Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2026TALCH08/00075

Audience publique du mercredi, 15 avril 2026.

Numéro du rôle : TAL-2024-05810

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

1) PERSONNE1.), auditeur, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), auditrice, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 29 mai 2024,

comparaissant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Franck GREFF, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Morgane IMGRUND, avocat demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

1. Procédure :

Par exploit du 29 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), (ci-après : les Parties Demanderesses), comparaissant par Maître Ersan ÖZDEK, ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après : la société SOCIETE1.)).

Maître Franck GREFF, assisté de Maître Morgane IMGRUND, s'est constitué pour la société SOCIETE1.).

L'affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2024-05810. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e Chambre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 12 janvier 2026 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 25 février 2026 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Prétentions et moyens des parties :

2.1. Remarques préliminaires :

Au vu du fait que l'assignation date du 15 juin 2023, soit une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 15 juillet 2021, les parties sont tenues, en application de l'article 194, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, de notifier, avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse qui reprennent les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnées et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Il est rappelé que suivant l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation vaut conclusions.

Le tribunal rappelle qu'en application de l'article 194, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, il n'y a lieu de statuer que sur les dernières conclusions notifiées et les prétentions et moyens non repris dans les conclusions de synthèse sont réputées abandonnées (Cour d'appel, 29 avril 2025, n° 76/25, n° CAL-2018-01068 du rôle). Des formules de renvoi ou de référence à des écritures précédentes étant dépourvues de portée (Cour d'appel, 18 mars 2025, n° 55/25, n° CAL-2024-00185 du rôle), le tribunal ne tiendra pas compte des simples renvois à l'acte introductif d'instance ou à des corps de conclusions précédents.

Le tribunal prend donc uniquement en compte les dernières « *conclusions III* » de 21 pages de Maître Ersan ÖZDEK du 10 mai 2025.

De même, le tribunal se réfère aux dernières conclusions intitulées « *Conclusions de synthèse* » de 15 pages notifiées par Maître Frank GREFF du 7 août 2025.

2.2. Les Parties Demanderesses

Les Parties Demanderesses, demandent la résolution, sinon l'annulation de la vente et partant à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 698.000.- euros au titre du remboursement du prix de vente et le montant de 25.000.- euros au titre de leur préjudice matériel et moral résultant des désordres sur base des articles 1641 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1116 et 1382 du Code civil, sinon encore sur base des articles 1110 et 1382 du Code civil.

Elles demandent encore à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 9.769,50.- euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats, le tout assorti d'intérêts majorés de 3 points à partir du 3e mois qui suit la signification du jugement à intervenir, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros.

Elles exposent avoir acquis en date du 14 juillet 2022 un appartement dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE1.), moyennant le prix de 698.000.- euros.

Elles font valoir que le bien aurait été présenté par la société SOCIETE1.) comme ayant été intégralement rénové.

Cependant, de nombreux désordres seraient apparus très peu de temps après leur prise de possession des lieux.

Ainsi, dès le mois de novembre 2022, sans préjudice quant à la date exacte, elles auraient constaté que malgré chauffage régulier, la température intérieure de l'appartement atteignait difficilement les 16 degrés.

Au mois de décembre 2022, sans préjudice quant à la date exacte, des traces d'humidité seraient apparues dans le logement, la peinture des murs aurait commencé à s'écailler et les meubles à moisir en raison d'un fort taux d'humidité. Les vêtements et les accessoires dans les tiroirs montreraient également des signes de moisissures, entrainant des crises d'asthme récurrentes chez PERSONNE2.), l'obligeant à des consultations médicales en mars 2023.

Elles auraient alors immédiatement dénoncé les désordres oralement et par écrit.

Les parties se seraient mises d'accord à voir constater les désordres par voie d'expertise extrajudiciaire.

L'expert MOLITOR aurait en ce sens rendu son rapport en date du 5 avril 2023, confirmant la présence de graves infiltrations d'eau et de condensation, suite à un défaut

de l’enduit du pignon gauche de l’immeuble et un problème de condensation dû à la présence des ponts thermiques.

Elles font valoir que l’expert aurait, pour remédier aux problèmes identifiés, proposé les mesures suivantes :

- réfection de l’enduit de façade du pignon gauche pour assurer l’étanchéité de la façade,
- la modification du branchement de l’extracteur d’air,
- la réalisation d’un détalonnage au niveau des portes intérieures du logement.

L’expert aurait en outre conseillé aux occupants du logement d’adapter leur mode de vie en raison de l’isolation thermique. Cependant, cette suggestion serait insuffisante et inadéquate au regard de la gravité des désordres constatés.

Elles exposent qu’en avril 2023 les problèmes d’humidités seraient réapparus dans le garage, malgré les réparations effectuées par la société SOCIETE1.). Durant l’hiver 2023, la situation se serait aggravée avec des murs jaunissants et des infiltrations au niveau de la toiture. Une inspection de la toiture aurait relevé que celle-ci ne serait pas conforme.

En avril 2024, des fissures significatives auraient été découvertes sur un mur extérieur dans le jardin menaçant de s’effondrer.

Elles estiment qu’en comparant avec d’autres annonces, la classe énergétique serait habituellement mentionnée. Cependant, en l’espèce, celle-ci aurait été omise de manière délibérée.

En outre, elles auraient dû faire face à des problèmes structurels supplémentaires incluant le froid qui pénètrerait via les angles des volets roulants, ainsi qu’à des mensonges relatifs aux dimensions réelles de l’appartement.

Elles auraient encore constaté des fissures dans les murs et des travaux de rénovation de mauvaise qualité, telles que les toilettes bouchées et des encadrements de portes défectueux.

Malgré les actions prises afin d’améliorer leurs conditions de vie, notamment l’achat de déshumidificateurs, d’un hygromètre et d’un chauffage électrique supplémentaire, l’humidité serait persistante, affectant gravement leur quotidien et leur santé.

Outre les problèmes d’humidité, des odeurs nauséabondes dans les salles de bains seraient apparues, odeurs qui seraient un signe potentiel de problèmes de ventilation ou de canalisation obstruées.

Les installations électriques et plomberie ne seraient également pas conformes et présenteraient un danger réel.

L’ensemble des vices auraient été dissimulés de manière volontaire pour conclure la vente.

Quant à la demande en résolution, sinon en annulation de la vente sur base du régime des vices cachés, elles concluent à la recevabilité de l’action, suite à la dénonciation valable des vices cachés endéans les délais. L’action en justice aurait également été effectuée endéans les délais suite au dépôt du rapport d’expertise et après la fin des pourparlers.

L’existence de l’ensemble des vices serait rapportée, ainsi que la gravité de ceux-ci. Les désordres constatés empêcheraient les Parties Demanderesses d’utiliser l’appartement de manière conforme aux attentes légitimes. Elles seraient ainsi dans l’impossibilité d’utiliser les espaces affectés par l’humidité et la moisissure, les empêchant ainsi de vivre dans des conditions de salubrité normale.

Elles estiment que la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir de l’ancienneté du bien pour justifier l’ensemble des problèmes, alors qu’il résulterait expressément de l’annonce que l’appartement aurait été rénové. Une telle mention aurait pour conséquence de créer une attente légitime chez l’acquéreur quant à la remise en état du bien, non seulement sur des aspects superficiels, mais également structurels. Cependant, elles auraient constaté que la rénovation invoquée se serait limitée à un rafraîchissement cosmétique.

L’omission relative à l’existence de ponts thermiques provoquant des variations importantes de températures contribuerait directement à l’humidité et à la condensation. Ces problèmes relevant de la qualité même de la construction nécessiteraient une réfection importante de la façade et non un simple ajustement au niveau du système de ventilation, respectivement une adaptation du mode de vie par les occupants de l’appartement.

L’ensemble des travaux préconisés au niveau de la façade démontrerait à suffisance que le bien aurait été vendu avec des vices graves dès l’origine.

Elles exposent également que le caractère caché du vice serait également incontestable, les problèmes d’humidité et de moisissures n’auraient commencé à apparaitre qu’après l’emménagement, les fissures des murs extérieurs n’auraient été relevées que progressivement, ainsi que la non-conformité du toit. Les mauvaises odeurs et les problèmes de ventilation n’auraient également été perceptibles qu’après une occupation prolongée.

Elles estiment qu’on ne saurait limiter le débat au seul point de la classe énergétique, dans la mesure où elles n’auraient plus été à même, suite à la signature du compromis de vente, de refuser de signer l’acte notarié. La vente ayant été conclue purement et simplement à la suite du compromis de vente, l’acte notarié n’était qu’une simple formalité.

Elles précisent encore que la classe énergétique ne serait en tout état de cause pas décelable par un acheteur profane, ni l'ensemble des anomalies techniques, notamment l'existence de ponts thermiques, qui n'auraient été décelables que lors de la remise du rapport d'expertise MOLITOR.

L'antériorité du vice serait également incontestable, l'ensemble des désordres, notamment les infiltrations et moisissures trouvant leur origine dans des défauts structurels intrinsèques au bâtiment qui auraient volontairement été omis par la société SOCIETE1.) lors de la vente.

L'ensemble des conditions d'application de la garantie des vices cachés seraient par conséquent réunies en l'espèce.

Elles donnent à considérer qu'outre la restitution du prix, la société SOCIETE1.), en sa qualité de professionnel, serait également tenue au paiement de dommages et intérêts, et ce conformément à l'article 1645 du Code civil, de sorte qu'il y aurait lieu de la condamner en sus au paiement de la somme de 25.000.- euros.

Subsidiairement, les Parties Demanderesses demandent à voir annuler la vente sur base du dol, sinon sur base de l'erreur.

Quant au dol, après avoir exposé l'ensemble des principes juridiques, elles font valoir qu'il résulterait de l'ensemble des développements que la société SOCIETE1.) les aurait de manière intentionnelle trompé, en feignant que l'appartement serait en parfait état.

Actuellement, la société SOCIETE1.) prétendrait avoir été de bonne foi, motif pris qu'elle aurait versé le passeport énergétique avant la signature de l'acte notarié. Cependant, celui-ci aurait dû être versé avant la signature du compromis de vente.

Elles estiment que la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir du fait que le passeport énergétique aurait été dressé avant la publication de l'annonce, celle-ci ne mentionnant pas la classe énergétique. Ce comportement soulèverait de sérieux doutes quant à la transparence de la société SOCIETE1.).

Tout porterait à croire que la société SOCIETE1.) aurait délibérément camouflé cet élément susceptible d'affecter négativement l'attractivité du bien.

Elles estiment qu'en tout état de cause, outre le fait que la classe énergétique du bien soit médiocre, il aurait incombé au vendeur d'informer les parties acquéreuses des désordres spécifiques du bien, notamment les « *éléments structurels pouvant engendrer des désordres d'humidité* ».

La dissimulation intentionnelle d'informations importantes, telle que la classe énergétique, constituerait incontestablement une manœuvre dolosive au sens de la loi.

La mauvaise foi de la société SOCIETE1.) serait également corroborée par l'ensemble des échanges entre parties, l'annonce ayant indiqué que l'appartement serait « *entièrement rénové* ». Toutefois la société SOCIETE1.) reconnaitrait expressément qu'elle aurait simplement rafraîchi la peinture, remplacé le sol et effectué une simple remise à neuf de la salle de bain. Ces travaux, bien que nécessaires, ne sauraient être qualifiés de rénovation complète, mais constitueraient de simples travaux cosmétiques, afin de masquer les désordres, induisant ainsi en erreur les Parties Demanderesses.

L'ensemble des travaux aurait uniquement pour but de masquer une problématique existante. Ainsi, la peinture neuve aurait uniquement masqué les traces visibles d'humidité sur les murs et le remplacement du sol aurait permis de couvrir les marques d'infiltrations et dégradations liées aux problèmes d'étanchéités.

La présentation fallacieuse d'une rénovation complète, conjuguée avec le camouflage temporaire des vices et la dissimulation intentionnelle de la classe énergétique du bien, constituerait incontestablement des manœuvres dolosives caractérisées et par conséquent une mauvaise foi dans le chef de la société SOCIETE1.), qui devrait être tenue, outre la restitution du prix, à des dommages et intérêts.

Quant à l'erreur, elles exposent que la société SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation précontractuelle d'information.

La société SOCIETE1.), par son abstention intentionnelle d'information à l'égard des Parties Demanderesses, les aurait mis dans l'impossibilité de donner un consentement libre et éclairé.

Elles estiment qu'il aurait incombé à la société SOCIETE1.), au vu de son obligation d'information en tant que professionnel, de les informer de l'ensemble des désordres, alors qu'il n'incomberait pas à un acquéreur potentiel de vérifier si la toiture est conforme, si la canalisation n'est pas obstruée et si le bien ne présente pas de problèmes d'humidité ou si des taches de moisissures ne sont pas présentes.

Il résulterait par conséquent à suffisance de l'ensemble des éléments que là encore les parties Demanderesses auraient été victimes d'une erreur totalement excusable dans leur chef, suite à la violation manifeste de la société SOCIETE1.) de son obligation d'information.

2.3. La société SOCIETE1.) :

La société SOCIETE1.) soulève à titre préliminaire que les Parties Demanderesses feraient état de problèmes d'humidité significatifs, d'infiltrations d'eau au niveau des fenêtres, de problèmes graves de moisissures, ainsi que d'une mauvaise isolation thermique de l'appartement.

Cependant, elles feraient également état, de manière disparate, de fissures apparues sur les murs de l'appartement, ainsi que d'odeurs nauséabondes provenant des salles de

bains, d'un décollement des encadrements de portes, d'un problème d'infiltration au niveau de la toiture, d'un problème avec les dimensions de l'appartement et d'une non-conformité de la plomberie, sans pour autant préciser quel serait l'exact problème et quels seraient les prétendus vices constatés par elles, de sorte que toute prétention relative à ces points serait à écarter pour libellé obscur, sinon pour non-dénonciation des vices dans les brefs délais.

La société SOCIETE1.) estime qu'il y aurait lieu de distinguer entre les vices qui ont été dénoncés (« vices dénoncés ») et ceux qui n'ont pas été dénoncés (« vices non-dénoncés »), ainsi que les vices apparents, notamment l'isolation thermique qui ne constituerait pas un vice caché, mais un vice apparent.

L'expertise MOLITOR ferait uniquement état de problèmes d'humidité et de moisissures. Seuls les problèmes d'humidité et de moisissures des parties privatives auraient été dénoncés. Les autres désordres invoqués n'auraient pas été dénoncés.

Ainsi, les fissures, les infiltrations d'eau et les odeurs nauséabondes, tout comme la prétendue plomberie non conforme et le prétendu décollement des encadrements des portes, n'auraient jamais été dénoncés. Les photos versées en cause, sans explication, ne démontraient pas quand ces problèmes seraient apparus ni qu'ils auraient été dénoncés.

Les Parties Demanderesses tenteraient de créer la confusion en prétendant que les « vices non-dénoncés » auraient été la conséquence des « vices dénoncés ». Néanmoins, on ne saurait prétendre que la prétendue plomberie non conforme, le décollement des encadrements de portes, voire les odeurs dans la salle de bain soient en lien avec les problèmes de moisissures rencontrés, ceci d'autant plus, qu'aucune moisissure n'aurait été constatée par l'expert MOLITOR dans la salle de bain. Ces vices distincts n'auraient pas été dénoncés et seraient par conséquent à écarter, alors que les Parties Demanderesses seraient déchues de leur droit.

Les vices dénoncés n'auraient quant à eux pas été dénoncés endéans un bref délai. Outre l'absence de dénonciation endéans un bref délai des « vices dénoncés », les Parties Demanderesses n'auraient pas agi endéans le délai d'un an après dénonciation.

La société SOCIETE1.) conteste tous pourparlers entre parties, l'expertise n'ayant été proposée qu'aux fins de prodiguer des conseils aux acquéreurs. Les échanges entre parties auraient uniquement eu pour objet l'organisation de l'expertise sans que la société SOCIETE1.) ne s'engage.

Quant aux vices apparents, notamment la prétendue mauvaise isolation thermique, la société SOCIETE1.) soutient que les Parties Demanderesses se seraient vues remettre le passeport énergétique au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente.

Le passeport énergétique daterait du 8 décembre 2021 et aurait été établi lors de l'acquisition du bien par la société SOCIETE1.). Celui-ci étant valable pendant 10 ans, elle n'aurait pas été contrainte d'en réaliser un nouveau.

Elle estime que les Parties Demanderesses ne sauraient prétendre qu'elles n'auraient pas été informées de la classe énergétique du bien acquis avant la vente, sous prétexte qu'elles auraient reçu le passeport énergétique uniquement le jour de l'acte notarié.

L'agent immobilier en charge de la vente leur aurait parfaitement indiqué que c'était une ancienne maison qui disposait d'une mauvaise classification énergétique. À aucun moment, les Parties Demanderesses ne se seraient souciées de l'âge de la résidence et des conséquences qui y seraient liées.

La société SOCIETE1.) estime encore que bien que l'expertise MOLITOR fasse état de ponts thermiques, ceux-ci ne seraient pas à qualifier de vices cachés par l'expert. Un pont thermique ne constituerait qu'un point faible dans l'isolation de l'immeuble, mais pas un vice caché.

En droit, quant à la demande principale en résolution de la vente pour vices cachés, la société SOCIETE1.) renvoie à l'ensemble des développements factuels et réitère que l'unique problème réellement reproché à son égard, serait la classe énergétique, qui pourtant ne constituerait pas un vice caché.

Elle réitère que la classe énergétique aurait en tout état de cause été communiquée aux parties avant la vente et que l'humidité constatée, ainsi que les taches de moisissures résulteraient uniquement du manque d'aération des Parties Demanderesses.

Les prétendues infiltrations constatées quant à elles seraient certainement dues à une cause antérieure à la vente, de sorte que là encore cela ne saurait lui être imputable.

Par conséquent, il ne résulterait d'aucun élément du dossier que tout éventuel vice caché aurait existé avant la vente.

En tout état de cause, l'acte notarié mentionnerait expressément une décharge de garantie au profit du vendeur.

Quant à la gravité des prétendus vices, elle estime qu'elle ne saurait être tenue responsable de l'ancienneté de la maison et de l'usure normale de la maison. Elle donne à considérer qu'il ne résulterait nullement de l'ensemble des annonces qu'elle ait entrepris des travaux des parties communes. Seuls les appartements auraient fait l'objet d'une remise en état, de sorte que les Parties Demanderesses ne sauraient se prévaloir de prétendus graves vices au niveau des parties communes, d'autant plus qu'il résulterait parfaitement des photos du dossier que les parties communes seraient restées en l'état et n'auraient pas fait l'objet de rafraichissement.

Les conclusions de l'expert MOLITOR retiendraient encore que les causes d'humidité et de moisissures seraient liées à la vétusté de la façade et à la conception du gros œuvre au sous-sol en raison de son ancienneté, le crépi de l'immeuble n'ayant pas été refait par le vendeur.

La société SOCIETE1.) expose encore qu'il ne résulterait d'aucune pièce du dossier que l'appartement des Parties Demanderesses serait insalubre.

Elle estime également que les Parties Demanderesses ne sauraient soutenir que les mesures préconisées par l'expert MOLITOR constitueraient des mesures particulièrement techniques nécessitant une intervention lourde et que les défauts constatés constitueraient des défauts structurels graves dès l'origine, alors que l'expert indiquerait expressément et de manière pédagogique comment limiter les infiltrations, sans pour autant supprimer les ponts thermiques, alors que la suppression de ceux-ci impliquerait des travaux d'isolation thermique de l'ensemble de la façade, isolation qui pourtant n'incombe pas au vendeur qui a vendu le bien en l'état avec une classe énergétique de catégorie I, sans jamais prétendre qu'il s'agissait de la vente d'un bien neuf. La gravité des vices cachés resterait donc à établir.

Le caractère caché du vice resterait également en défaut d'être rapporté, la classe énergétique ayant été communiquée aux Parties Demanderesses.

Enfin, quant à l'antériorité du vice, la société SOCIETE1.) donne à considérer que l'humidité, ainsi que la moisissure constatée serait en partie liée au comportement des parties, raison pour laquelle l'expert MOLITOR leur aurait transmis des conseils.

Elle précise encore que l'ancienne propriétaire aurait habité ensemble avec sa fille pendant plus de 20 ans sans qu'aucun problème d'humidité et de moisissure ne soit constaté, de sorte que l'antériorité du vice resterait d'être établi.

Subsidiairement, quant à la demande en annulation sur base du dol, sinon sur base de l'erreur, elle estime, quant au dol, que les Parties Demanderesses resteraient en défaut de rapporter la preuve de la connaissance du vendeur des prétendus « vices dénoncés » ainsi que des « vices non-dénoncés » et que le vendeur les aurait volontairement cachés aux Parties Demanderesses.

Les Parties Demanderesses ne rapporteraient même pas la preuve de l'existence des « vices non-dénoncés ».

La preuve même d'un quelconque dol ferait défaut.

La remise du passeport énergétique le jour de l'acte notarié ne constituerait également pas une réticence dolosive, alors que les Parties Demanderesses auraient expressément été informées de l'ancienneté de la maison.

Quant à l'erreur, l'action basée sur les vices cachés exclurait automatiquement d'autres fondements basés sur l'erreur, de sorte que leur demande basée sur la nullité pour erreur serait irrecevable et serait de ce chef à écarter.

3. Appréciation :

3.1. Remarques préliminaires :

Le tribunal souhaite préciser que l'ensemble des moyens et prétentions évoquées ci-dessus est synthétique et ne relate qu'une partie des arguments et éléments proposés dans leurs écrits par les mandataires des parties et ne tient pas compte des arguments relatifs aux autres biens de la copropriété.

En effet, le tribunal n'est pas le notaire des écrits des parties, mais il lui incombe d'en tenir compte, dans la mesure où ils sont pertinents, de dégager avec précision les questions litigieuses à trancher, d'appliquer les dispositions de droit pertinentes par rapport aux éléments de fait de la cause et de dégager les conséquences juridiques des opérations de qualification ainsi menées dans le cadre de l'ordonnancement juridique en place, en vue de solutionner le cas d'espèce lui soumis.

Cependant, le tribunal ne saurait tenir compte de l'ensemble des développements relatifs aux autres biens de la copropriété, alors que le tribunal de céans n'est pas saisi de la problématique relative aux autres copropriétaires.

Le litige actuel se meut entre les Parties Demanderesses et la société SOCIETE1.), de sorte qu'outre leur impossibilité d'invoquer les moyens et prétentions des autres copropriétaires, les Parties Demanderesses ne sauraient s'appuyer sur les expertises relatives aux autres biens de la copropriété pour appuyer leurs demandes.

3.2. Quant à la demande en résolution de la vente sur base des vices cachés :

3.2.1. Quant à la garantie des vices cachés

Les Parties Demanderesses exposent que l'appartement acquis par leur soin aurait présenté des vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vice est un défaut de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. Le vice de la chose est ainsi caractérisé par ses conséquences, l'inaptitude à l'usage que l'on en attend.

Lorsque la chose livrée est celle qui était convenue entre parties, mais qu'elle est atteinte d'un défaut qui affecte son usage normal, elle est affectée d'un vice.

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. Le délai de déchéance est interrompu (…) par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice (…) ». Le point de départ du bref délai est le jour de la découverte du vice.

Suivant le prédit article, il ne suffit pas de dénoncer ou de faire constater le vice dans le temps imparti, mais il faut intenter en outre une action.

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

L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

Le point de départ du bref délai se situe dès lors au moment de la découverte du vice.

Souvent ce que l'on observe est seulement la mauvaise qualité de la chose ou son fonctionnement défectueux ; mais ce sont là des manifestations extérieures dont on ne peut pas toujours conclure, avec certitude, à l'existence d'un vice. Il faut en principe être à même d'en déterminer l'origine pour mettre en jeu la garantie (Cour d'appel 30 mars 2006 n° 20805 et 24258 du rôle, 28 mai 2008, n° 31983 du rôle). L'acquéreur ne saurait en effet être privé du droit de se plaindre avant d'avoir pu se trouver en position de le faire, ce qui est le fondement du principe selon lequel on ne laisse pas courir une prescription contre celui qui n'est pas en état d'agir. Ainsi, le point de départ du délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose ; le but des mesures d'instruction étant de permettre aux demandeurs de déterminer le défaut dans son principe et de savoir contre qui intenter l'action en garantie (Cour d'appel, 4 décembre 2013, n° 38367 du rôle).

Le point de départ du bref délai est apprécié *in abstracto*, c'est-à-dire, la durée du bref délai est une question de fait appréciée souverainement par le tribunal en fonction de la nature des vices et des circonstances de la cause.

Il entre ainsi dans le pouvoir souverain des juges du fond de déterminer précisément à quel moment l'acquéreur a eu effectivement connaissance de l'existence du prétendu vice caché.

En l'espèce, les Parties Demanderesses estiment avoir dénoncé l'ensemble des vices endéans les délais et d'avoir agi en justice à la fin des pourparlers, de sorte que leur demande serait recevable.

La société Foncière quant à elle estime que pour des problèmes constatés en décembre 2022, une dénonciation faite en mars 2023, ne constitue pas une dénonciation endéans un bref délai et conteste l'existence de tous pourparlers, de sorte que le délai d'action d'un an n'a pas été interrompu.

Il est constant en cause que l'appartement litigieux fût acquis par acte notarié du 14 juillet 2022.

Les Parties Demanderesses indiquent dans le cadre de leurs écrits que dès novembre 2022, ils auraient constaté que malgré chauffage régulier, la température intérieure de l'appartement n'aurait jamais atteint les 16 degrés et qu'en décembre 2022, des traces d'humidité seraient apparues.

Il résulte des échanges entre parties que les problèmes d'humidité et de moisissures ont été dénoncés à l'agent immobilier, ainsi qu'au vendeur au courant du mois de mars 2023.

Le tribunal estime que la dénonciation de l'humidité et des traces de moisissures au courant du mois de mars, soit trois mois après l'apparition des premières traces, a été faite dans un bref délai.

L'appartement ayant été complètement repeint, toute éventuelle prétendue problématique en relation avec l'humidité ne saurait apparaitre qu'après une certaine occupation d'un bien.

Également, il résulte des échanges entre parties que le Vendeur, bien que « *sous tout réserves et sans reconnaissance préjudiciable aucune* » a accepté d'un commun accord de voir nommer un expert et a participé à la mission d'expertise, de sorte qu'il ne saurait se prévaloir de l'absence de pourparlers.

Bien que la société SOCIETE1.) n'ait pas mis un terme aux pourparlers par courrier recommandé, il résulte expressément de son courriel du 31 mai 2023 (Pièce 4 de Maître ÖZDEK) qu'elle indique ne pas souhaiter « *participer aux travaux* », de sorte que l'assignation lancée en date du 29 mai 2024 a été introduite endéans les délais légaux.

Partant, la demande est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

3.2.2. Quant à la qualification de vices cachés

Le tribunal rappelle tout d'abord que seuls les vices cachés ouvrent le droit à exercer l'action en garantie. Les vices qui sont visibles à l'œil nu par tout profane et qui se révèlent lors de vérifications immédiates et d'investigation normales sont à qualifier de vices apparents. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder avant l'acquisition du bien. Le vice sera ainsi à qualifier d'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.

Le vice est caché, s'il ne pouvait être décelé lors de la vente, à la suite d'un examen approprié aux circonstances et à la nature de la vente.

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. Un examen superficiel n'est, au contraire, pas suffisant.

Le caractère apparent ou caché du vice est apprécié *in abstracto*. Il faut admettre qu'un acheteur ne dispose pas de connaissances techniques suffisantes pour se rendre compte de problèmes d'étanchéité, de stabilité, de drainage, d'isolation, de toiture avant l'achat d'un bien immobilier. Il faut également considérer que les vices ainsi que leurs conséquences néfastes, qui ne se sont révélés qu'avec le temps, sont à qualifier de vices cachés.

S'il appartient au vendeur d'établir que l'acheteur connaissait l'état de la chose, l'acheteur ne saurait cependant invoquer n'importe quelle ignorance. Seule l'ignorance légitime est recevable.

L'acheteur ne doit donc pas, au moment de l'achat de la chose, adopter une attitude purement passive, dès lors qu'il doit se renseigner et que, s'il ne l'a pas fait, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même (Phillipe LE TOURNEAU, « De l'allègement de l'obligation de renseignements ou de conseil », Recueil DALLOZ 1987, Chronique, p. 101 et ss.).

La garantie des vices cachés est ainsi refusée à celui qui connaissait ou aurait dû connaître les vices, notamment parce qu'il avait le devoir de s'informer (Muriel FABRE-MAGNAN, « De l'obligation d'information dans les contrats », Lib. gén. de droit et de jurispr., n° 388).

La connaissance du vice par l'acquéreur est susceptible de se déduire de toutes circonstances de fait (Jérôme HUET, « Responsabilité du vendeur et garantie des vices cachés », LITEC 1987, n° 252).

Le tribunal constate qu'outre les problèmes d'humidité et de moisissures, les Parties Demanderesses font état d'autres problématiques au niveau de l'appartement, notamment des fissures au niveau de l'appartement, des erreurs de dimensions, des infiltrations d'eau, odeurs nauséabondes provenant de la salle de bain, tout comme une prétendue plomberie non conforme et un prétendu décollement des encadrements des portes. Elles estiment que l'ensemble de ces désordres, sinon des vices, seraient liés aux problèmes d'humidité respectivement que ces points seraient la conséquence de l'isolation thermique.

La société SOCIETE1.) estime que ces points n'auraient jamais été dénoncés, de sorte que les Parties Demanderesses ne sauraient s'en prévaloir.

Il résulte des pièces au dossier qu'uniquement des photos relatives aux prétendues fissures, ainsi qu'au décollement d'une porte sont versées.

Cependant, quant aux photos relatives aux fissures, outre le fait que le tribunal ignore s'il s'agit de parties privatives ou communes, celui-ci ignore également s'il s'agit de ces fissures dont les Parties Demanderesses entendent se prévaloir au titre de vices cachés, alors qu'elles mentionnent dans le cadre de leurs écrits dans un premier temps des fissures au niveau du jardin, pour finalement faire état de fissures mettant en cause la structure du bâtiment, sans pour autant étayer leurs allégations. L'existence de toute éventuelle fissure dans leur appartement ne saurait en tout état de cause être considérée comme étant en lien avec les problèmes d'humidité, à défaut de pièces en ce sens.

Quant à la photo relative au décollement de la porte, bien qu'un décollement de l'encadrement d'une porte soit décelable, aucun élément du dossier ne permet de retenir que celui-ci est en lien avec les prétendus problèmes d'humidité dénoncés par leurs soins.

Quant aux autres prétendus problèmes, à savoir des erreurs de dimensions, des infiltrations d'eau, des odeurs nauséabondes provenant de la salle de bain, l'installation électrique et une plomberie non conforme, les Parties Demanderesses restent en défaut de rapporter la preuve de ces prétendus « vices » : L'ensemble des développements sur ces points sont partant à écarter pour ne pas être fondés.

Quant aux prétendues non-conformités au niveau de la toiture, outre le fait qu'il s'agit de parties communes, les prétendues non-conformités restent en défaut d'être établies. En effet, les Parties Demanderesses restent notamment en défaut de rapporter la preuve que toute éventuelle non-conformité ou vice au niveau de la toiture, soit en relation avec leurs prétendus problèmes d'humidité au niveau de leur appartement qui se trouve au rez-de-chaussée de la copropriété.

Quant aux prétendus problèmes d'humidité et de moisissure, il est constant en cause que les parties ont d'un commun accord chargé l'expert MOLITOR et qu'elles ne remettent pas en cause les conclusions de l'expert, les parties interprétant uniquement de manière divergente les conclusions de celui-ci tout en s'appuyant de part et d'autre sur le passeport énergétique afin de justifier leurs prétentions.

Il résulte des conclusions de l'expert MOLITOR que l'appartement acquis par les Parties Demanderesses se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété construit dans les années 1960/1970 et que l'immeuble se compose d'un sous-sol partiellement enterré, d'un rez-de-chaussée surélevé et de deux étages supérieurs.

L'expert MOLITOR constate dans le cadre de son rapport que la façade est recouverte de crépi teinté sans isolation thermique.

L'expert a procédé à une inspection de l'appartement par « humidimètre électronique » et par caméra thermique.

Il a en ce sens constaté que le jour de sa visite les températures extérieures étaient de 2° et que la température intérieure était comprise entre 18 et 19 dans le salon / séjour. Le taux d'humidité dans le salon était de l'ordre de 55% et « *qu'au niveau des arêtes de la pièce, notamment à la jonction dalle mur pignon gauche, la température peut baisser jusqu'à +/- 14°C. le reste des murs ayant une température moyenne de 18° C. Cela constitue un pont thermique* »[1]

L'expert ne constate que des « *légères traces d'humidité en partie basse du mur gauche du salon*. »[2], les autres murs étant dans un état très sec.

Aucun désordre n'a été constaté par l'expert MOLITOR dans la salle de bain.

Dans la chambre, l'expert perçoit effectivement des traces d'humidité au niveau du mur à l'arrière du lit, les autres murs étant secs.

L'expert MOLITOR indique en ce sens « *étant donné les problèmes d'humidité détecté par l'expert, une thermographie est réalisée dans le logement, lors de cette thermographie, les températures extérieures sont de l'ordre de 2°C et le logement à une température intérieur compris entre 18 et 19° C. l'humidité relative à la pièce est de l'ordre de 55%.* »[3]

« *La thermographie met en évidence qu'au niveau des arêtes de la pièce, notamment à la jonction dalle mur pignon gauche la température peut baisser jusqu'à +/- 12°C. le reste des murs ayant une température moyenne de 18°. Cela constitue un pont thermique. On retrouve le même pont thermique au niveau de l'allège de la fenêtre avec un mur moins épais et au niveau du caisson de volet roulant qui est probablement non isolé thermiquement (ou faiblement*) »[4]

Un point thermique a également été constaté par l'expert dans la cuisine.

Au niveau du garage, l'expert MOLITOR a également constaté de l'humidité, le mur du garage présentant à certains endroits un décollement des enduits. Même si le garage se situe en dessous de la chambre des Parties Demanderesses, le tribunal ignore cependant à qui appartient ce garage, l'acte de vente des Parties Demanderesses ne mentionnant pas ledit garage. Par conséquent, le tribunal estime que les Parties Demanderesses ne sauraient se prévaloir de toute éventuelle problématique au niveau dudit garage.

[1] Page 11 du rapport de l'expert MOLITOR du 11 avril 2023
[2] Page 9 du rapport de l'expert MOLITOR du 11 avril 2023
[3] Page 15 du rapport de l'expert MOLITOR du 11 avril 2023
[4] Page 17 du rapport de l'expert MOLITOR du 11 avril 2023

L’expert MOLITOR ne retenant également pas que l’humidité constatée au niveau du garage soit en lien avec l’humidité relevée dans la chambre des Parties Demanderesses, les constats fait par l’expert au niveau du garage ne sont partant pas pertinents.

Il résulte encore du rapport d’expert MOLITOR qu’il estime qu’au vu de l’état du mur du garage, que « *la cave postérieur gauche sous-sol* » qui a selon l’expert, été habillé avec des plaques de plâtre, pourrait avoir les mêmes problèmes d’humidité, motif pris que le pignon gauche jusque sous la dalle de l’appartement des Parties Demanderesses « *est enterrée à +/-75% de sa hauteur et qu’étant donné la date de construction de l’immeuble, il est fort probable qu’il n’y ait aucune étanchéité sur le mur* »[5]. Cependant, là encore, outre qu’il s’agisse de simples déductions, l’acte de vente des Parties Demanderesses ne mentionnant pas l’acquisition d’une cave, respectivement le rapport d’expertise MOLITOR ne mentionnant pas que ladite cave appartient au Parties Demanderesses, celles-ci ne sauraient se prévaloir de prétendus vices cachés au niveau d’une cave qui ne leur appartient pas. Enfin, l’expert ne concluant pas à un lien entre toute éventuelle humidité au niveau de la cave avec l’humidité constatée dans l’appartement des Parties Demanderesses, les conclusions hypothétiques faites par l’expert au niveau de « la cave postérieure gauche sous-sol », sont par conséquent à écarter pour ne pas être pertinentes.

L’expert retient à titre de conclusion les problématiques suivantes : « *Selon l'expert, les problèmes d'humidité et la formation de traces de moisissures résultent de deux problèmes qui sont plus ou moins liés entre eux.*

Effectivement sur le pignon gauche qui est partiellement exposée à la pluie, l'enduit de façade est partiellement défait ce qui ne permet plus au gros œuvre d'être parfaitement protégé et étanche contre les infiltrations d'eau. De même, sur le pignon gauche, le gros œuvre du sous-sol est plus large que le gros-œuvre des étages, ce qui constitue, d'une certaine façon, une zone de stagnation d'eau et donc de potentielles infiltrations d'eau.

Effectivement les valeurs importantes d'humidité dans le garage et localement dans le salon sont selon l'expert davantage un problème d'étanchéité en façade qu'un problème de condensation même si les deux problèmes existent dans l'appartement selon l'expert.

Le second problème dans l'appartement correspond à un problème de condensation.

Lorsque l'air humide chargé en vapeur d'eau, à l'état gazeux, entre en contact avec des parois plus froides de la pièce et plus particulièrement au niveau des ponts thermiques, il passe à l'état liquide et humidifie les parois. Généralement, la condensation fait l'écho d'un très fort taux d'humidité. C'est pourquoi ce phénomène est fréquemment accompagné de traces de moisissures.

[5] Page 21 du rapport de l’expert MOLITOR du 11 avril 2023

À une température et une pression donnée, l'air ne peut contenir qu'une quantité limitée d'eau sous forme de vapeur.

Cette quantité maximale croît avec la température. L'ensemble de ces valeurs limites peut être obtenu par simple lecture sur le diagramme de PERSONNE3.)

La condensation est la transformation en eau liquide de la quantité excédentaire de vapeur d'eau contenue dans un air saturé (HR = 100 %).

(…)

Il est facile de produire de l'humidité dans un logement. En effet. Nos actions quotidiennes, telle que prendre sa douche, faire la vaisselle,..., produisent de la vapeur d'eau. Il existe d'autres éléments capables de générer de l'humidité dans un logement. On peut citer :

Activité	Production de vapeur d'eau
Métabolisme adulte en activité	55 g / heure
Métabolisme adulte endormi	30 g / heure
Séchage du linge	200 g / h pendant 5 heures
Bain	500 à 700 g
Douche	300 à 500 g
Cuisine, vaisselle	1,5 kg / jour
Lavage des sols	500 g / lavage

Source CSTB – valeurs moyennes pour un logement de 4 personnes

L'expert attire l'attention sur le fait que le logement est occupé par deux adultes.

Il est aussi important de préciser la présence d'un système de ventilation dans la salle de douche qui ne fonctionne que sur action volontaire des occupants (interrupteur). De même l'absence de détalonnage sous les portes de l'appartement limitent une bonne circulation de l'air. Et enfin l'expert attire l'attention sur le fait qu'il s'agit d'une construction ancienne avec une absence d'isolation thermique au niveau des murs et de la dalle du sous-sol.

À noter que le phénomène de condensation peut être accentué par les probables infiltrations d'eau au niveau du mur pignon gauche et peut aussi être accentué en cas d'un logement pas suffisamment aéré ou pas suffisamment chauffé, même si l'expert n'a pas pu constater ces deux dernières hypothèses.

L'expert n'exclut pas des remontées capillaires au niveau du gros œuvre du pignon gauche.

En résume, il y a selon l'expert un problème d'infiltration d'eau qui se justifie par les valeurs importantes d'humidité locales et un problème de condensation qui se justifie par la présence de gouttelettes sur les fenêtres. »[6]

Il préconise à cet effet les travaux de réfection et/ou d'amélioration suivant : « *L'expert propose tout d'abord de réfectionner l'enduit de façade du pignon gauche pour rendre étanche la façade. Le soussigné propose également de fixer un profilé métallique de type couvre-mur au niveau de l'élargissement du gros œuvre sur le pignon gauche (entre le sous-sol et le rez-de-chaussée) afin d'empêcher des infiltrations d'eau dans le gros œuvre.*

Dans l'appartement, le soussigné propose de modifier le branchement de l'extracteur d'air pour forcer son fonctionnement ou de le remplacer par un extracteur d'air automatique hygrométrique.

Afin d'améliorer la circulation de l'air dans le logement, le soussigné recommande de réaliser un détalonnage au niveau des portes intérieures du logement.

L'expert rappelle qu'il s'agit d'une construction existante avec une isolation thermique réduite, voire nulle. Il convient donc aussi d'adapter le mode de vie des occupants du logement.

Ainsi, dans le but d'améliorer la situation, l'expert recommande des règles de bon usage (copie de la fiche SOCIETE2.) jointe en annexe).

D'abord il faut limiter l'humidité dans l'appartement. Pour ce faire, il est impératif de bien aérer l'appartement plusieurs fois par jours et plus particulièrement au levé et après chaque utilisation de la cuisine. Il faut également chauffer davantage le logement avec idéalement 20°C et ne pas descendre en dessous de 18°C. Trop chauffer l'appartement (au-dessus de 22°C) serait également préjudiciable. »[7]

Le tribunal estime à la lecture de l'ensemble des éléments qui précèdent que bien que l'expert MOLITOR soutienne qu'il ne serait pas exclu qu'il existe des remontées capillaires, outre le fait que l'expert ne retienne pas expressément l'existence de celles-ci et qu'elles soient à l'origine des traces d'humidité constatées dans l'appartement des Parties Demanderesses, toutes éventuelles remontées capillaires ne sauraient constituer un vice caché. Les Parties Demanderesses, au vu de l'ancienneté de l'immeuble, notamment de l'aspect extérieur du bien et en l'absence de rénovation de la façade ainsi que des extérieurs, ne pouvaient valablement exclure l'existence d'absence d'un drainage et partant que des remontées capillaires (remontées capillaires qui restent en défaut d'être établies) puissent être possibles.

[6] Pages 23 à 25 du rapport de l'expert MOLITOR du 11 avril 2023
[7] Pages 25 à 26 du rapport de l'expert MOLITOR du 11 avril 2023

Également, quant aux probables infiltrations au niveau du pignon gauche, celles-ci n'étant que probables et non constatées par l'expert MOLITOR qui reste également en défaut de retenir que toute éventuelle infiltration au niveau du pignon gauche soit en relation causale avec les tâches d'humidités et de moisissures constatée par lui dans l'appartement des Parties Demanderesses, ne sauraient constituer un vice.

Enfin, bien que les traces d'humidité et de moisissures soient éventuellement dues à l'absence d'une isolation thermique, les problèmes d'humidité constatés en l'espèce dans l'appartement ne sauraient être considérés comme étant des vices cachés.

Les Parties Demanderesses, bien qu'ayant acquis un appartement rénové, ont de manière raisonnable pu constater que l'immeuble en question était ancien. L'annonce énonçant expressément que l'appartement a été rénové, n'énonçait cependant pas une remise à neuf de la façade respectivement, qu'une isolation de la façade ait été faite.

Si les Parties Demanderesses avaient souhaité acquérir un appartement complètement rénové à neuf, respectivement si l'isolation thermique avait été un élément important, il leur aurait incombé de s'enquérir de la classe énergétique du bien.

Au contraire, les Parties Demanderesses ont signé le compromis de vente sans jamais s'interroger quant à l'existence ou non d'un passeport énergétique et partant des besoins énergétiques du bien acquis.

Il résulte encore de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), ex-employé de la société SOCIETE1.), non contestée par les Parties Demanderesses, qu'il indique avoir informé les acquéreurs qu'il s'agissait d'un ancien bien et non une nouvelle construction, que des travaux de réfection auraient uniquement été faits au niveau des appartements et non au niveau de la structure globale de l'immeuble, ainsi que de l'absence d'isolation thermique. Enfin, il indique que l'absence de travaux de rénovation de la façade était également visible dans la mesure où la façade n'avait pas été touchée.

Au vu des considérations qui précèdent, l'existence de tout vice reste en défaut d'être rapporté.

3.3. Quant au dol

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* ».

Quant au dol, l'article 1116 du Code civil dispose que « *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. Il ne se présume pas, et doit être prouvé* ».

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour 9 février 2000, *Pas*. 31, 356).

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. Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le mensonge et la réticence. Du côté de celui qui en est victime, le dol suppose qu'une erreur a été commise. Il faut que le consentement ait été donné sous l'empire d'une méprise et il ne suffit pas que des pressions aient été exercées ou que l'obligation d'information précontractuelle n'ait pas été respectée.

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit en partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il est admis qu'un manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement (Cour 7 février 2007, numéroNUMERO2.) du rôle).

Peu importe, en revanche, l'objet de l'erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour 7 février 2007, numéroNUMERO3.) du rôle, *Pas*. 33, p. 397).

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque. Cette 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 22 janvier 1992, *Pas*. 28, 256).

La victime d'un dol peut à son choix faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

En l'espèce, les Parties Demanderesses font valoir qu'en omettant d'indiquer dans le cadre de l'annonce de la vente de l'appartement la classe énergétique, ainsi qu'en omettant de verser le passeport aux parties avant la signature du compromis de vente, la société SOCIETE1.) se serait rendue coupable d'un dol. Il y aurait également eu dol par réticence, en ce que la société SOCIETE1.) aurait eu pleinement connaissance des problèmes affectant l'immeuble et les aurait dissimulés derrière les travaux de réfection et lors de visites.

En l'espèce, le tribunal ignore si oui ou non un gérant de la société SOCIETE1.) a été présent au moment de la vente de l'appartement litigieux. En tout état de cause, il résulte

de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), précitée, que les Parties Demanderesses ont été informées qu'il s'agissait d'un ancien bien et non d'une nouvelle construction, que des travaux de réfection auraient uniquement été faits au niveau des appartements et non au niveau de la structure globale de l'immeuble, ainsi que l'absence d'isolation thermique. Enfin, il indique que l'absence de travaux de rénovation de la façade était également visible dans la mesure où la façade n'avait pas été touchée.

Il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) a ainsi rempli son obligation d'information.

Également, il ne résulte d'aucun élément que les Parties Demanderesses aient souhaité avoir de plus amples informations relatives à l'isolation thermique du bien et que la partie venderesse ait volontairement omis ou caché le passeport énergétique, de sorte que le Tribunal considère qu'il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) ait intentionnellement caché des informations importantes concernant l'état de l'immeuble de manière générale et qu'elle aurait volontairement trompé son contractant.

Aucun dol ne saurait donc être retenu dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la demande des Parties Demanderesses sur bas du dol n'est également pas fondée.

3.4. Quant à l'erreur :

Les Parties Demanderesses basent encore leur demande sur l'article 1110 du Code civil.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande des Parties Demanderesses sur base de l'article 1110, le cumul de l'action en nullité pour erreur avec l'action rédhibitoire pour vice caché est exclu et qu'en présence d'un vice caché, la garantie des vices constitue l'unique fondement possible de l'action de l'acheteur.

Le tribunal n'ayant pas retenu l'existence d'un vice caché, la demande en nullité basée sur l'erreur substantielle est recevable.

Aux termes de l'article 1110 du Code civil, l'erreur n'est une cause de nullité que lorsqu'elle tombe sur la substance de la chose même qui en est l'objet. Elle doit avoir été déterminante du consentement.

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Une telle erreur est l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant.

L'erreur sur les qualités substantielles est en effet l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant. Ce sera le cas chaque fois que l'on croit que la chose possède une qualité substantielle alors que celle-ci, non seulement, fait défaut lors de l'échange des consentements, mais encore est radicalement impossible à atteindre à

travers l'exécution du contrat ; ce caractère substantiel attaché par la victime de l'erreur à telle qualité de la chose ou à telle considération qui l'a amenée à contracter doit être connu de son cocontractant.

Lorsque la victime a fondé sa demande sur l'erreur, elle doit prouver qu'elle a attaché un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait, mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement.

Il est admis que pour justifier l'annulation, l'erreur doit avoir déterminé le consentement. Il doit apparaitre que sans l'erreur le contrat n'aurait pas été conclu ou en tout cas ne l'aurait pas été aux mêmes conditions.

Même à supposer qu'il y a dans le chef de *l'errans* erreur sur une qualité substantielle et que cette erreur a été déterminante de son consentement, encore faut-il que l'erreur ait été excusable.

L'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive et dans bien des cas, l'annulation est écartée sur la seule constatation d'une négligence, voire sur la simple affirmation de l'aptitude de l'*errans* à s'informer (Cass. 3e civ., 4 juillet 1979) donc de son devoir de le faire.

A l'inverse, l'erreur est jugée excusable lorsqu'un tel devoir n'existait pas, spécialement lorsque les circonstances autorisaient l'*errans* à ne pas vérifier les informations reçues.

La justification de cette exigence jurisprudentielle réside tout à la fois dans le souci de sanctionner la conduite imprudente ou par trop légère de l'*errans* et dans la nécessité de protéger le cocontractant de bonne foi contre le préjudice que lui causerait une annulation.

Il apparait ainsi que la qualification d'erreur inexcusable n'est rien d'autre en définitive que l'une des manières de sanctionner la faute commise dans l'obligation de se renseigner.

Cette faute est appréciée *in concreto*, en tenant compte des aptitudes ou des insuffisances personnelles de l'*errans*.

Les Parties Demanderesses estiment qu'il aurait incombé à la société SOCIETE1.), au vu de son obligation d'information, de leur communiquer l'ensemble des documents, sinon informations relatives à l'humidité, aux moisissures, à la toiture, ainsi qu'aux canalisations. Elles estiment qu'il ne leur aurait pas incombé de s'enquérir en leur qualité de profane de l'ensemble des points précités.

Le tribunal rappelle que toute problématique au niveau de la canalisation reste en défaut d'être rapportée. De plus,, les Parties Demanderesses ne sauraient se prévaloir d'une prétendue problématique au niveau de la toiture sans autrement étayer leurs développements, d'autant plus que la toiture constitue une partie commune.

Quant à l'absence de communication d'information, respectivement de documentation relative à l'humidité et les moisissures, le tribunal estime que la société SOCIETE1.) ne

saurait être tenue de verser des documents ou des informations dont elle n'est pas en possession ou dont elle n'a pas connaissance.

Le tribunal rappelle également qu'il a d'ores et déjà retenu que la société SOCIETE1.) n'a pas manqué à son obligation d'information.

Le reproche principal en l'espèce des Parties Demanderesses résulte de l'absence de communication de la classe énergétique.

Quant à l'éventuelle erreur sur la substance, le tribunal rappelle que la notion de substance est interprétée par la jurisprudence en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat, l'erreur étant une cause de nullité à chaque fois qu'elle porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat.

Ainsi, si un contractant invoque en effet une circonstance particulière déterminante pour lui, il doit d'abord l'établir et prouver ensuite qu'il l'a portée à la connaissance du cocontractant.

En l'espèce, les Parties Demanderesses se basent uniquement sur l'absence d'information relative à l'existence d'humidité ainsi que de moisissure et l'absence de communication du passeport énergétique. Néanmoins une telle prétendue erreur, ne porte pas sur la substance, respectivement sur les qualités substantielles de l'immeuble. Il n'est en effet pas établi que les Parties Demanderesses aient souhaité acquérir un bien avec des faibles besoins énergétiques.

Enfin, l'erreur sur une qualité substantielle de la chose n'étant une cause de nullité du contrat que si cette erreur n'était pas facilement décelable. Ainsi, si le contractant a face aux informations lui soumises par l'agent immobilier par sa légèreté ou négligence, pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur est en ce sens également inexcusable, alors qu'une personne raisonnable et avisée ne serait pas exposée à le commettre.

Ainsi, là encore si erreur il y a eu au niveau de la classe énergétique du bien, cette erreur serait inexcusable pour consister en la propre faute commise par les Parties Demanderesses qui malgré les renseignements fournis par l'agent immobilier n'ont pas demandé à obtenir une copie du passeport énergétique et de s'enquérir des risques d'un bien ayant des forts besoins énergétiques en l'absence d'isolation thermique.

Les Parties Demanderesses ne développant pas autrement leurs moyens quant à la prétendue erreur, leur demande, en tant qu'elle est basée sur l'article 1110 du Code civil, est à rejeter.

4. <u>Quant aux demandes accessoires :</u>

4.1. Quant aux honoraires et frais d'avocat :

Les Parties Demanderesses demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer les frais et honoraires d'avocats d'un montant de 9.769,50.- euros.

La société SOCIETE1.) conclut au débouté des Parties Demanderesses.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9e chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Les Parties Demanderesses doivent toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait d'obtenir gain de cause pour la partie demanderesse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif de la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, le Tribunal constate que Les Parties Demanderesses n'expliquent pas en quoi consisterait la faute de la société SOCIETE1.), de sorte que leur demande en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

4.2. Quant à l'indemnité de procédure

Les Parties Demanderesses demandent à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.), conclut au rejet de cette demande et demande à voir condamner les Parties Demanderesses, solidairement, sinon *in solidum* aux frais et dépens de l'instance au paiement de la somme de 5.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû

exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée à hauteur de 1.000.- euros

Il y a partant lieu de condamner les Parties Demanderesses à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

Les Parties Demanderesses, sollicitent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de cette demande et demande à voir condamner les Parties Demanderesses, solidairement, sinon *in solidium* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Franck GREFF, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner solidairement Les Parties Demanderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Franck GREFF, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

dit l'assignation recevable en la forme ;

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondées ;

partant en déboute ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Franck GREFF, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.