

EPREUVE DE CULTURE JURIDIQUE GENERALE

Juin 2017

Jacques MONTTO est propriétaire d'une maison d'habitation située au n° 18 de la rue Achille Nestmann à Dudelange.

Cette maison lui a été léguée par sa tante Germaine OST, par testament authentique du 13 avril 2001. Germaine OST est décédée le 4 décembre 2004, sans avoir révoqué son testament. Elle n'a laissé aucun héritier réservataire.

La maison a été construite dans les années 1970 dans un lotissement établi sur des terrains remblayés, à l'endroit où se trouvait une ancienne carrière de pierre, de sorte que le sol est assez meuble, ce qui engendre des tassements de sol importants.

Ce fait a occasionné d'importantes fissures, qui sont apparues, principalement sur les parois du premier étage et la façade, tant du vivant de Germaine MOST que par après.

En 2003, Germaine MOST a décidé de faire procéder à d'importants travaux de réfection de la maison. Elle a pour ce faire sollicité l'avis d'une société d'ingénierie civile réputée, SAPITECH Sàrl, qui lui a exposé, dans un rapport motivé et détaillé, l'ensemble des travaux à mettre en œuvre pour solidifier durablement le bâtiment indépendamment de la mauvaise qualité du sous-sol.

L'ensemble des travaux préconisés par SAPITECH Sàrl ont été réalisés à la demande de Jacques MONTTO par la société BÂTI-TRAVAUX S.A. au cours de l'hiver 2008. Tous les désordres qui affectaient l'immeuble ont été supprimés.

Cependant, de nouvelles fissures sont apparues sporadiquement par après, de sorte qu'en avril 2015 Jacques MONTTO a fait reboucher les fissures et repeindre les murs qui en étaient affectés.

Au cours de l'année 2016, Jacques MONTTO a décidé de mettre la maison en vente.

Après plusieurs visites et après avoir pris connaissance des travaux réalisés en 2008, les époux Martin PAUWELS et Elsa VERSCHURREN, nouvellement arrivés au Luxembourg, ont décidé de soumettre une proposition d'achat pour un prix de 1.080.000.-€.

Jacques MONTTO a accepté cette offre et l'acte notarié a été dressé le 24 juin 2016 pardevant Maître Edouard ARENS, notaire de résidence à Differdange. L'acte notarié contient la clause suivante :

Les parties acquéreuses prendront les biens vendus en l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune réduction du prix ci-avant stipulé, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour vices des constructions, soit pour erreur dans la contenance cadastrale indiquée.

En date du 13 juin 2017, les époux PAUWELS-VERSCHURREN ont adressé à Jacques MONTO un courrier recommandé contenant un rapport d'expertise unilatérale dressé par l'expert Olivier PESCADO, qui retient notamment ce qui suit :

- Des fissures importantes sont apparues à la suite des travaux d'embellissement réalisés par les acquéreurs de la maison.
- L'immeuble est implanté sur un remblai, ce qui favorise les tassements différentiels. Les marnes et schistes bitumineux de la région ont une mauvaise réputation, puisque leur résistance à la pression varie très fortement et brutalement en fonction de l'humidité. Ceci est la cause principale des désordres apparus.
- Les travaux réalisés en 2008 n'ont remédié que partiellement à ce problème.
- Les travaux de remise en état peuvent être chiffrés à quelque 59.200.-€.

Les acquéreurs exigent de Jacques MONTO une prise de position rapide, le menaçant à défaut de porter l'affaire en justice.

Jacques MONTO vient en consultation à votre cabinet. Il demande à être conseillé sur les actions que les époux PAUWELS-VERSCHURREN risquent de mettre en œuvre contre lui et sur ses moyens de défense.