais et honoraires de l'expert relève de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile et ne constitue pas une demande en indemnisation. Dans la mesure où les parties adverses devaient être déboutées de leurs demandes, ils seraient à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Ils concluent à l'irrecevabilité de la demande des consorts ALIAS2.) en réparation de leur préjudice résultant de leurs frais et honoraires d'avocat au motif que la demande est basée sur le contrat de vente sinon sur la responsabilité contractuelle.

Subsidiairement, ils contestent la demande tant en son principe qu'en son quantum.

Ils contestent la demande en allocation d'intérêts de retard ainsi que le point de départ des intérêts réclamés au motif que la date d'assignation en référé ne vaut pas mise en demeure. Les intérêts ne pourraient courir qu'à partir de la décision de justice évaluant le préjudice.

Ils contestent l'indemnité de procédure réclamée par les demandeurs.



Les époux ALIAS1.) formulent une demande reconventionnelle et sollicitent la condamnation des consorts ALIAS2.) à leur payer une indemnité de 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire au motif que la présente procédure est exclusivement basée sur des contre-vérités.

Ils sollicitent la condamnation des consorts ALIAS2.) à leur payer le montant de 7.500 EUR à titre d'indemnisation du chef de leurs frais et honoraires d'avocat, une indemnité de procédure de 1.750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

### **Motifs de la décision**

#### **1. Demande principale**

Afin d'apprécier le bien-fondé de la demande en condamnation dirigée à l'encontre des époux ALIAS1.), il y a tout d'abord lieu de déterminer le régime juridique régissant les relations contractuelles des parties.

Il est constant en cause que les époux ALIAS1.) et les consorts ALIAS2.) ont conclu le 3 décembre 2018 un acte notarié de vente portant sur la vente d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant le prix de vente de 1.210.000 EUR.

Les parties sont donc liées par un contrat de vente au sens de l'article 1582 du Code civil.

- Quant à la clause exclusive de responsabilité

Pour conclure au caractère non-fondé de la demande en condamnation dirigée à leur encontre par les consorts ALIAS2.), les époux ALIAS1.) se prévalent d'une clause d'exclusion de garantie stipulée dans l'acte notarié de vente du 3 décembre 2018 en les termes suivants :

*« 2.- L'objet de vente est cédé dans son actuel état, y compris les immeubles par destination et les installations sanitaires et de chauffage fixées au sol ou dans le mur, et tous autres accessoires normaux d'une habitation, la partie acquéreuse déclarant en connaître l'état. Ne sont donc garantis ni l'état du sol ou du sous-sol, ni l'état des bâtiments, ni d'éventuels vices de construction qu'ils soient apparents ou cachés, la présente valant décharge des vices apparents existant le cas échéant à ce jour. La partie venderesse déclare cependant ne pas avoir connaissance de vices cachés, défauts dysfonctionnements techniques y afférentes affectant l'immeuble et/ou les installations techniques y afférentes et le(s) rendant impropre à leur(s) usage(s). »*

L'article 1645 du Code civil dispose : « Si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Si l'acheteur est un consommateur final privé, toute stipulation excluant ou limitant cette garantie est réputée non-écrite ».

En présence d'un vendeur professionnel, les clauses restrictives de garantie sont déclarées inopérantes ou sans effet : l'acheteur peut toujours se prévaloir de la garantie légale. Cette solution, à la fois rigoureuse et claire, trouve son origine dans la jurisprudence déclarant le professionnel tenu de réparer tous les dommages causés par la vente d'une chose affectée d'un vice, sans qu'il y ait lieu de démontrer sa mauvaise foi, ni même sa faute (cf. JCl., Code civil, Art.1641 à 1649, Fasc.60, n°18).

En l'espèce, les parties litigantes sont en désaccord quant à la question de savoir si les époux ALIAS1.) ont agi en tant que professionnels dans le cadre du contrat de vente du 3 décembre 2018.

L'article L.010-1 du Code de la consommation définit le « consommateur » comme « toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale » ; le « Professionnel », étant définie comme « toute personne physique ou morale, qu'elle soit publique ou privée, qui agit, y compris par l'intermédiaire d'une autre personne agissant en son nom ou pour son compte, aux fins qui entrent dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ».

On entend donc par vendeur professionnel le fabricant de la chose ou celui dont l'activité régulière est la vente de ce type de biens.

En matière immobilière, sont considérés comme vendeurs professionnels les marchands de biens ou encore les agents immobiliers au cas où ils ne participeraient pas à la cession en tant que simples mandataires. (cf. Cass. fr., 10 octobre 1978 : D, 1979, inf. rap. p. 60).

Il est constant en cause que les assignés sont tous les deux gérants techniques de la société SOCIETE2.) SARL qui a pour objet social « *la mise en valeur d'objets immobiliers, l'exploitation d'une agence immobilière, c'est-à-dire achat, vente, location, gestion, en tous genres, la promotion immobilière. Elle pourra faire toutes opérations commerciales, financières et civiles, mobilières et immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet ou pouvant faciliter sa réalisation* ».

La société SOCIETE2.) a mis le bien immobilier litigieux en vente et il est indiqué sur le site internet athome.lu que l'annonce est faite sous le nom de la société des conjoints RISCH.

PERSONNE4.) est, suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 22 mars 2011, associée unique de ladite société et elle dispose d'une autorisation d'établissement pour l'activité de promoteur immobilier, d'agent immobilier et

d'administrateur de biens-syndic de copropriété. PERSONNE3.) dispose d'une autorisation d'établissement pour l'activité de commerce.

Dans l'acte notarié du 3 décembre 2018, PERSONNE3.) est désigné comme indépendant, désignation qui contredit son affirmation selon laquelle il était à ce moment salarié de la société SOCIETE3.).

PERSONNE4.) ne prouve pas qu'elle est depuis 14 ans salariée auprès de la société SOCIETE3.) et PERSONNE3.) ne fournit pas de plus amples informations par rapport à son affirmation suivant laquelle il travaillait jusqu'en 2018 en tant qu'indépendant sous les ordres de la société SOCIETE3.). Il invoque des contrats de collaboration entre lui et la société SOCIETE3.) qu'il ne produit pas en cause et dont il n'indique pas l'objet. Il n'établit pas non plus sa qualité de salarié auprès de cette société depuis 2018.

Les époux ALIAS1.) admettent qu'à l'heure actuelle, la société SOCIETE2.), dont ils sont les dirigeants, figure comme intermédiaire dans l'achat de terrains pour la société SOCIETE3.) ainsi que pour des sociétés partenaires du groupe SOCIETE3.) et lui facture des commissions de ce chef. Il y lieu d'en déduire que les époux ALIAS1.) exercent leurs activités liées au secteur immobilier par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.).

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que l'opération effectuée par les époux ALIAS1.) se situe dans un cadre professionnel et qu'ils sont partant à considérer comme étant des professionnels de l'immobilier.

La clause d'exclusion de responsabilité incluse dans l'acte notarié de vente du 3 décembre 2018 est partant nulle et réputée non écrite.

- Quant au rapport d'expertise HUET

Les défendeurs contestent le rapport d'expertise HUET au motif qu'il s'agit d'un rapport unilatéral de complaisance qui contredit les constatations faites par l'expert judiciaire ERPELDING.

Le tribunal tient à rappeler que la contradiction domine les procédures relatives à la preuve. Il s'agit en effet de permettre à chaque partie d'être présente ou représentée lors de l'accomplissement de ces mesures et le juge doit sanctionner la violation de cette règle essentielle du contradictoire. Cette règle est aussi applicable en matière d'expertise.

Le juge ne doit admettre l'opposabilité d'une mesure d'expertise à une partie qu'autant que celle-ci y a été présente ou représentée. Un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations.

Cette situation se différencie de celle d'un rapport d'expertise unilatéral ou officieux, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, rapport qui n'est par définition pas contradictoire. Un tel rapport n'est pas à écarter des débats en raison de son caractère unilatéral ; lorsqu'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il peut servir comme élément de preuve et le juge peut le prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (cf. Cass., 7 novembre 2002, n° 44/02 du registre ; TAL, 1er juin 2011, n° 129262 et 133264 du rôle et les références y citées ; TAL, 13 mars 2013, n° 125021 et 141377 du rôle).

Il est constant en cause que par courrier du 15 juin 2023, le mandataire des consorts ALIAS2.) a convoqué les époux ALIAS1.) aux opérations d'expertise à effectuer par l'expert Stéphane HUET, mandaté unilatéralement par eux. Par courrier du 22 juin 2023, le mandataire des époux ALIAS1.) a refusé la participation de ses mandants aux opérations d'expertise annoncées. Par courrier du 26 juin 2023, le mandataire des consorts ALIAS2.) a une nouvelle fois informé le mandataire des époux ALIAS1.) de la date des opérations d'expertise.

Il résulte de ce qui précède que, même si les défendeurs n'ont pas participé aux opérations d'expertise, ils en ont été informés en temps utile et le rapport d'expertise leur a été communiqué et a été soumis à la libre discussion des parties.

Il n'en reste pas moins qu'il ne sert d'élément probant qu'à condition d'être corroboré par d'autres éléments, eux, par définition probants.

Le rapport est dès lors opposable aux défendeurs et constitue, dans le cadre de la présente procédure, un élément d'appréciation parmi d'autres à prendre en considération pour former la conviction du tribunal.

- Quant à la garantie des vices cachés

Les consorts ALIAS2.) recherchent la responsabilité des époux ALIAS1.) sur le fondement de l'article 1641 du Code civil et réclament entre autres une indemnité de 47.753,55 EUR, correspondant au coût des travaux de réfection préconisés par l'expert.

Les défendeurs invoquent l'absence de base légale au motif qu'il s'agit d'une demande en allocation de dommages et intérêts échappant au domaine d'application des articles 1641 et suivants du Code civil.

L'article 1641 du Code civil dispose que 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 en 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.

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

L'article 1644 du Code civil dispose que « (...) l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts ».

L'acheteur a dès lors le choix entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire.

Il y a lieu de retenir que les montants évalués par l'expert ERPELDING au titre des travaux de réfection correspondent à la moins-value de l'immeuble vendu et la revendication des demandeurs dans leur assignation à se voir allouer ce montant s'analyse comme une demande en restitution d'une partie du prix de vente. Les consorts ALIAS2.) exercent partant l'action estimatoire de l'article 1641 du Code civil.

Les autres demandes formulées par les consorts ALIAS2.) s'analysent comme des demandes indemnitaires en allocation de dommages et intérêts et trouvent leur fondement dans l'article 1645 du Code civil qui dispose que « Si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »

Le moyen relatif à l'absence de base légale est partant à rejeter.

Il incombe à l'acheteur qui exerce l'action estimatoire d'établir que les conditions requises par l'article 1641 précité du Code civil sont données, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle de l'antériorité du vice à la vente et finalement celle du caractère caché du vice.

Ainsi il faut établir en premier lieu l'existence d'un vice qui est inhérent à la chose c'est-à-dire qui n'a pas une cause extérieure à la chose.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, respectivement dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Le vice est ainsi caractérisé par ses conséquences, à savoir l'inaptitude à l'usage que l'on attend de la chose (cf. JurisClasseur Répertoire Notarial, Fasc. 300 : Vente, garantie légale contre les vices cachés, objet de la garantie : le vice caché, n° 4.)

Il n'est pas nécessaire, pour engager la garantie, que le défaut rende l'usage de la chose impossible. Aussi bien, la constatation que l'acquéreur en a tiré profit pendant un certain temps n'est pas incompatible avec l'existence d'un vice.

Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on en attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales et que le vice présente une gravité suffisante (cf. CA, 27 novembre 2002, Pas. 32, p. 307). Il faut en effet que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose.

Il résulte du rapport d'expertise SOCIETE1.) du 15 janvier 2021 que des traces d'humidité sont présentes dans la cave des demandeurs qui se situe sous la terrasse et que les mesures prises affichent des taux allant jusqu'à 99 digits, ce qui correspond à un état humide. L'expert a également constaté des traces d'humidité dans la salle de jeux et dans l'abri de jardin.

L'expertise SOCIETE1.) a retenu comme origine de l'humidité un défaut d'étanchéité de la toiture-terrasse de la cave.

Dans son rapport du 26 novembre 2021, l'expert judiciaire ERPELDING a retenu ce qui suit :

*« (...) Comme on peut le constater aucune étanchéité en remontée sur la façade n'a été exécutée, en tout cas pas visible. Aucun raccord d'étanchéité entre les deux terrasses. Sur la grande terrasse a été rajouté une prolongation sur terre pleine. Le mur en-dessous de la petite terrasse est très dégradé. Sur cette partie le bardage a aussi été enlevé et on peut constater le même problème. (...) On peut constater l'absence de raccords de l'étanchéité horizontale vers l'étanchéité verticale proprement dite. En conséquence, l'humidité est passée sous l'étanchéité pour s'infiltrer par la dalle béton vers l'intérieur de la remise sous la petite terrasse. Les infiltrations ont causé des dégâts sur les enduits intérieurs et ont détériorés les enduits extérieurs. Dans la cave qui se trouve en dessous de la grande terrasse, l'expert a pu constater des fortes traces de moisissures et d'humidités étant donné que la terrasse, ni les murs ne semblent être étanches (... Les causes des dégâts ont manifestement leurs origines dans un problème d'exécution des étanchéités sur les terrasses et probablement sur les murs enterrés (...). »*

L'expert HUET confirme dans son rapport du 28 juillet 2023 ces constatations en retenant des traces d'humidité dans la salle de jeux, sur le mur de la terrasse, des fuites autour de la descente EP, un éclatement du crépi de l'abri de jardin et une dégradation de la terrasse.

La réalité des vices est suffisamment documentée par les rapports d'expertises précitées.

Il faut en outre que le vice présente une certaine gravité : les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie.

Des vices, tels que décrits par les experts et consistant dans des phénomènes d'humidité, présentent une gravité certaine, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la condition de la gravité du vice telle que posées par l'article 1641 du Code civil est remplie.

Ensuite, pour être couvert par la garantie, le vice doit exister lors de la vente. Les juges du fond apprécient souverainement si le vice préexistait à la vente. C'est souvent à partir d'indices divers, tirés de circonstances postérieures au contrat dans lesquelles la chose a été utilisée, que les juges se prononcent : le raisonnement, comme la conclusion que

le vice était originaire, sont suffisamment justifiés s'ils reposent sur la vraisemblance (cf. JurisClasseur Répertoire Notarial, op.cit., n° 103).

Pour satisfaire à l'exigence d'antériorité, il suffit que le vice soit simplement en germe avant ou au moment de la vente (cf. JurisClasseur Répertoire Notarial, op.cit., n° 104).

En l'espèce les époux ALIAS1.) sont en aveu que les traces d'humidité existaient dans la cave au moment où les consorts ALIAS2.) ont visité la maison avec l'agent immobilier qui atteste également que des discussions ont eu lieu lors de cette visite concernant le problème d'humidité dans la cave.

La condition de l'antériorité du vice par rapport à la vente est dès lors remplie.

Concernant finalement l'exigence du caractère caché du vice, il suffit que le vice ne soit pas décelable par un acheteur profane faisant preuve d'une diligence moyenne.

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.

En tout état de cause, le caractère caché ou apparent du vice doit être apprécié *in concreto*, en fonction de l'acheteur lui-même.

Pour un acheteur non-professionnel sans connaissances techniques (comme c'est le cas en l'espèce), le vice est caché si seul un technicien était capable de le découvrir.

A l'inverse, le vice est à considérer comme apparent et l'action en garantie est exclue, conformément à l'article 1642 du Code civil, dès lors que le vice est évident ou manifeste respectivement lorsqu'une diligence moyenne voire un examen attentif aurait permis de le découvrir.

Donc aucune garantie pour vice caché n'est due par le vendeur lorsque l'acheteur avait connaissance du vice ou ne pouvait l'ignorer lors de la conclusion du contrat.

Mais pour être apparent, le vice doit être connu dans son ampleur et dans ses conséquences (cf. Cass. fr., Civ. 3ème, 14 mars 2012, n° 11-10.861, Bull. civ. III, n° 45 ; n° 59 JCL). A en effet été qualifié de cachés les vices apparents dont on n'est pas en état de prévoir les conséquences dommageables lors du contrat (cf. Cass. fr., Civ. 3ème, 2 décembre 1980, JCP G 1981, IV, 71 ; n° 67) : si l'acquéreur peut avoir perçu certains défauts mineurs affectant la chose, il n'aura parfois pas mesuré les conséquences susceptibles d'en découler. Dès lors que le vice peut être, a priori, considéré comme caché, il en résulte une présomption en faveur de l'acquéreur : celui-ci sera réputé l'avoir ignoré, sauf à démontrer qu'il en avait été dûment averti.

Donc si les défauts apparents sont sans rapport ou sans commune mesure avec le vice dont seule une expertise peut révéler les causes et l'étendue, le défaut doit être qualifié de caché.

Les parties demanderesse affirment et il résulte de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier PERSONNE5.) que la cave se situant sous la grande terrasse présentait, lors de la visite de l'immeuble litigieux qui a eu lieu au courant de l'année 2018, des traces d'humidité.

Concernant la gravité de ces traces d'humidité, il échet de constater que les premières photos prises dans le cadre de l'expertise SOCIETE1.) datent du 2 novembre 2020 et ne permettent pas de prendre des conclusions quant à l'état de ce mur en 2018.

L'expert ERPELDING a retenu dans son rapport d'expertise « *Vu que les anciens propriétaires affirmaient que le problème des humidités existerait depuis des années, l'expert est donc aussi d'avis que ces humidités furent bien constatables avant et lors de l'achat de la maison par la partie demanderesse* ».

Dans la mesure où l'expert a émis son avis sur base des seules déclarations des parties venderesses, son affirmation n'emporte pas la conviction du tribunal et ne permet pas de retenir l'existence de taches d'humidité graves.

Les époux ALIAS1.) ont, par courrier du 19 août 2020, répondu aux doléances des consorts ALIAS2.) en les termes suivants :

« (...) Concernant vos remarques sur notre ancienne maison, nous avons de légères traces d'humidité dans la cave sous terrasse, totalement indépendante de la maison. (...) Cette légère humidité ne nous a jamais dérangé, sachant que c'était dû à un manque d'aération (...) ».

En considération de ces affirmations, il y a lieu de retenir que les traces d'humidité dans la cave étaient légères au moment de la vente de la maison litigieuse.

Il résulte de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier PERSONNE5.) que la problématique de l'humidité a été abordée par les consorts ALIAS2.) lors de la visite des lieux. Si PERSONNE5.) n'indique pas expressément dans son attestation testimoniale qu'il a informé les potentiels acheteurs que les traces d'humidité sont dues à une absence d'aération (il indique : « *Il s'agissait d'une partie de cave qui se situe en dessous de la terrasse sans aération et sans fenêtres (...)* »), toujours est-il que cette explication leur a été fournie dans le courrier des époux ALIAS1.) du 19 août 2020, tel que précité.

Il n'est pas établi que la salle de jeux ou l'abri de jardin présentaient, au moment de la visite des lieux, des traces apparentes d'humidité, ce d'autant plus que le sol des terrasses et le mur extérieur de l'abri de jardin situé sous la terrasse étaient couverts respectivement par des lames en bois et un bardage en bois ne permettant pas à un acheteur profane de constater un problème d'étanchéité lors de vérifications sommaires. Il en est de même des murs enterrés pour lesquels l'expert a constaté une absence d'étanchéité.



En considération de ces éléments, les époux ALIAS1.) ne sauraient sérieusement faire valoir que si des acheteurs profanes constatent de légers problèmes d'humidité affectant un mur dans une cave au sous-sol, ils devraient être présumés avoir pu supposer que des problèmes similaires pourraient affecter d'autres parties du même niveau de l'immeuble.

Par conséquent, quand bien même il est constant en cause que les consorts ALIAS2.) étaient effectivement au courant que le sous-sol présentait sur un mur de l'humidité, toujours est-il qu'en tant que non professionnels, il ne fait pas de doute qu'ils n'étaient pas en mesure de constater l'étendue de l'humidité présente au niveau du sous-sol et donc d'anticiper les conséquences susceptibles d'en découler, sans recourir à un homme de l'art.

Par ailleurs, s'il est vrai que les juges tiennent compte, parfois, dans l'appréciation du caractère apparent ou caché, inconnu ou révélé du vice, de l'importance ou de la modicité du prix déboursé par l'acquéreur, alors qu'en payant le prix fort, ce dernier peut s'attendre à une chose de qualité, et inversement (cf. Cass. fr., Civ. 1ère, 13 mai 1981, Bull. civ. I, n° 165 ; n° 62 JCL), il n'est cependant pas établi en l'espèce, contrairement aux moyens développés par les défendeurs, que la diminution du prix de vente convenu entre parties ait tenu compte, respectivement ait été amoindri en raison des problèmes d'humidité affectant une partie du sous-sol de la maison.

L'humidité affectant la cave sous la terrasse, la salle de jeux et l'abri de jardin de la maison appartenant aux consorts ALIAS2.) est partant à qualifier de vice caché.

Au vu de ce qui précède, les acquéreurs ont établi l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil.

- Quant à la dénonciation des vices endéans un bref délai

Aux termes des deux premiers alinéas 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. L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur. » L'alinéa 3 précise en outre que « le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice. »

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

Le point de départ du bref délai de dénonciation commence à courir à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire.

Le point de départ du délai n'est pas la date de la vente, mais le moment de la découverte du vice, non seulement dans son existence, mais encore dans son amplitude (cf. BENABENT (A.), Droit civil, les contrats spéciaux civils et commerciaux, 8ème éd., p. 165).

Par courrier du 29 juillet 2020, les consorts ALIAS2.) ont dénoncé les vices aux époux ALIAS1.).

Il résulte de l'historique versé par les consorts ALIAS2.) que leur consommation d'eau n'a débuté qu'à partir de l'année 2020, de sorte qu'ils établissent à suffisance qu'ils n'ont emménagé qu'au début de l'année 2020 dans la maison litigieuse après avoir effectué des travaux de rafraîchissement. Il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'ils étaient en mesure de détecter les vices avant leur emménagement dans la mesure où le ruissellement d'eau sur le mur de l'abri de jardin qui les a amenés à effectuer des recherches approfondies, était un phénomène isolé et ponctuel. A défaut d'élément contraire, il y a lieu de fixer la date de découverte des vices au mois de mars 2020.

Il convient de relever dans ce contexte que les décisions jurisprudentielles rendues à propos de la durée du bref délai admettent généralement des délais allant jusqu'à 4 ou 5 mois après la manifestation des désordres. Un délai de 4 mois, comme en l'espèce, entre le moment de la première constatation des vices et leur dénonciation, ne saurait partant être considéré comme excessif.

Le Tribunal estime dès lors que la dénonciation du 29 juillet 2020 est intervenue endéans le bref délai de dénonciation à partir de la découverte des vices.

L'assignation en référé expertise a été engagée en date du 22 février 2021, le rapport d'expertise judiciaire a été déposé le 26 novembre 2021 et l'expert judiciaire a donné des précisions par prise de position du 17 mars 2022.

L'affaire au fond a été introduite par assignation du 16 décembre 2022 de sorte que l'action en justice a été introduite conformément aux dispositions de l'article 1648 du Code civil.

Il s'ensuit que la demande des consorts ALIAS2.) pour vices cachés sur base des articles 1641 et suivants du Code civil est fondée.

- Quant au dommage
  - o Préjudice matériel

L'article 1644 du Code civil qui dispose que « *dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.* »

Les parties requérantes exercent l'action estimatoire et optent pour la restitution d'une partie du prix de vente.

Elles se basent sur le rapport de l'expert ERPLEDING pour réclamer le montant de 47.753,55 EUR.

L'expert ERPELDING a retenu au titre de travaux de réfection un coût de 22.013,55 EUR TTC et a indiqué pour mémoire un montant de +/- 22.000 EUR avec la mention « *le supplément pour creuser les terres autour des murs enterrés avec enlèvement et repose de la dalle posée dans jardin ne peut être quantifié et calculé après investigations sur l'existence d'étanchéités verticales sur les murs de la cave annexée* ». Il a confirmé ceci par courrier du 21 avril 2022.

Contrairement aux affirmations des consorts ALIAS1.), l'expert ERPELDING n'a pas retenu qu'il n'était pas nécessaire de creuser la terre mais il a indiqué que le coût ne peut être calculé qu'après des investigations complémentaires, raison pour laquelle il a fixé le montant forfaitaire de 22.000 EUR pour mémoire.

Les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions des experts qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans les cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'ils n'ont pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'expert ERPELDING se soit trompé dans l'évaluation du coût de remise en état. Le devis de la société SOCIETE5.) du 5 octobre 2020, sur lequel se basent les parties défenderesses pour affirmer que le préjudice des consorts ALIAS2.) est moindre, ne comporte en effet pas tous les travaux qui ont été préconisés par l'expert pour remédier aux vices constatés et ne saurait dès lors être pris en considération pour l'évaluation du préjudice. Il y a partant lieu de retenir le montant de 22.013,55 EUR TTC au titre du coût des travaux énumérés par l'expert ERPELDING. Dans la mesure où les travaux de creusage de la terre autour des murs enterrés aux fins de refaire l'étanchéité sont nécessaires d'après les conclusions de l'expert judiciaire et que le montant de 22.000 EUR, fixé forfaitairement par lui, n'est pas autrement contesté, il y a également lieu d'entériner les conclusions de l'expert sur ce point et de fixer le coût de ces travaux au montant de 22.000 EUR HTVA, donc au montant de 25.740 EUR TTC.

Dans la mesure où la demande des consorts ALIAS2.) a pour objet l'indemnisation de leur préjudice causé par les vendeurs, les travaux d'agrandissement de la terrasse qu'ils envisagent, le cas échéant, n'ont aucune incidence sur le quantum de cette indemnisation.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande des consorts ALIAS2.) et de condamner les époux ALIAS1.) à leur payer le montant de 47.753,55 EUR TTC avec les intérêts légaux à partir du 26 novembre 2021, date du dépôt du rapport d'expertise ERPELDING ayant fixé le quantum du dommage, jusqu'à solde.

L'article 1154 du Code civil prévoit que les intérêts échus peuvent produire des intérêts par une demande judiciaire s'il s'agit d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Tel étant le cas en l'espèce, les intérêts réclamés étant dus depuis le 26 novembre 2021, il y a lieu de faire droit à la demande formulée sur base de l'article 1154 du Code civil par les parties demanderesses.

- Perte de jouissance et préjudice moral

S'agissant des montants revendiqués à titre de perte de jouissance, respectivement de dommage moral, le tribunal relève que la jurisprudence luxembourgeoise répare au titre des troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue un préjudice d'ordre moral (PERSONNE7.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e Edition, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n° 1174, pp. 1145 et 1146).

Il résulte des éléments du dossier que les consorts ALIAS2.) ont dû enlever le bardage en bois des terrasses afin de rechercher l'origine des infiltrations dans la cave et l'abri de jardin et de permettre aux experts d'accomplir leurs missions.

Dans la mesure où l'expert judiciaire a conclu à une absence d'étanchéité entre les deux terrasses, c'est à bon droit que les demandeurs les ont couvert de bâches de protection. Cette protection prive les consorts ALIAS2.) de la jouissance de leur terrasse.

Le tribunal retient que l'allocation aux demandeurs de la somme fixée *ex aequo et bono* à 3.000 EUR au titre d'indemnisation de la perte de jouissance des terrasses répare de manière adéquate leur préjudice subi. Il y a lieu d'allouer les intérêts au taux légal sur ce montant à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en capitalisation des intérêts, les conditions d'application de l'article 1154 du Code civil n'étant pas remplies, dans la mesure où les intérêts constitués en capital doivent être échus au moins pour une année au moment de la demande en capitalisation.

A défaut pour les consorts ALIAS2.) de développer leur moyen quant au préjudice moral subi, il y a lieu de les débouter de leur demande y afférente.

- Frais d'avocat

Les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre d'une instance sont indemnisables lorsqu'ils trouvent leur origine dans la faute commise par l'une des parties et ils font partie du préjudice subi suite à cette faute, sans laquelle ils n'auraient pas dû être exposés.

La faute dans le chef des parties défenderesses est établie au regard des développements qui précèdent.

A défaut pour les demandeurs de verser cependant la preuve de paiement de la note d'honoraires émise par leur avocat, ils restent en défaut de documenter leur préjudice de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande.

- Frais d'expertise

Les consorts ALIAS2.) réclament la somme de 2.640,52 EUR au titre des frais et honoraires de l'expert ERPELDING et la somme de 986 EUR au titre des frais et honoraires de l'expert HUET.

Les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais et dépens. Dans la mesure où l'expertise judiciaire a été utile à la solution du litige et qu'il est admis que les frais d'expertise incombent à celui qui succombe au procès, il y a partant lieu d'inclure les frais de l'expertise judiciaire dans les frais et dépens, pour les mettre à charge des époux ALIAS1.).

Concernant les frais de l'expertise HUET, force est de constater que cette expertise qui a été diligentée unilatéralement par les demandeurs n'a, en présence de deux rapports d'expertise antérieurs, dont un contradictoire, pas apporté de nouveaux éléments pour la solution du litige. En effet, l'expert judiciaire ERPELDING a, dans sa prise de position du 17 mars 2022, clairement indiqué que tous les points de la mission tels que libellés par ordonnance de référé du 16 avril 2021, ont été traités et à la suite de l'insistance des parties, il a, par courrier du 21 avril 2022, encore pris position sur deux pages quant aux différentes problématiques et questions soulevées par les demandeurs.

Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que les frais y relatifs doivent rester à la charge des consorts ALIAS2.).

- Solidarité

En ce qui concerne le caractère « solidaire » de la condamnation tel que sollicité par les demandeurs, l'article 1202 du Code civil dispose que « la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi ».

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. DE PAGE (H.), Traité de droit civil belge, Tome II, Les obligations II, pp. 291 et suivants).

En l'espèce, les demandeurs restent en défaut d'établir l'existence d'une obligation indivisible ou solidaire incombant aux époux ALIAS1.).

La jurisprudence a créé la notion d'obligations *in solidum*, d'après laquelle les coauteurs d'un même dommage sont tenus *in solidum*, si chaque coauteur est à l'origine d'un fait générateur lié au dommage unique subi par la victime par un lien de causalité. Le fait générateur en cause peut être délictuel, extracontractuel ou contractuel.

Les parties défenderesses étant toutes les deux responsables du dommage subi par les parties demanderesses, elles sont à condamner *in solidum* au paiement des montants retenus.

## 2. Demande reconventionnelle

Les époux ALIAS1.) réclament le montant de 15.000 EUR du chef de procédure abusive et vexatoire.

L'article 6-1 du Code civil sanctionne tout acte ou fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Au vu de l'issue du litige, il n'est en l'espèce pas établi que les requérants aient agi abusivement en justice contre les défendeurs.

Leur demande sur base de l'article 6-1 du Code civil est dès lors à rejeter.

Les époux ALIAS1.) réclament encore le montant de 7.500 EUR à titre de dommages et intérêts du chef de leurs frais et honoraires d'avocat.

A défaut pour eux de rapporter la preuve d'une faute dans le chef des demandeurs, ils sont à débouter de leur demande.

## 3. Demandes accessoires

- Indemnités de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non

comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, l'équité commande qu'il soit fait droit à la demande des consorts ALIAS2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En conséquence, il y a lieu de condamner les époux ALIAS1.) *in solidum* à payer aux consorts ALIAS2.) la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande des époux ALIAS1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

- Frais et dépens

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

Les époux ALIAS1.) sont partant à condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise judiciaire Frank ERPELDING du 26 novembre 2021 et les frais et dépens de la procédure de référé-expertise, avec distraction au profit de Maître Denis CANTELE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **Par ces motifs**

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

déclare la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) partiellement fondée,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 47.753,55 EUR TTC avec les intérêts légaux à partir du 26 novembre 2021, date du dépôt du rapport d'expertise ERPELDING, jusqu'à solde,

ordonne la capitalisation des intérêts dus pour plus d'une année conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 3.000 EUR avec les intérêts légaux à partir du 20 novembre 2024, date du jugement jusqu'à solde, au titre de la perte de jouissance de leur terrasse,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande au titre du préjudice moral,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande au titre des frais et honoraires d'avocat,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande au titre des frais d'expertise HUET,

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) non fondée et en déboute,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise judiciaire ERPELDING d'un montant de 2.640,52 EUR et les frais et dépens de l'instance de référé-expertise avec distraction au profit de Maître Denis CANTELE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.