Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00153

Numéro du rôle TAD-2023-00240

Audience publique du mardi, 4 novembre 2025.

Composition:

Malou THEIS,	Président,
Lexie BREUSKIN,	1ier Vice-Président,
Gilles PETRY,	Vice-Président,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

ENTRE

1) PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

2) PERSONNE2.), sans état actuel connu, demeurant à la même adresse ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de Carlos CALVO, de Luxembourg du 29 juin 2022 ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

ET

PERSONNE3.), née PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER ;

comparant par **Maître José LOPES GONCALVES**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'article 194, alinéa 3, du nouveau Code de procédure civile.
Vu les conclusions de synthèse des parties demanderesses, notifiées le 30 juillet 2024.
Vu les conclusions de synthèse de la partie défenderesse, notifiées le 7 février 2025.
Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 4 mars 2025.

Le 30 avril 2020, PERSONNE3.), née PERSONNE3.), (ci-après : PERSONNE3.)) et son époux PERSONNE4.), ce dernier intervenant en vertu de l'article 215 du Code civil, vendent, à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : parties PERSONNE5.)), une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), au prix de 995.000 euros.

Par courrier du 5 juillet 2021, les parties PERSONNE5.) dénoncent à PERSONNE3.) et son époux qu'au cours du mois de juin 2021, ils ont dû constater l'apparition de flaques d'humidité au niveau du plafond et des murs du grenier, photos à l'appui. Elles font état d'infiltrations d'eau présentant une gravité certaine, non visibles au moment où elles ont visité la maison et affirment qu'une couche de plâtre a été mise, localement, et aux endroits précis où se manifeste l'humidité.

Un rapport d'expertise judiciaire a été établi entre les parties en date du 19 octobre 2022 par la société SOCIETE1.) s.àr.l.

Par exploit d'huissier de justice du 29 juin 2022, les parties PERSONNE5.) font donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile.

Les parties PERSONNE5.) demandent :

- de dire leur demande recevable,
- de condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 145.000 euros au titre de la restitution du prix de vente, sinon au titre de la prise en charge des coûts de remise en état, avec les intérêts légaux à partir du 5 juillet 2021,
- de condamner PERSONNE3.) au paiement de dommages-intérêts à hauteur de 20.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 juillet 2021,
- de condamner PERSONNE3.) au paiement des frais d'expertise, d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et de tous les frais et dépens de l'instance.

En invoquant des vices cachés et en soutenant qu'elles n'auraient pas acquis la maison si elles avaient eu connaissance de ces derniers, les parties PERSONNE5.) concluent que PERSONNE3.) est tenue de les indemniser du préjudice subi en application des articles 1641 et suivants du Code civil. Les parties PERSONNE5.) réclament une restitution de prix à hauteur de 145.000 euros, sinon évaluent les coûts de la remise en état à cette même somme. La somme de 20.000 euros est réclamée au titre de leur dommage moral.

PERSONNE3.) demande :

- principalement, de retenir que les parties PERSONNE5.) sont déchues de leur droit de se prévaloir d'un quelconque vice de la chose et donc de déclarer non fondées leurs demandes,
- subsidiairement, de dire les demandes non fondées pour absence de vices cachés et en raison de la clause d'exclusion de garantie de l'acte de vente,
- plus subsidiairement, de dire non fondées les demandes des parties PERSONNE5.) sur base de l'obligation de la victime de modérer son dommage, et
- très subsidiairement, de retenir que le montant du préjudice indiqué par l'expert dans son rapport est erroné et trop élevé compte tenu des postes détaillés et qu'il y a lieu de lire un montant de 37.350 euros hors TVA,
- de condamner les parties PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation

L'assignation a été introduite selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'elle est recevable en la pure forme.

Le contrat des parties prévoit qu'en ce qui concerne les vices cachés, elles se réfèrent aux dispositions afférentes du Code civil. L'exclusion de garantie insérée dans l'acte de vente ne concerne donc pas les vices cachés.

La dénonciation dans un bref délai

PERSONNE3.) conclut que les problèmes d'humidité visés par la dénonciation visent le seul grenier. Seulement lors de la première visite de l'expert, les parties PERSONNE5.) auraient indiqué un problème d'humidité au niveau de la chambre parentale. Ainsi, les vices relatifs à cette chambre et aux escaliers n'auraient pas été dénoncés endéans un bref délai. Sinon, à supposer qu'une dénonciation valable de ces vices aurait été faite en date du 10 décembre 2021 (date de la visite de l'expert), les parties PERSONNE5.) n'auraient pas agi endéans un an pour ces vices (chambre parentale et escaliers).

Les parties PERSONNE5.) concluent que l'origine des défauts est, à chaque fois, la toiture dont la mise en œuvre, mais aussi les tentatives de réparations, sont défectueuses.

L'article 1648, alinéa 1, du Code civil dispose que 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.

Dans leur courrier de dénonciation de juillet 2021, les parties PERSONNE5.) font effectivement état de la seule apparition de flaques d'humidité au niveau du plafond et des murs du grenier, constatées au mois de juin 2021, et non dans d'autres endroits de la maison.

Cette apparition a cependant comme origine une infiltration d'eau et cette dernière a comme origine un vice de la construction.

L'expert judiciaire conclut que le meilleur moyen pour remédier au défaut de l'étanchéité de la toiture serait un remplacement du zinc dans la partie la plus endommagée côté des panneaux solaires et des réparations localisées après contrôle par un professionnel. Il a constaté principalement trois origines aux dégradations :

- malfaçon au niveau de la ventilation de la toiture, les deux ventilations trouvées au milieu de la toiture ne sont pas suffisantes pour une ventilation optimale de la toiture. L'inefficacité de cette ventilation entraîne que de l'eau qui se condense sous les panneaux de zinc corrode celui-ci par la sous-face et les dégâts sont visibles côté extérieur par la dégradation.
- malfaçon au niveau du chien-assis. La pente minimum pour une toiture en zinc est de 5cm/m. Dans le cas de la partie supérieure de la lucarne, la pente est nulle et entraîne un risque important d'infiltration dans la chambre à coucher.
- malfaçon au niveau des différents détails et raccords. Les chevauchements des différents panneaux de zinc au niveau des joints et raccords ne sont pas suffisants, avec le temps et les effets de dilation et de rétraction, certains joints sont ouverts et engendrent des infiltrations.

A la page 32/44 de son rapport, l'expert décrit la photo reproduite en bas de cette page sur laquelle il a apposé des flèches :

- la flèche jaune correspond à l'axe de l'infiltration de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et
- la flèche rouge correspond à l'axe de l'infiltration de la fenêtre de la chambre parentale du 1er étage.

En conclusion, il n'y a pas lieu de distinguer entre des prétendus vices au niveau du grenier et de la chambre parentale/les escaliers. S'il s'agit bien d'endroits différents où de l'humidité a été constatée, il ne s'agit que de la manifestation plurielle du même vice affectant l'immeuble, à savoir une toiture qui n'est pas étanche.

Les parties PERSONNE5.), après avoir constaté en juin 2021 des traces d'humidité dans des pièces se situant directement en dessous de la toiture, ont dénoncé en juillet 2021, et donc dans un bref délai, un vice de la construction qu'ils avaient achetée, sans qu'il n'y a lieu de faire une distinction entre les différents endroits où les conséquences de ce vice se sont manifestées.

En faisant assigner PERSONNE3.) en juin 2022, le délai d'un an, prévu à l'article 1648, alinéa 2, du Code civil, a aussi été respecté. La demande est donc recevable.

L'existence de vices cachés

En soulignant que différentes pièces de la maison sont affectées d'humidité provenant des défauts relevés par l'expert, les parties PERSONNE5.) concluent que leur maison présentait, au moment de l'acquisition par elles, des vices et défauts majeurs l'affectant de manière grave et permanente.

PERSONNE3.) estime que les points relevés par l'expert ne constituent pas des vices cachés.

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 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.

La preuve de l'existence d'un vice, de celle de la gravité du vice, de celle du caractère caché du vice et de celle de l'antériorité du vice à la vente incombe aux parties PERSONNE5.).

L'expert retient qu'il peut s'avérer compliqué de contrôler et de détecter tous les défauts dans la couverture de la toiture en zinc. Il ressort cependant, sans doute, de son rapport que la toiture présente un défaut d'étanchéité.

Contrairement à la position de PERSONNE3.), l'expert a décelé aussi une problématique au niveau du grenier. Ainsi, il ressort du rapport (page 13/44, point 3.2.4 Pièce 1, combles) que plusieurs zones présentent des traces d'humidité.

Un défaut de l'étanchéité de la toiture affecte l'immeuble dans sa solidité et est suffisamment grave pour constituer un vice au sens de l'article 1641 du Code civil.

L'expert retient par exemple :

- de l'enduit de rebouchage est visible sur les zones présentant des traces d'humidité (page 20/44 en haut),
- présence de réparations ponctuelles sur la faîtière (page 35/44 en haut, 3ème phrase),
- « *Des réparations ponctuelles, avant achat par M. et Mme PERSONNE5.), ont été effectuées à certains endroits, mais elles ne sont pas efficaces dans le temps et sont déjà ouvertes.* » (page 40/44, en haut, 3ème phrase).

L'antériorité à la vente de la toiture non étanche est donc aussi avérée.

Quant à la connaissance par les parties PERSONNE5.) du vice dénoncé par elles, PERSONNE3.) s'appuie sur la phrase suivante, rédigée par l'expert :

« *Des anomalies ont été repérées avant achat par M. et Mme PERSONNE5.) dans plusieurs zones et ne se localisent pas dans un périmètre proche* ».

Les parties PERSONNE5.) concluent que cette affirmation n'est pas correcte, alors qu'elles n'auraient détecté aucune anomalie préalablement à la signature de l'acte d'achat. Elles se réfèrent à la page 5 du rapport d'expertise et donc à l'historique dressé par l'expert. Ainsi, elles invoquent une erreur matérielle à ce sujet.

Le rapport de l'expert doit relater le déroulement matériel des opérations d'expertise, et dans cette mesure il fait foi jusqu'à inscription de faux (*Le droit judiciaire privé, Thierry HOSCHEIT, 2012, n° 751, p. 394*).

La phrase en cause ne concerne par le déroulement matériel des opérations d'expertise, de sorte que sa preuve contraire, par tout moyen, est admise.

Le rapport contient lui-même la preuve qu'il s'agit simplement d'une rédaction malencontreuse ; cette phrase étant à rapprocher d'une autre phrase qui a la même structure de phrase.

En effet, à la page 39/44 (en haut) de son rapport, l'expert donne une réponse générale au point 2 de sa mission, pour ensuite préciser qu'il a constaté principalement trois origines aux dégradations et c'est dans ce cadre qu'il ajoute (page 40/44 en haut, 3ème phrase) : « *Des réparations ponctuelles, avant achat par M. et Mme PERSONNE5.), ont été effectuées à certains endroits, mais elles ne sont pas efficaces dans le temps et sont déjà ouvertes.* »

Ensuite il est rappelé que l'expert a été commis pour fournir un avis par rapport à un problème technique. La connaissance ou non par les parties PERSONNE5.) de la toiture défectueuse au moment de l'achat de la maison n'est pas une question d'ordre technique constatable par l'expert sur les lieux. Cette analyse incombe au tribunal sur base des réponses techniques données par l'expert.
Finalement, si dans le cadre des opérations d'expertise, l'expert peut évidemment recueillir les déclarations des parties, il ne ressort ni du rapport de l'expert ni de la phrase litigieuse elle-même qu'elle repose sur des déclarations des parties PERSONNE5.) faites à l'expert ou découvertes par lui parmi la documentation lui transmise. Par conséquent, un aveu extrajudiciaire quant à la connaissance d'une toiture défectueuse par les parties PERSONNE5.) au moment de la vente ne peut en être tiré par le tribunal. Le rapport contient, à nouveau, lui-même la preuve que de telles déclarations n'ont pas été faites devant l'expert. Sinon, il les aurait insérées dans l'historique à la page 5/44 de son rapport alors qu'il y fait état de la constatation par les parties PERSONNE5.) de tâches d'humidité et d'infiltration d'eau en juin 2021.

Dès lors, le tribunal considère que la phrase invoquée par PERSONNE3.) ne permet pas de conclure à la connaissance par les parties PERSONNE5.) du vice affectant l'immeuble au moment de l'acquisition.

PERSONNE3.) soutient encore que les parties PERSONNE5.) ont affirmé connaître la maison et son état pour l'avoir inspectée.

Les parties PERSONNE5.) concluent que des anomalies n'étaient pas visibles lors de la visite de la maison. D'ailleurs, la détection du taux d'humidité présent dans les murs nécessiterait l'utilisation d'un appareil technique.

Il est vrai que suivant le contrat des parties, la partie acquéreuse a déclaré connaître l'immeuble pour en avoir pris inspection (clauses et conditions n° 1).

Est caché le vice que l'acquéreur ne pouvait pas raisonnablement constater, à moins de s'entourer de l'avis d'un homme de l'art, cette dernière condition n'étant pas prévue par la loi, dès lors que l'article 1642 du Code civil exclut de la garantie les seuls vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre par lui-même (*Cour d'appel, 7.5.2008, Pas. 34, p. 243*).

Seul un technicien dispose des qualifications et capacités pour déterminer un défaut d'étanchéité de la toiture. Le vice de l'espèce était donc caché.

Les conditions de l'article 1641 du Code civil sont donc remplies.

Le dommage

Les parties PERSONNE5.) concluent que le coût de remise en état calculé par l'expert (50.254,43 euros) est sous-évalué. Sur base de deux devis, elles calculent des coûts de remise en état de 145.000 euros. Un dommage moral de 20.000 euros est encore invoqué.

PERSONNE3.) conclut que la mesure indiquée par l'expert pour éviter toute future infiltration d'eau n'est pas le remplacement de la toiture totale, mais une intervention sur une zone délimitée au toit. Or, la victime devrait modérer son dommage ce que les parties PERSONNE5.) ne feraient pas en fournissant deux devis. Elles auraient d'ailleurs lancé le

remplacement de la toiture entière, de sorte qu'elles auraient fait disparaître la cause et les origines des infiltrations et que PERSONNE3.) ne devrait rembourser le moindre cent.

Le remplacement de la toiture, allégué par PERSONNE3.), n'est pas établi.

En application de l'article 1644 du Code civil, 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.

En réclamant une diminution du prix, les parties PERSONNE5.) exercent l'action estimatoire.

Dans ce cas, la réduction du prix est proportionnelle à la diminution de la valeur de la chose.

Il est vrai que l'application d'une moins-value n'est pas justifiée selon l'expert, ceci cependant, sous réserve et condition d'une remise en état conforme aux règles techniques en vigueur à la date de la rédaction du rapport (page 43/44 du rapport, point 3.6.).

Une réduction du prix est donc fondée en principe.

En application de l'article 1645, alinéa 1, du Code civil, si le vendeur connaissait les vices de choses, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Eu égard aux conclusions de l'expert quant à des travaux de réparations antérieures à la vente, faites suivant ses propres constatations, PERSONNE3.) conteste en vain avoir eu connaissance des problèmes d'infiltration.

L'expert calcule un montant total du dommage causé s'élevant à 42.952,50 euros hors T.V.A. et à 50.254,43 euros T.T.C. (taux de la T.V.A. de 17%). Contrairement à la position de PERSONNE3.) le montant de 42.952,50 hors T.V.A. ne procède pas d'une erreur de calcul de l'expert, mais résulte d'une majoration de 15% du montant estimatif de 37.350 euros hors T.V.A., opérée par l'expert.

Les parties PERSONNE5.) fournissent des devis à hauteur de 127.511,75 euros T.T.C. et de 167.266,71 euros T.T.C.

Conformément aux développements de PERSONNE3.), les parties PERSONNE5.) doivent cependant modérer leur dommage.

Le devis « ALIAS1.) » contient la précision suivante : « *Kostenschätzung : Abriss und Neueindeckung mit Zinkbändern in der Stehfalzdeckung, ausbauen und erneuern der Wärmedämmung incl. Neuen Hängedacheinnen.* ».

Le devis « Weyrich » contient la précision suivante : « *Bauvorhaben : Erneuern des Daches an Ihrem Haus in Bettborn* » et prévoit, par exemple, la démolition de la charpente (« *Abbruch des kompletten Dachstuhls* »).

Concernant la réfection de la toiture, l'expert prévoit la somme de 12.650 euros hors T.V.A. pour les travaux préparatoires et la somme de 20.125 euros hors T.V.A. pour les travaux de toiture et de ferblanterie. L'expert prévoit plus particulièrement (i) qu'il y a lieu de procéder

au démontage et au remplacement de la couverture en zinc côté panneaux solaires y compris l'habillage de la fenêtre en chien-assis et notamment encore (ii) que la sous-construction de la toiture doit être révisée dans les zones douteuses ayant été impactée par l'humidité, voire remplacée si nécessaire et (iii) que la souche de la cheminée, les buses de ventilation et les raccords périphériques aux fenêtres de toit doivent être révisés entièrement par brasage.

Comme l'expert délimite les interventions sur la toiture sans en prévoir un remplacement entier, PERSONNE3.) a prouvé que les devis versés par les parties PERSONNE5.) dépassent leur dommage.

La preuve de la certitude d'un dommage moral n'est pas rapportée.

En conclusion, le tribunal décide d'entériner le rapport de l'expert et de condamner PERSONNE3.) à payer aux parties PERSONNE5.) la somme de 50.254,43 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 juin 2022, jour de l'assignation, qui vaut mise en demeure contrairement au courrier de dénonciation du 5 juillet 2021.

Les demandes accessoires

Comme il serait inéquitable de laisser à la charge des parties PERSONNE5.), l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer, il convient de leur allouer le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et PERSONNE3.) est à condamner à leur payer cette somme.

Au vu de l'issue du litige, il convient de condamner PERSONNE3.) au paiement des frais d'expertise et des frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'assignation en la pure forme ;

dit la demande recevable ;

la **dit** fondée à concurrence de la somme de 50.254,43 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 juin 2022 ;

partant, **condamne** PERSONNE3.), née PERSONNE3.), à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 50.254,43 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 juin 2022 ;

condamne PERSONNE3.), née PERSONNE3.), à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

condamne PERSONNE3.), née PERSONNE3.), au paiement des frais d'expertise et des frais et dépens de l'instance.