Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00083

Numéro du rôle TAD-2020-01332 et TAD-2020-01335.

Audience publique du mardi, 27 mai 2025.

Composition:

Lexie BREUSKIN, 1er Vice-Président,
Gilles PETRY, Vice-Président,
Anne MOUSEL, Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

I.
(TAD-2020-01332)

Entre

1) **PERSONNE1.)**, fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

2) **PERSONNE2.)**, salarié, ayant demeuré à L-ADRESSE1.) et demeurant actuellement à L-ADRESSE2.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Sophie GRETHEN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 18 juin 2020 ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

et

PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GRETHEN *;*

comparant par **Maître José LOPES GONCALVES**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.
(TAD-2020-01335)

Entre

PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES de Esch-sur-Alzette du 15 juillet 2020 ;

comparant par **Maître José LOPES GONCALVES**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

et

1) **PERSONNE4.)**, indépendante,

2) **PERSONNE5.)**, sans état actuel connu,

les deux demeurant à D-ADRESSE4.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit NILLES ;

comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.a.r.l.**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 4 décembre 2023.

Vu l'ordonnance de jonction rendue en date du 27 avril 2021.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Sophie GRETHEN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 18 juin 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « consorts GROUPE1.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, afin de voir recevoir l'assignation en la pure forme ; au fond la voir dire entièrement fondée et justifiée ;

- principalement, voir constater que le contrat est vicié ; voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 40.220,- euros hors tva + p.m. à titre d'indemnisation du préjudice subi, à augmenter des intérêts légaux de retard à compter de la demande en justice jusqu'à solde ; voir ordonner une expertise complémentaire dans le suivi des travaux de réfection préconisés par l'expert Matthieu ZEIMET, pour déterminer l'existence d'autres vices affectant l'immeuble ; voir nommer à cette fin l'expert Matthieu ZEIMET ;

- subsidiairement, voir constater que la chose vendue ne présente pas les caractéristiques attendues par les acheteurs, voir constater que les acheteurs n'entendent pas restituer le bien, mais entendent être indemnisés à concurrence des montants nécessaires à la remise en état de l'immeuble ; voir condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 40.220,- euros hors tva + p.m. à titre d'indemnisation du préjudice subi, à augmenter des intérêts légaux de retard à compter de la demande en justice jusqu'à solde ; voir ordonner une expertise complémentaire dans le suivi des travaux de réfection préconisés par l'expert Matthieu ZEIMET, pour déterminer l'existence de nouveaux vices affectant l'immeuble ; voir nommer à cette fin l'expert Matthieu ZEIMET ;

- en tout état de cause, voir condamner encore à payer à la partie de Maître Daniel BAULISCH une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone) qu'il serait injuste de laisser à son unique charge compte tenu de l'attitude adverse ayant conduit au litige, évaluée à 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

En cours de procédure, les consorts GROUPE1.) formulent encore une demande en allocation d'une indemnité mensuelle de 3.000,- euros à partir de l'acquisition de la maison, sinon l'introduction de la présente procédure, jusqu'à ce qu'ils seraient remplis dans leurs droits respectifs, à augmenter des intérêts légaux de retard tels que de droit à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES de Esch-sur-Alzette du 15 juillet 2020, PERSONNE3.) a fait donner assignation à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après « époux GROUPE2.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège, afin de voir recevoir l'assignation en intervention en la forme ; voir dire que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont tenus d'intervenir dans le litige introduit contre PERSONNE3.) ; au fond, les voir condamner à tenir PERSONNE3.) quitte et indemne de toute condamnation qu'elle pourrait subir à la demande des consorts GROUPE1.) ; voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 1.000,- euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ; voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, montant qu'elle a réglé à son mandataire à titre d'acompte pour couvrir les frais d'avocat, de déplacement et tous autres faux frais (copies, timbres, téléphone, etc.) non compris dans les dépens et qu'il serait injuste de laisser à son unique charge alors qu'exposés aux fins de la défense de ses intérêts à la suite du présent litige; voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à tous les frais et dépens de l'instance ; voir ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel ou opposition, sans caution et avant l'enregistrement.

Faits

PERSONNE3.) avait acquis une maison sise à L-ADRESSE1.) de la part des époux GROUPE2.) en date du 20 mars 2018 par acte notarié reçu devant Maître Henri HELLINCKX, notaire de résidence à Luxembourg pour un prix de 515.000,- euros.

La maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) est inscrite au cadastre comme suit : « Commune de ADRESSE5.), section C d'ADRESSE6.) et ADRESSE7.), numéroNUMERO1.)/2212, lieu-dit ADRESSE8.), place occupée, bâtiment à habitation, contenant 3 ares et 30 centiares ».

L'immeuble fut construit dans l'année 1895.

Les consorts GROUPE1.) ont acquis la maison sise à L-ADRESSE1.) de la part de PERSONNE3.) par acte notarié du 24 juillet 2019 reçu devant Maître Carlo WERSANDT, alors notaire de résidence à Luxembourg.

Le prix de vente était de 650.000,- euros.

La vente de la maison se faisait par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Les consorts GROUPE1.) ont visité la maison le 9 mai 2019, le compromis de vente a été signé le 13 mai 2019.

Une deuxième visite de la maison par les consorts GROUPE1.) a eu lieu le 21 juillet 2019.

Par courrier du 6 août 2019, les consorts GROUPE1.) ont informé PERSONNE3.) de leurs constatations quant aux problèmes d'humidité et d'infiltrations dans la maison et plus particulièrement au rez-de-chaussée.

Un deuxième courrier fut adressé le 6 septembre 2019 par le mandataire des consorts GROUPE1.) au mandataire de PERSONNE3.) réitérant leurs constatations quant aux problèmes d'humidité.

Par exploit d'huissier de justice suppléant Laura GEIGER du 3 octobre 2019, les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) afin de voir ordonner une expertise judiciaire. Par ordonnance de référé no. 112/2019 du 5 novembre 2019, l'expert Matthieu ZEIMET fut nommé afin notamment de constater les désordres affectant l'immeuble litigieux, d'en déterminer les causes et origines, d'en déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires et d'en évaluer le coût et de déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble.

Une visite des lieux dans le cadre des opérations d'expertise a eu lieu le 29 novembre 2019.

En date du 6 février 2020, l'expert Matthieu ZEIMET a rédigé son rapport constant des problèmes d'humidité ascensionnelle résultant d'un système de drainage non performant, l'absence de barrière horizontale contre les remontées capillaires et l'absence de ventilation d'aération des pièces à l'arrière suite à des travaux de transformation.

Par courrier du mandataire de PERSONNE3.) du 21 avril 2020, les époux GROUPE2.) furent informés des problèmes d'humidité dans la maison litigieuse.

Appréciation

(A) Quant aux demandes entre les consorts GROUPE1.) et PERSONNE3.)

(A.1) Quant à la demande en réduction de prix

Les consorts GROUPE1.) demandent, principalement, sur base du dol, à voir réduire le prix de vente payé pour la maison litigieuse par condamnation de PERSONNE3.) à leur payer le montant de 40.220,- euros hors tva à titre de dommages et intérêts.

A titre subsidiaire, les consorts GROUPE1.) demandent à voir réduire le prix de vente payé pour la maison litigieuse par condamnation de PERSONNE3.) à leur payer le montant de 40.220,- euros hors tva à titre de dommages et intérêts sur base d'une action en garantie.

- *Recevabilité*

La demande en réduction de prix des consorts GROUPE1.) est basée principalement, sur le consentement vicié, soit le dol, et subsidiairement, sur une action en garantie des vices cachés.

La doctrine a donné des solutions divergentes à la question de savoir si, en présence d'un vice caché en matière de vente, l'acheteur est admis à se placer sur le terrain de l'erreur ou du dol au lieu d'intenter l'action rédhibitoire pour vice caché, soumise à une réglementation plus stricte.

La jurisprudence récente exclut toute possibilité de cumul de l'action en nullité pour erreur avec l'action rédhibitoire pour vice caché : en présence d'un vice caché, la garantie des vices constitue l'unique fondement possible de l'action de l'acheteur, ainsi tenu d'agir à bref délai sans se prévaloir de l'erreur commise par lui (Terré, Simler, Lequette : Les obligations, éd. de 2002, n° 255).

Il reste cependant que le caractère exclusif de l'action en garantie des vices cachés, aujourd'hui affirmé par la jurisprudence, ne s'oppose qu'à l'action fondée sur l'erreur spontanée et non à celle fondée sur le dol (Juriscl. civ., art. 1110, fasc. 3-3, éd. de 2006, n° 85, et art. 1116, fasc. 5, éd. 2006, n° 42).

Par application des principes exposés ci-dessus, l'action principale contre PERSONNE3.) est donc recevable en tant que fondée sur la base du dol. Elle est encore recevable en tant que fondée sur la base de la garantie des vices cachés.

- *Bien-fondé*

(A.1.1) Vice de consentement - dol

A l'appui de leur demande principale en réduction du prix sur base du dol, les consorts GROUPE1.) font valoir que PERSONNE3.) aurait omis de leur fournir des informations essentielles concernant la maison vendue, à savoir l'état de salubrité de celle-ci, résultant des problèmes d'humidité. Lors des deux visites des lieux avant l'acquisition de la maison, celle-

ci aurait été meublée, de sorte que les dégâts n'auraient pas été visibles. Les consorts GROUPE1.) reprochent à PERSONNE3.) d'avoir placé des meubles devant les tâches d'humidité, fermé l'armoire encastrée à clé et vissé des plaques en bois sur les pans de murs abîmés afin de dissimuler les tâches d'humidité. Les problèmes d'humidité n'auraient pas pu être ignorés par PERSONNE3.), étant donné que celle-ci aurait vécu pendant plus d'un an dans la maison litigieuse, de sorte qu'elle aurait vendu l'immeuble en connaissance de cause.

La clause d'exclusion de garantie ne saurait être applicable en cas de dol ou de tout autre vice de consentement. Ces clauses ne joueraient que si le vendeur serait de bonne foi, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Les consorts GROUPE1.) renvoient au rapport dressé par l'expert Matthieu ZEIMET du 6 février 2020 évaluant les travaux de redressement à 40.220,- euros hors tva.

PERSONNE3.) conteste toute responsabilité dans son chef relative aux prétendus problèmes affectant la maison litigieuse. Les consorts GROUPE1.) n'apporteraient aucune preuve d'une quelconque faute, respectivement d'une négligence ou imprudence, ni qu'elle avait connaissance des vices allégués.

Les demandes seraient dès lors à déclarer irrecevables, sinon non fondées.

PERSONNE3.) conclut qu'aucune manœuvre dolosive dans son chef ne serait étayée par les éléments de preuve versés en cause. Lors de la deuxième visite de l'immeuble par les consorts GROUPE1.) en date du 21 juillet 2019, les meubles auraient déjà été déménagés, seulement quelques cartons contenant des effets personnels auraient encore été présents sur les lieux. Elle conteste la présence de plaques de bois vissées sur les pans de murs abimés.

L'armoire encastrée dans une niche n'étant pas déplaçable et n'aurait dès lors pas été posée sciemment dans la niche afin de cacher des traces de moisissures. PERSONNE3.) conteste ne pas avoir laissé la clé de cette armoire.

Elle soutient encore que la maison fut construite en 1895, de sorte que les problèmes d'humidité de la maison litigieuse n'auraient rien d'exceptionnel. Le prix de vente de la maison aurait correspondu et reflèterait l'état de la maison.

Le rapport d'expertise rédigé par l'expert Matthieu ZEIMET ne contiendrait pas de constatations quant à des tâches d'humidités, et la niche, dans laquelle l'armoire aurait été placée, serait sèche au vu du taux d'humidité y mesuré.

L'expert judiciaire conclurait que le phénomène d'humidité serait en lien causal avec des travaux de transformation réalisés dans le passé et les prédispositions habituelles d'une ancienne maison. Les travaux de transformation n'auraient pas été réalisés par PERSONNE3.). Ces travaux auraient été réalisés à une époque où les époux GROUPE2.) auraient encore été propriétaires de la maison.

Partant, les consorts GROUPE1.) ne démontreraient ni que PERSONNE3.) aurait eu connaissance des problèmes d'humidité, ni son intention de dissimuler ce problème.

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

Suivant l'article 1116 du même code, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis en jurisprudence que la victime du dol dispose d'une action en annulation du contrat, ainsi que d'une action en responsabilité civile délictuelle qui peut s'exprimer par une demande en réduction du prix.

Le dol, pour justifier une annulation du contrat, voire une réduction du prix doit émaner du cocontractant. Il requiert un élément matériel, qui est caractérisé par des manœuvres dont l'auteur du dol s'est servi pour tromper l'autre partie ainsi qu'un élément intentionnel, qui est la volonté de tromper. Il doit enfin être déterminant, de sorte que les manœuvres soient telles qu'il soit évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté (Trib. Arr. Lux., jugement civil n°28/2012 du 24 février 2012, n°134815 du rôle).

Il doit être retenu qu'il ne suffit pas à celui qui se prétend victime d'un dol d'établir qu'il a été victime d'une erreur, il lui faut encore établir l'existence de manœuvres ayant provoqué cette erreur (P. ANCEL, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Bruxelles, Larcier, 2015, n° 230, p. 292 et s.).

La notion de manœuvres dolosives s'entend d'abord de comportements actifs d'un contractant faits dans le but de tromper l'autre. Il peut s'agir de mensonges ou d'une réticence dolosive. Afin que cette dernière soit donnée, il faut que deux conditions soient remplies. Premièrement, celui qui n'a rien dit était obligé de dire ce qu'il savait. Il faut encore vérifier qu'il se soit tu volontairement, dans le but de tromper l'autre (P. ANCEL, op. cit., p. 292 et s.).

Les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence aient été motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut, par ailleurs, que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant.

La réticence dolosive consiste donc à taire sciemment une information dont on connaît non seulement l'existence, mais aussi l'importance pour le cocontractant. (JCL art 1136 à 1145, fasc. 50, no 75). Elle implique partant la violation volontaire d'une obligation précontractuelle de renseignement.

S'ajoute à l'élément matériel des manœuvres dolosives, encore un élément intentionnel. Le dol est un comportement malhonnête, déloyal. Il faut donc que le contractant ait agi, ou se soit tu, dans le but de tromper l'autre (P. ANCEL, op. cit., n° 234, p. 296).

La preuve du dol incombe à celui qui l'allègue.

Le dol étant un fait juridique, la preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence des manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat [Cour d'appel, 22 janvier 1992, Pas. 28, 256].

En l'occurrence, il appartient aux consorts GROUPE3.) d'en rapporter la preuve.

Il est constant en cause que la vente de l'immeuble litigieux s'est déroulée par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Il n'est pas non plus contesté que les consorts GROUPE1.) ont visité l'immeuble litigieux à deux reprises, soit le 9 mai 2019 et le 21 juillet 2019. L'identité des parties présentes sur les lieux lors de ces deux visites ne ressort pas des éléments du dossier.

En l'absence d'éléments de preuve quant à la présence de meubles dans la maison litigieuse lors de la deuxième inspection de celle-ci en juillet 2019, la fermeture de l'armoire encastrée à clé, ainsi que la présence de plaques en bois vissées sur les pans de murs, les reproches formulés par les consorts GROUPE1.) à l'encontre de PERSONNE3.), contestés par cette dernière, restent à l'état de pures allégations.

Il s'ensuit que les consorts GROUPE1.) restent en défaut de rapporter la preuve des manœuvres dolosives de dissimulation de la part de PERSONNE3.).

Une réticence dolosive, plus précisément un manquement à l'obligation d'information ne saurait être retenu que pour autant que le cocontractant n'a pas été en mesure de se renseigner et de se rendre compte par lui-même de ce qui a été gardé sous silence. En l'occurrence, les consorts GROUPE1.) ont pu se rendre, à deux reprises, sur place où ils ont pu se convaincre ou, du moins, ont dû être en mesure de se convaincre eux-mêmes des vices allégués, permet d'exclure une intention délibérée de PERSONNE3.) de taire l'existence desdits vices.

Les consorts GROUPE1.) ne démontrent ainsi pas une réticence dolosive dans le chef de PERSONNE3.).

Au vu de ce qui précède, les consorts GROUPE1.) restent en défaut de démontrer que leur consentement aurait été vicié par dol.

Il y a ainsi lieu de rejeter le moyen du consentement vicié.

(A.1.2) Vices cachés

A titre subsidiaire, la demande des consorts GROUPE1.) en réduction du prix est basée sur les articles 1641 et 1644 du Code civil.

Les consorts GROUPE1.) exposent qu'ils auraient constaté des problèmes d'humidité et d'infiltration affectant la maison litigieuse après leur entrée en jouissance. Par courrier du 6 août 2019, les vices furent dénoncés à PERSONNE3.).

PERSONNE3.) conteste la qualification des désordres en vices cachés. Les taches d'humidités décrites par l'expert judiciaire seraient apparentes et visibles, de sorte que ces désordres se seraient révélés lors de vérifications et investigations normales que les consorts GROUPE1.) auraient pu faire lors des deux visites ayant précédé la signature de l'acte de vente.

Faute de vices cachés, l'action en garantie du chef des vices liés au phénomène d'humidité serait irrecevable.

L'acte de vente notarié passé devant le notaire Carlo WERSANDT contiendrait encore une clause de non garantie des vices cachés. Cette clause d'exclusion de garantie serait valable et opposable aux acquéreurs, de sorte que leur action en garantie serait irrecevable de ce chef.

L'évaluation des travaux de redressement réalisée par l'expert Matthieu ZEIMET inclurait tous les désordres, indépendamment de leur qualification juridique, alors que les phénomènes d'humidité seraient à qualifier de vices apparentes.

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.* »

Il est de jurisprudence que « *[l]e vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose.* » (Cour d'appel, 26 mai 2016, Pas. 38, p. 82).

Le vice s'identifie donc 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 - telle, pour un immeuble, sa solidité -, et que le vice présente une gravité suffisante (Cour d'appel (civil), 27 novembre 2002, Pas. 32, p. 307).

Le recours en matière de vice caché est enfermé dans des délais stricts.

Aux termes de l'article 1648 du Code civil : « *L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.*
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 au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur. (…) »

L'acheteur doit agir en justice dans un bref délai à partir de la révélation du vice caché. Il commence à courir à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire. (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Luxembourg, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 701, p. 727).

Il ressort de l'acte notarié du 24 juillet 2019 passé devant Maître Carlo WERSANDT, notaire de résidence à Luxembourg, que « *3.- Par l'effet des présentes la partie acquéreuse devient propriétaire de l'objet de vente. L'entrée en jouissance a lieu à partir de ce jour.* »

Par courrier recommandé du 6 août 2019, le mandataire des consorts GROUPE1.) a informé PERSONNE3.) des problèmes d'humidité et d'infiltration constatés par les consorts GROUPE1.) dans la maison vendue et plus particulièrement au rez-de-chaussée de celle-ci, de même que d'un état pitoyable de murs.

Dans la mesure où la signature de l'acte de vente et, en conséquence, l'entrée en jouissance de la maison par les consorts GROUPE1.) en date du 24 juillet 2019 et la dénonciation des problèmes constatés en date du 6 août 2019 ne sont espacées que d'un peu plus d'une semaine, le tribunal retient que le bref délai visé à l'article 1648 du Code civil fut respecté.

L'assignation en justice du 18 juin 2020 fut encore introduite endéans un délai d'un an à partir de la dénonciation du 6 août 2019.

Les délais prévus à l'article 1648 du Code civil furent dès lors respectés par les consorts GROUPE1.).

Il incombe à l'acquéreur 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, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et, finalement celle de l'antériorité du vice à la vente (Cour d'appel (civil), 27 novembre 2002, Pas. 32, p. 307).

En l'occurrence, la partie demanderesse verse en cause un rapport expertise du 6 février 2020 réalisé par l'expert Matthieu ZEIMET, qui retient la présence de tâches d'humidité sur des murs, un décollement de la plinthe, des dépôts blanchâtres, plus précisément des tâches de salpêtre, des détachements de l'enduit du plâtre, un décollement du revêtement mural *scandatex*, des traces d'écoulement le long du conduit de cheminée et il a mesuré des taux d'humidité élevés des murs.

L'expert a conclu à un problème d'humidité ascensionnelle témoignant d'un système de drainage non performant, à l'absence de barrière horizontale contre les remontées capillaires et à un manque de ventilation et d'aération des pièces à l'arrière de la maison dû à une transformation de celle-ci.

L'origine des désordres constatés sont des vices tenant à la construction elle-même et donc à la solidité de l'immeuble, de sorte qu'ils sont à la fois suffisamment graves au sens de l'article 1641 du Code civil et antérieurs à la vente de l'espèce.

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

Les consorts GROUPE1.) soutiennent qu'après l'entrée en jouissance et la prise de possession des lieux, ils auraient dû constater des problèmes d'humidité affectant l'immeuble litigieux.

Il se pose la question si ces vices étaient décelables pour les consorts GROUPE1.) au moment de la vente.

Les vices apparents sont ceux qu'un acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder. Le caractère apparent ou caché du vice est apprécié in abstracto. Pour l'appréciation du caractère apparent ou caché du vice, la qualité de professionnel en la matière de l'acheteur est prise en considération. Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché si seul un technicien était capable de le découvrir. Il est au contraire apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite. En toute hypothèse, l'on ne saurait exiger de l'acheteur qu'il s'entoure de l'avis d'un homme de l'art, cette dernière condition n'étant pas prévue par la loi, l'article 1642 du Code civil excluant de la garantie les seuls vices dont l'acheteur a pu (ou aurait dû, selon la jurisprudence) se convaincre lui-même (Georges RAVARANI : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n° 695, pages 720-721, 3ème édition, 2014, Editions Pasicrisie).

Le vice est apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite (La responsabilité civile, Georges RAVARANI, 2ème édition, 2006, p. 503, n° 621).

La charge de la preuve du caractère caché du vice au moment de la vente incombe aux consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) avaient pris inspection des lieux les 9 mai 2019 et 21 juillet 2019.

Les consorts GROUPE1.) ont pris possession de la maison litigieuse suite à la signature de l'acte notarié en date du 24 juillet 2019. En date du 6 août 2019, soit à peine deux semaines après la deuxième visite des lieux, ils ont informé PERSONNE3.) par l'intermédiaire de leur mandataire des problèmes d'humidité constatés.

Les tâches d'humidité, dont les consorts GROUPE1.) font état dans leur courrier du 6 août 2019, ont donc de toute évidence d'ores et déjà dû avoir été visibles à l'œil nu avant la vente, soit lors de la deuxième visite des lieux en date du 21 juillet 2019.

Tel que retenu ci-dessus, les consorts GROUPE1.) n'établissent pas que les tâches d'humidité auraient été cachées/masquées par le mobilier de PERSONNE3.), respectivement par des plaques en bois vissées sur les murs.

Les problèmes d'humidité ne sont donc pas à qualifier de vice caché alors que sans devoir être technicien, les consorts GROUPE1.) auraient dû être alertés et procéder à des vérifications complémentaires face aux traces visibles susceptibles de provenir d'humidité.

Or, seuls les vices cachés ouvrent l'action en garantie, de sorte que toute action en garantie des vices liés aux problèmes d'humidité affectant la maison litigieuse tels qu'allégués par les consorts GROUPE1.) est non fondée.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en réduction du prix des consorts GROUPE1.), ni sur base du vice de consentement, ni sur base des vices cachés.

Leur demande en réduction de prix est dès lors à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la demande en allocation d'une indemnité mensuelle de 3.000,- euros des consorts GROUPE1.), ces derniers manquent de présenter tant un fondement juridique, que des éléments de fait à l'appui de cette demande.

Au vu du rejet de la demande en réduction du prix des consorts GROUPE1.), la demande en allocation d'une indemnité mensuelle de 3.000,- euros est également à rejeter.

Il en va de même en ce qui concerne la demande en institution d'une expertise complémentaire.

(A.2) Demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant à une indemnité à titre de frais d'avocat

A titre reconventionnelle, PERSONNE3.) demande une indemnité de 2.000,- euros à titre de frais d'avocat. Elle base sa demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les consorts GROUPE1.) ne formulent pas de contestations précises par rapport à cette demande.

Il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire.

Ainsi, la Cour d'appel a jugé que « *s'il est vrai que le paiement des honoraires trouve son origine première dans le contrat qui le lie à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle* » (cf. Cour d'Appel, 13 octobre 2005, no rôle 26892).

Il est constant en jurisprudence que le remboursement des honoraires et frais d'avocat sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil peut être demandé soit dans le cadre du litige principal, ayant donné lieu aux honoraires et frais d'avocat déboursés, soit dans une instance à part, et ce, peu importe le type du litige pour lequel le recours à un avocat était nécessaire, pour autant que les honoraires et frais d'avocat réclamés, dommage réparable au sens de la jurisprudence précitée, sont dus suite à un comportement fautif d'une des parties au litige.

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice, de même que la résistance à une telle demande, n'est en principe pas fautif et ne dégénère en faute qu'en cas d'exercice abusif ou anormal de l'action en justice (voir en ce sens : Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, p.1124).

Il s'ensuit que ni le principe que chaque partie supporte ses propres frais d'avocat, ni celui que la perte d'un procès impliquerait d'office la prise en charge des frais d'avocat par la partie ayant succombé ne sont remis en cause.

La demande de PERSONNE3.) n'est ainsi à déclarer fondée que pour autant qu'elle établisse que l'introduction de l'action judiciaire par les consorts GROUPE1.), puisse être qualifiée d'abusive ou anormale (voir en ce sens : TAL, 7 mai 2021, n°2021TALCH11/00084).

En l'espèce, PERSONNE3.) reste en défaut d'établir que l'introduction de leur action en justice par les consorts GROUPE1.) est à qualifier d'abusive ou anormale.

Partant, la demande de PERSONNE3.) tendant à voir condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer le montant de 2.000,- euros à titre de frais d'avocats est à déclarer non fondée.

(A.3) Demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) demande à voir condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2e ch., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leur demande sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

La demande sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile de PERSONNE3.) est à déclarer fondée à hauteur du montant de 1.500,- euros.

Les consorts GROUPE1.) sont dès lors à condamner à payer à PERSONNE3.) in solidum le montant de 1.500,- euros à titre d'indemnité de procédure.

(B) Quant à la demande en intervention de PERSONNE3.) à l'égard des époux GROUPE2.)

(B.1) Demande en garantie

Par assignation en intervention, régulière en la forme, PERSONNE3.) demande à voir condamner les époux GROUPE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre. Elle demande encore à voir condamner les époux GROUPE2.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 2.000,- euros à titre de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Elle demande également l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

Dans leurs conclusions, les époux GROUPE2.) contestent toutes les demandes formulées à leur encontre et demandent reconventionnellement une indemnité de procédure de 5.000,- euros.

Eu égard au sort réservé à la demande principale des consorts GROUPE1.) à l'encontre de PERSONNE3.) et en l'absence de condamnation de cette dernière, la demande en garantie formulée par celle-ci à l'égard des époux GROUPE2.) est devenue sans objet.

(B.2) Demande de PERSONNE3.) tendant à une indemnité à titre de frais d'avocat

Dans la mesure où la demande en garantie formulée par PERSONNE3.) à l'égard des époux GROUPE2.) est devenue sans objet, la demande tendant à une indemnité à titre de frais d'avocat est à rejeter.

(B.3) Demandes en allocation d'une indemnité de procédure

PERSONNE3.) demande à voir condamner les époux GROUPE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Les époux GROUPE2.) demandent reconventionnellement à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Dans la mesure où PERSONNE3.) a fait le choix de mettre d'emblée en cause les époux GROUPE2.), elle doit en assumer les conséquences.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre des époux GROUPE2.). Il y a encore lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux époux GROUPE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

(C) Frais et dépens de l'instance et exécution provisoire

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Eu égard à l'issue réservée au rôle principal, il y a lieu de laisser à charge des consorts GROUPE1.) les frais et dépens de l'instance principale.

Quant au rôle d'intervention, il y a lieu de laisser les frais et dépens de l'instance en intervention à charge de PERSONNE3.).

Quant à la demande en exécution provisoire du jugement formulée par PERSONNE3.), à défaut de l'existence des conditions prévues à l'article 244 du nouveau Code de procédure civile rendant l'exécution provisoire obligatoire, et comme il ne parait pas opportun au tribunal de la prononcer sur une base facultative, il y a lieu de rejeter cette demande.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale, reconventionnelle et en garantie en la forme ;

dit recevable, mais non fondée la demande en réduction de prix de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base du dol ;

dit recevable, mais non fondée la demande en réduction de prix de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de la garantie des vices cachés ;

partant, **déboute** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en réduction de prix et de leurs demandes en allocation d'une indemnité mensuelle de 3.000,- euros et en institution d'une expertise complémentaire ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant au paiement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une indemnité de 2.000,- euros à titre de frais d'avocat ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure;

partant, les en **déboute**;

déclare fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE3.) à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer in solidum à PERSONNE3.) le montant de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile;

reçoit l'assignation en intervention;

déclare sans objet la demande en garantie intentée par PERSONNE3.) à l'encontre de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.);

déclare non fondée la demande de PERSONNE3.) tendant au paiement par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) d'une indemnité de 2.000,- euros à titre de frais d'avocat ;

partant, l'en **déboute** ;

déclare non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE3.) à l'égard de PERSONNE4.) et PERSONNE5.);

partant, l'en **déboute**;

déclare fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à l'égard de PERSONNE3.);

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile;

laisse à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les frais et dépens de l'instance principale;

laisse à charge de PERSONNE3.) les frais et dépens de l'instance en intervention;

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement.