Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (XIVe chambre)
2025TALCH14/00041

Audience publique du mercredi, trente avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-10188

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Anne SCHREINER, juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

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

2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 25 novembre 2024,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, inscrite à la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, place Winston Churchill, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 209469, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pierre ELVINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

E T :

1. PERSONNE3.), fonctionnaire, demeurant à L- ADRESSE2.),

2. PERSONNE4.), fonctionnaire, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN,

sub 1) comparant en personne et sub 2) comparant par son épouse PERSONNE3.) suivant procuration.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-10188 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 12 mars 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Pierre ELVINGER, avocat, en remplacement de la société ELVINGER HOSS PRUSSEN, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses explications.

Madame PERSONNE3.) fut entendue en ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 30 avril 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par exploit d'huissier de justice du 20 mars 2024, PERSONNE3.) et son époux, PERSONNE4.) (ci-après dénommés « *les époux Personnes 3et4.)* »), ont fait donner citation à PERSONNE1.) et à son épouse, PERSONNE2.) (ci-après dénommés « *les époux Personnes 1et2.)* ») à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, afin de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à PERSONNE3.) la somme de 6.706,44 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et à PERSONNE4.) la somme de 6.706,44 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Subsidiairement, les époux Personnes 3et4.) ont conclu à voir ordonner une expertise de la chaudière et à voir nommer un expert avec la mission de déterminer (i) si le trou dans la jaquette étanche constitue une non-conformité de la chaudière, (ii) les causes du trou de la jaquette étanche, (iii) si les causes, respectivement le trou dans la jaquette étanche, sont antérieures au 9 novembre 2022 et (iv) si le trou constitue un vice.

Ils ont finalement conclu à se voir allouer chacun une indemnité de procédure de 500,00 euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance, les époux Personnes 1et2.) ont conclu au rejet des demandes des époux Personnes 3et4.). Ils ont contesté que la chaudière est affectée d'un vice et soutenu qu'elle a toujours bien fonctionné et qu'ils ont toujours fait procéder aux révisions nécessaires. En tout état de cause, ils ont déclaré avoir ignoré l'existence d'un trou dans la jaquette étanche de la chaudière.

Les époux Personnes 1et2.) se sont encore prévalus de la clause d'exclusion des vices cachés stipulée dans l'acte notarié de vente.

Ils se sont encore opposés à l'institution d'une expertise en raison de son caractère disproportionné et ils se sont rapportés à prudence de justice quant à la ventilation de la demande.

Les époux Personnes 3et4.) ont répliqué que la clause d'exclusion des vices cachés mentionnée dans l'acte notarié de vente ne s'applique pas à la chaudière.

Par jugement rendu en date du 12 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise.

Il a ensuite dit la demande des époux Personnes 3et4.) fondée et condamné les époux Personnes 1et2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) la somme de 6.706,43 euros et à payer à PERSONNE4.) la même somme, chaque fois avec les intérêts légaux à compter du 20 mars 2024, jusqu'à solde.

Il a encore condamné les époux Personnes 1et2.) solidairement à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 150,00 euros et à PERSONNE4.) la même somme à titre d'indemnité de procédure et il les a condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que la défectuosité de la chaudière est constitutive d'un vice au sens de l'article 1641 du code civil, en ce qu'une chaudière qui présente un trou dans la jaquette étanche présente un danger et doit être remplacée. Une telle chaudière est partant impropre à l'usage auquel elle est destinée et telle défaillance rend, par là même, l'immeuble acquis également impropre à son usage.

Le premier juge a ensuite retenu qu'il s'agit d'un vice caché, étant donné que même les époux Personnes 1et2.) ignoraient la présence du trou dans la jaquette étanche de la chaudière, et il n'est pas contesté qu'il est antérieur à la vente de la maison conclue entre parties.

Le juge de paix a encore retenu que le vice présente une certaine gravité, étant donné que la chaudière a dû être remplacée immédiatement et qu'il a été dénoncé dans un bref délai, conformément à l'article 1648 du code civil.

Quant à la clause d'exclusion des vices cachés stipulée dans l'acte notarié et soulevée par les époux Personnes 1et2.) , le premier juge a retenu que les parties ont uniquement exclu les vices cachés éventuels affectant le sous-sol, la construction ou les bâtiments, de sorte que telle clause ne constitue pas une clause d'exclusion générale de tous les vices cachés, mais a été limitée à certains bien énumérés de manière limitative, la chaudière n'en faisant pas partie.

Le juge de paix a donc conclu que les époux Personnes 1et2.) sont tenus de la garantie du vice caché affectant la chaudière et il les a condamnés à rembourser aux époux Personnes 3et4.) le montant correspondant au coût de la nouvelle chaudière, augmenté de la TVA de 16%, conformément au principe de la réparation intégrale.

De ce jugement, lequel n'a pas fait l'objet d'une signification selon les déclarations orales des parties fournies à l'audience, **les époux Personnes 1et2.)** ont régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier de justice du 25 novembre 2024.

Position des parties

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à être déchargés des condamnations prononcées à leur encontre par le premier juge.

Au soutien de leur acte d'appel, les époux Personnes 1et2.) contestent notamment l'existence d'un défaut grave rendant la maison impropre à son usage, le rapport de la société SOCIETE1.) se limitant à remarquer que la chaudière est « *non conforme* » et que « *le client prend la responsabilité de faire remplacer la chaudière au plus vite* », mais ne comportant aucune mention du prétendu danger qu'un tel trou présenterait, ni que la chaudière devrait être remplacée « *en toute urgence* ».

Les époux Personnes 1et2.) font valoir que la maison a plus que 11 ans et que la chaudière n'a jamais été remplacée, de sorte que le trou litigieux tiendrait plutôt à l'usure normale, et que les époux Personnes 3et4.) n'ont pas pu exiger que la chose vendue soit absolument sans défaut. Ils estiment que les époux Personnes 3et4.) auraient dû s'informer à l'avance sur l'état de la chaudière.

Ils contestent en tout état de cause la présence d'un vice caché et font plaider que le rapport de la société SOCIETE1.) ne mentionne pas un vice caché.

A titre subsidiaire, pour autant que le tribunal retiendrait qu'il y a un vice caché, les époux Personnes 1et2.) concluent à l'application de la clause de non garantie contenue dans l'acte notarié de vente de la maison, laquelle est stipulée dans les termes suivants :

« *L'immeuble est vendu sans garantie pour vices de sol ou sous-sol, sans garantie pour vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient cachés ou apparents, le vendeur déclarant à ce sujet ne pas avoir connaissance des vices cachés rendant l'objet impropre à son usage.* »

Ils soutiennent que le terme « *état des bâtiments* » a une signification bien plus large que la notion de « *bâtiment* », laquelle devrait donc également englober la chaudière, qui fait partie intégrante des bâtiments.

Ils font valoir, sur base de différentes jurisprudences citées dans leur acte d'appel, que cette clause est à considérer comme clause de style et qu'elle

constitue une « *clause d'exclusion générale de tous les vices cachés* », contrairement à ce qu'a décidé le premier juge.

Les époux Personnes 3et4.) se rapportent à la prudence du tribunal quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la forme.

Au fond, ils concluent à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils font valoir qu'ils ont emménagé dans la maison qu'ils ont achetée aux époux Personnes 1et2.) en date du 17 février 2023 et qu'en date du 3 mars 2023, la société SOCIETE1.) a effectué la révision de la chaudière de ladite maison.

A ce moment, un trou dans la jaquette étanche de la chaudière a été détecté, de sorte qu'en cas de fuite de gaz monoxyde de carbone, l'alarme de sécurité de la chaudière n'aurait pas été déclenché.

Bien que la chaudière ait fonctionné au moment où ils ont acheté la maison, elle n'aurait pas été conforme aux dispositions légales en raison du danger grave potentiel et elle aurait immédiatement dû être mise hors service et remplacée par une nouvelle chaudière.

Dans la mesure où l'intervention d'un professionnel était nécessaire pour détecter le trou, ils concluent au caractère caché du vice.

Les époux Personnes 3et4.) contestent que le trou dans la jaquette étanche soit à considérer comme usure normale. 'En tout état de cause, ils contestent qu'ils auraient dû vérifier chaque détail dans la maison avant de l'acheter.

En ce qui concerne la clause de non garantie contenue dans l'acte notarié, les époux Personnes 3et4.) concluent à son inapplicabilité en l'espèce, dans la mesure où la chaudière n'est pas visée par cette clause.

De même, ils font valoir que les jurisprudences citées par les époux Personnes 1et2.) dans leur acte d'appel ne s'appliquent pas en l'espèce.

En renvoyant à la définition de la notion de « *bâtiment* » telle que reprise dans le dictionnaire SOCIETE2.), ils concluent que la chaudière n'est pas à considérer comme bâtiment.

Motifs de la décision

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les délai et forme requis par la loi.

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 incombe à l'acquéreur d'établir que les conditions dudit article sont réunies, à savoir la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et celle de l'antériorité du vice à la vente.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale.

Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on en attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales et que le vice présente une gravité suffisante.

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigation normale. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant.

En l'espèce, les époux Personnes 3et4.) ont la charge de la preuve de l'existence d'un vice caché suffisamment grave à tel point qu'il rend la chose impropre à son usage.

Afin de prouver l'existence du vice, les intimés produisent un rapport établi par la société SOCIETE1.) qui retient que la chaudière de la maison n'est pas conforme et que les clients, à savoir les époux Personnes 3et4.), ont la responsabilité de procéder au plus vite à son remplacement.

Il n'est pas contesté que la chaudière a immédiatement dû être mise hors service par le contrôleur de la société SOCIETE1.) et qu'elle a dû être remplacée immédiatement.

Le premier juge a dès lors retenu à bon droit que la chaudière n'était plus en état de fonctionner et donc impropre à l'usage auquel elle est destinée, à savoir chauffer la maison et garantir une alimentation en eau chaude.

Par conséquent, la maison elle-même est devenue impropre à l'usage auquel elle est destinée, à savoir servir d'habitation à une famille, ce qui requiert nécessairement un chauffage qui fonctionne et une alimentation en eau chaude.

Dans la mesure où en raison du vice, la chaudière a immédiatement dû être mise hors service et être remplacée, le vice est partant également suffisamment grave.

Le tribunal retient encore, à l'instar du premier juge, que les époux Personnes 3et4.) ont rapporté à suffisance de droit le caractère caché dudit vice, dans la mesure où non seulement les époux Personnes 1et2.) n'en avaient pas connaissance, mais que l'intervention d'un professionnel était nécessaire pour le détecter.

Il n’est finalement pas contesté que le vice existait antérieurement à la vente.

Il découle des éléments et développements qui précèdent qu’il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu’il a retenu que les époux Personnes 3et4.) ont rapporté à suffisance de droit les conditions d’application de l’article 1641 du code civil.

L’acte notarié conclu entre parties contient la clause suivante :

« *L’immeuble est vendu sans garantie pour vices de sol ou sous-sol, sans garantie pour vices de construction ou état des bâtiments, qu’ils soient cachés ou apparents, le vendeur déclarant à ce sujet ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l’objet impropre à son usage.* »

D’emblée, le tribunal relève que la validité ce cette clause n’est pas contestée.

Il découle des termes clairs et précis de cette clause que les parties ont entendu limitativement exclure les vices cachés de sol ou sous-sol et de construction ou état des bâtiments.

C’est dès lors à juste titre que le premier juge a décidé que cette clause ne constitue pas une clause d’exclusion générale de tous les vices cachés, mais qu’elle a été limitée explicitement à seulement certains biens, dont la chaudière ne fait pas partie.

Compte tenu de tous les éléments et développements qui précèdent, c’est partant à juste titre que le premier juge a condamné les époux Personnes 1et2.) à rembourser aux époux Personnes 3et4.) les frais d’installation de leur nouvelle chaudière de 13.414,87 euros, à répartir à parts égales entre les époux Personnes 3et4.).

L’article 240 du nouveau code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L’application ce cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, Arrêt n° 26/17, n° 3736 du registre).

EN l’espèce, les époux Personnes 1et2.) demandent, par réformation du jugement entrepris, à être déchargés de leur condamnation à payer à chacun des époux Personnes 3et4.) une indemnité de procédure de 150,00 euros pour la première instance et ils demandent chacun une indemnité de procédure de 500,00 euros pour l’instance d’appel.

Les époux Personnes 3et4.) sollicitent chacun une indemnité de procédure de 150,00 euros pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, ainsi que pour l’instance d’appel.

Au vu de l'issue du présent litige, la demande des époux Personnes 3et4.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est à dire, par confirmation du jugement entrepris, fondée à hauteur de 150.- au profit de chacun des époux Personnes 3et4.) ainsi qu'à hauteur du même montant de 150.- euros au profit de chacun des époux Personnes 3et4.) à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du présent litige, la demande des époux Personnes 1et2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

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

Il convient partant de condamner les époux Personnes 1et2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 150,00 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE4.) la somme de 150,00 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.