

Arrêt N°3/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-sept janvier deux mille dix-huit

Numéro 38035 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;  
Carine FLAMMANG, conseiller, et  
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

**A)**, veuve B), demeurant à L-(....),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 25 juillet 2011 et d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE en date du 27 février 2013,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

**soc.1.**, actuellement SOC.1A, établie et ayant son siège social à B-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, enregistrée à la BCE sous le numéro BE (...), inscrite au registre de commerce de Neufchâteau sous le numéro (...),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour à Luxembourg,

en présence de :

1.) **C**), demeurant à F-(...), en qualité d'héritière légale de feu B),  
partie défaillante,

2.) **D**), demeurant à PK (...), en sa qualité d'héritier légal de feu B),  
partie défaillante,

3.) **E**), demeurant à (...), en sa qualité d'héritière légale de feu B),  
partie défaillante,

4.) **F**), demeurant à (...), en sa qualité d'héritière légale de feu B),  
partie défaillante,

défendeurs aux fins d'un exploit d'assignation en intervention du 27 février 2013,

#### **LA COUR D'APPEL:**

Le 25 octobre 1989, A), veuve B), a chargé soc.1., actuellement soc.1a. (ci-après la soc.1a) de la construction d'une maison d'habitation sise à (...).

Des vices et malfaçons étant apparus à l'immeuble, les parties ont chargé l'expert Gilles Kintzelé d'une expertise. Le 4 juin 1991, un arrangement a été signé par les parties aux termes duquel les époux A)-B) se sont engagés à payer à la soc.1a le montant de 840.000 Flux représentant le solde redû par eux sur le prix de la construction en considération des vices et malfaçons à la date dudit arrangement, tels que constatés par l'expert, ce montant à payer en deux tranches, et la soc.1a s'est engagée à effectuer divers travaux de remise en état jusqu'au 15 juillet 1991.

A la suite de l'apparition de nouvelles malfaçons, l'expert Kintzelé a dressé un rapport en date du 23 mars 1993.

Par exploits d'huissier des 26 avril 1999 et 1<sup>er</sup> février 2000, les époux A)-B) ont assigné la soc.1a en résolution, sinon en annulation de l'arrangement du 4 juin 1991 et en paiement des montants de 717.715 Flux et 1.000.000 Flux à titre de frais de remise en état ainsi qu'en paiement d'un montant de 300.000 Flux à titre de dommages-intérêts.

Par jugement du 2 avril 2001, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande recevable, rejetant l'exception de l'autorité de la chose jugée et le moyen de la forclusion quant à la demande en annulation de l'arrangement, et il a ordonné une nouvelle expertise.

Par jugement du 24 juin 2004, le tribunal a retenu que le consentement des époux A)-B) lors de la signature de l'arrangement a été vicié par erreur et il a annulé l'arrangement en question. Il a condamné les époux A)-B) à payer à la soc.1a la somme de 26.879,99 euros au titre d'une facture impayée relative au neuvième acompte du prix de la construction et il a condamné la soc.1a à payer aux époux A)-B) la somme de 33.819,23 euros au titre de la restitution du montant payé suivant l'arrangement de 1991, de frais de remise en état et de dommages-intérêts pour préjudice d'agrément.

De ce jugement, qui ne lui avait pas été signifié, A) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 25 juillet 2011.

Dans son acte d'appel, elle critique le jugement entrepris pour avoir rejeté sa demande en réparation de désordres à la piscine, elle demande à voir augmenter le montant des dommages-intérêts au titre des malfaçons au garage, elle dénonce le décollement de l'auvent à l'avant de la maison, le décollement et la fissuration des plaques de Giproce dans une chambre, la fissuration du muret du jardin et en général des fissures multiples affectant l'immeuble qui se seraient fortement aggravées avec le temps. Elle évalue le coût de la remise en état au montant de 100.000 euros et demande à voir ordonner une nouvelle expertise.

La partie appelante réclame encore un montant de 50.000 euros à titre de préjudice d'agrément.

#### *Quant à la recevabilité de l'appel*

La soc.1a conclut à l'irrecevabilité de l'appel interjeté par A) seule, alors que le jugement entrepris a été rendu à l'égard des époux A)-B). De même, l'arrangement transactionnel du 28 mars 1991 aurait été signé par les deux époux et le prêt contracté pour le financement

de la construction aurait été accordé à A) sous la condition d'un engagement solidaire de son époux.

A) conclut au rejet du moyen d'irrecevabilité, dès lors que les époux A)-B) étaient mariés sous le régime de la séparation de biens, qu'elle a acquis seule le terrain sur lequel a été construit la maison, que le contrat de construction du 25 octobre 1989, de même que la mission d'étude et le protocole d'accord préalables au contrat de construction proprement dit ont été signés par elle seule et que les héritiers d'B), décédé le 19 juin 2009, tels qu'ils résultent de la déclaration de succession du 16 février 2011, ont été assignés en intervention dans le présent litige.

Le moyen d'irrecevabilité de l'appel du 25 juillet 2011 est à rejeter. Il résulte en effet de l'acte d'acquisition du terrain et du contrat de construction qu'A), mariée avec B) sous le régime de la séparation de biens, ainsi que l'atteste le contrat de mariage du 26 février 1977, est seule propriétaire du terrain et de l'immeuble, de sorte qu'elle a seule qualité pour agir en réparation du dommage accru au bien immobilier lui appartenant. On ne saurait partant reprocher à la partie appelante de ne pas avoir interjeté appel également au nom d'B), partie à la première instance, mais décédé en date du 19 juin 2009, soit avant le présent appel, ses héritiers légaux ayant, par ailleurs, été valablement assignés en intervention à l'instance d'appel aux fins de leur voir déclarer commun l'arrêt à intervenir.

#### *Quant à la recevabilité de la demande*

La soc.1a interjette appel incident contre le jugement du 24 juin 2004 et conclut à l'irrecevabilité de la demande en annulation de l'arrangement du 4 juin 1991 pour se heurter à l'autorité de la chose jugée attachée à un arrêt du 13 juillet 1998 qui aurait déjà statué sur la question de la nullité dudit arrangement.

A titre subsidiaire, la soc.1a fait valoir qu'A) est forclosé à agir en nullité de la convention de 1991, le délai de l'action en nullité pour erreur étant de cinq années à partir du jour où l'erreur a été découverte.

A) demande à voir écarter la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée dès lors qu'il résulterait du rapport d'expertise Godfroy du 27 novembre 2001 que les malfaçons se sont aggravées, voire que de nouveaux désordres sont apparus depuis l'arrangement de 1991. Or, l'autorité de la chose jugée ne pourrait être opposée en cas de survenance d'un fait nouveau venu modifier la situation antérieurement reconnue en justice. Le tribunal, dans son jugement intermédiaire du 2 avril 2001, aurait à juste titre rejeté le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée.

Il résulte des éléments de la cause que la Cour d'appel, saisie de la même demande des époux A)-B) en annulation de l'arrangement de

1991, a, dans un arrêt du 13 juillet 1998, retenu que les époux A)-B) étaient restés en défaut d'établir une erreur sur la substance dans leur chef concernant leur consentement audit arrangement.

Par jugement du 2 avril 2001, le tribunal a écarté le moyen ayant trait à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt du 13 juillet 1998 au motif qu'il n'était pas saisi de la même demande que celle ayant donné lieu à l'arrêt précité.

Force est de constater, contrairement à l'affirmation de la partie intimée, que ce jugement n'a pas été frappé d'appel ensemble avec le jugement au fond du 24 juin 2004.

Il est admis que si un jugement avant-dire droit pour lequel l'appel immédiat est exclu, tel le jugement du 2 avril 2001 en l'espèce, porte dans ses motifs une appréciation sur certains points que l'appelant veut faire réexaminer par la juridiction d'appel, il doit faire appel de ce jugement avant-dire droit, ensemble avec le jugement sur le fond. En effet, si seul le dispositif du jugement est considéré pour savoir si le droit d'appel existe, les motifs sont cependant pris en considération pour apprécier si ce jugement ne produit pas à l'égard de certains points l'autorité de la chose jugée. Dès lors, si l'appelant veut rediscuter ces points en instance d'appel, il doit relever appel du jugement qui contient ces motifs. Si l'appel est seulement dirigé contre le jugement définitif, le contenu du jugement antérieur ne peut plus être discuté.

Il suit de ces développements que la Cour ne saurait revenir sur la question de l'autorité de la chose jugée concernant la demande en annulation de l'arrangement de 1991, ce point ayant été définitivement toisé par le jugement du 2 août 2001, non entrepris.

De même, dans son jugement du 2 avril 2001, le tribunal a rejeté le moyen de forclusion de la demande en annulation de l'arrangement du 4 juin 1991 en constatant que la soc.1a restait en défaut d'établir le point de départ du délai de forclusion, c'est-à-dire la date à laquelle la partie appelante a eu connaissance de l'aggravation des vices, voire de l'apparition de nouveaux désordres.

Au vu des développements faits ci-dessus, le jugement du 2 avril 2001 n'ayant pas été entrepris par un appel, la Cour ne saurait pas davantage revenir sur la question de la forclusion à agir d'A) tranchée par la prédite décision devenue définitive, de sorte que ce moyen d'irrecevabilité de la demande est encore à rejeter.

Ce volet de l'appel incident de la soc.1a est, partant non fondé.

*Quant à la qualification de l'arrangement du 4 juin 1991*

La soc.1a relève encore appel incident en ce que les juges de première instance ont dit que l'arrangement du 4 juin 1991 ne constituait pas une transaction.

Elle estime au contraire que l'arrangement en question est de nature transactionnel, dès lors que les deux parties ont fait des concessions réciproques. En effet, l'entrepreneur se serait contenté de recevoir un paiement de 840.000 Flux, renonçant à réclamer la totalité de la neuvième tranche, soit la somme de 1.084.336 Flux, et les époux A)-B) auraient limité leurs revendications concernant les vices et malfaçons et fait des concessions concernant le délai d'achèvement des travaux.

Les causes de nullité d'une transaction seraient strictement limitées par les articles 2052 et 2053 du code civil qui ne trouveraient pas à s'appliquer en l'espèce.

La transaction rendrait irrecevable toute action ultérieure d'A) en indemnisation de vices et malfaçons.

A) conteste que les parties aient fait des concessions réciproques et aient conclu un accord transactionnel. Elle estime que la question de la qualification de l'arrangement « reste ouverte », la Cour, dans son arrêt du 13 juillet 1998, n'ayant pas pris position sur cette question.

Par jugement du 16 février 1996, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a retenu qu'il ne résultait pas des éléments du dossier que les parties se soient fait des concessions réciproques, de sorte que l'écrit signé par eux n'a pas été qualifié de transaction. Ce jugement a été confirmé par la Cour dans son arrêt du 13 juillet 1998, y compris, quoique de manière implicite et par une motivation sommaire, en ce qui concerne la qualification de l'arrangement litigieux par les premiers juges, puisque la Cour énonce, à la page quatre de l'arrêt, que « sur le vu des éléments de la cause tels que soumis pour le surplus à la Cour, il échet d'entériner la motivation des premiers juges, qui répond tant aux conclusions prises en première instance qu'à celles prises en instance d'appel, pour confirmer le jugement déféré. » Il y a lieu de noter que cet arrêt n'a pas fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

Il s'ensuit que la question de la qualification de l'arrangement de 1991 a été définitivement toisée par l'arrêt précité du 13 juillet 1998, à savoir qu'il ne s'agit pas d'une transaction, et cette question ne saurait à nouveau être soumise à l'appréciation de la Cour, l'autorité de la chose jugée dont est revêtue la décision antérieure définitive s'y opposant.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer en ce qu'il a dit que les parties n'avaient pas conclu de transaction mettant définitivement fin à tout litige et l'appel incident est, sur ce point encore, à rejeter.

*Quant à la validité de l'arrangement du 4 juin 1991*

La soc.1a interjette encore appel incident en ce que l'arrangement du 24 juin 1991 a été annulé pour erreur sur la substance dans le chef

de la partie appelante. La partie intimée estime qu'A) connaissait parfaitement les vices apparus à la maison au moment de signer l'arrangement en question, étant assistée d'un conseil technique et la signature ayant eu lieu sous l'égide d'un expert neutre. Les problèmes relevés par l'expert Godfroy dans son rapport du 27 novembre 2001, soit dix années plus tard, concerneraient de menus désordres ne remettant nullement en cause la stabilité et l'habitabilité de l'immeuble.

A titre subsidiaire, la soc.1a estime qu'A) a confirmé tacitement l'arrangement en l'exécutant par le paiement des tranches y prévues, de sorte qu'elle aurait ainsi renoncé à en poursuivre la nullité, conformément aux dispositions de l'article 1338 du code civil.

La soc.1a fait de plus valoir que l'immeuble a été réceptionné le 4 juin 1991 lors de la signature de l'arrangement, étant donné qu'il y est précisé que l'acte valait réception des travaux. L'expert Kintzelé aurait encore procédé à une réception le 1<sup>er</sup> octobre 1991 et A) habiterait la maison depuis plus de vingt-cinq ans.

A) est d'avis que les juges de première instance ont à bon droit retenu que son consentement a été vicié par une erreur sur la véritable nature des désordres que l'expert Kintzelé aurait mal appréciés, estimant qu'il s'agissait de défauts mineurs, alors qu'il se serait avéré par la suite qu'il s'agissait de désordres affectant la stabilité de l'ouvrage. Elle affirme qu'elle n'aurait jamais consenti à l'arrangement si elle avait su que les vices allaient s'aggraver et que de nouveaux vices apparaîtraient ayant pour origine un défaut de stabilité de l'immeuble. Au jour de la signature de l'arrangement, elle n'aurait pas pu connaître les désordres apparus postérieurement à cette date et relevés par les différents experts ultérieurement.

Les époux A)-B), d'une part, et la soc.1a, d'autre part, ont signé en date du 4 juin 1991 une convention intitulée « arrangement » aux termes de laquelle les époux A)-B) ont versé à la soc.1a un montant forfaitaire constituant le solde définitif du chantier. Il était précisé à l'acte que ledit montant constituait un arrangement au sujet de toutes les malfaçons et vices apparents à la date de l'acte et valait pour solde de tous comptes.

Il se dégage des développements qui précèdent que par le prêt accord les cocontractants ont voulu arrêter au jour de la signature de la convention, les obligations respectives à exécuter de part et d'autre en vertu du contrat de construction au regard des vices apparents alors constatés par l'expert Kintzelé.

L'accord a été signé par A) en pleine connaissance de cause des désordres alors apparents et dûment répertoriés par l'expert et qui ont fait l'objet de l'arrangement et du consentement des parties. La convention de 1991 n'a pas porté sur des défauts cachés survenus postérieurement et que les parties ne pouvaient alors connaître, la

convention des parties n'ayant pas de caractère transactionnel, de sorte que la partie appelante ne saurait affirmer que son consentement a été vicié par l'erreur sur la véritable nature des désordres, l'arrangement précisant qu'il s'agissait de vices apparents et le consentement n'ayant dès lors pu porter que sur des vices de nature apparente.

Il s'ensuit que, par réformation du jugement entrepris, la convention du 4 juin 1991 est à déclarer valable, en l'absence de preuve dans le chef d'A) d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose objet de la convention.

Par voie de conséquence, l'arrangement du 4 juin 1991 étant valable, la soc.1a est à décharger de la condamnation intervenue à son encontre par le jugement entrepris du 24 juin 2004 à payer aux époux A)-B) la somme de 17.791,69 euros représentant le solde du prix de la construction diminué des frais de réfection retenus par le jugement de 1996 et A) est à décharger de la condamnation à payer à la soc.1a la somme de 26.879,99 euros au titre de la neuvième tranche du prix de la construction.

#### *Quant à la demande en indemnisation d'A)*

Selon le dernier état de ses conclusions notifiées le 9 décembre 2016, la partie appelante, se basant sur un rapport de l'expert Jourdain de 1999 et sur un rapport de l'expert André Mailliet du 11 décembre 2014 ainsi que sur deux rapports de l'expert Patrick Counotte des 8 janvier et 14 septembre 2016, fait valoir que l'immeuble présente de multiples fissures qui se sont aggravées avec le temps et qui, d'après l'expert Mailliet, résultent de la combinaison de dalles trop minces pour leur portée, donc trop souples, et de murs non porteurs trop rigides pour s'adapter à la flexion des dalles. Les désordres seraient imputables à de mauvais choix des matériaux et des modes de construction.

La partie appelante demande à se voir autoriser à exécuter les travaux de remise en état, tels que répertoriés par l'expert Counotte, aux frais de la partie intimée et sous la surveillance de cet expert, et à voir condamner la partie intimée à une provision de 126.360 euros, montant auquel l'expert Counotte a évalué le coût global des réparations. A titre subsidiaire, elle demande à voir nommer un nouvel expert et à se voir allouer une provision de 10.014,89 euros.

Elle demande encore à voir condamner la soc.1a à payer le montant de 12.211,29 euros au titre des frais de l'expertise Counotte.

Concernant son préjudice d'agrément, A) demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir accorder la somme de 50.000 euros.

La soc.1a conteste que les rapports d'expertise unilatéraux établis à la demande des époux A)-B) par les experts Hengen, Jourdain, Maillet et Counotte lui soient opposables.

Elle fait encore valoir que certains désordres incriminés à l'heure actuelle par la partie appelante ont déjà été toisés par le jugement du 16 février 1996 qui a fait droit à la demande reconventionnelle des époux A)-B) pour le montant de 122.285 Flux. La soc.1a s'oppose encore à voir prendre en compte les désordres apparents ayant existé au moment de l'arrangement de 1991 et couverts par celui-ci. De même, A) serait forclosé à agir en réparation des désordres affectant les menus ouvrages et relevant de la garantie biennale et elle serait forclosé à agir pour les troubles survenus postérieurement à l'écoulement du délai de la garantie décennale en juin 2001. Elle fait encore valoir qu'A) n'a rien fait pour minimiser son dommage, ayant mal entretenu la maison.

La soc.1a s'oppose à la demande d'A) à se voir autoriser à exécuter les travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert Counotte et elle se rallie à titre subsidiaire à la demande en nomination d'un nouvel expert.

#### Appréciation de la Cour

- Quant au moyen de la forclusion à agir

Il résulte de la liste des désordres établie par l'expert Counotte (page 154 de son rapport), liste dont se prévaut la partie appelante à l'appui de sa demande, qu'il s'agit en majeure partie de fissures affectant de gros ouvrages, telles les fissures dans les murs, cloisons, plafonds, dalles et toiture. Toutefois certains vices concernent des menus ouvrages. Il en est ainsi de tous les revêtements de sols intérieurs en carrelage, des désordres aux fenêtres, portes et encadrements des fenêtres ainsi que des murets de jardin. Ces derniers défauts relèvent de la garantie biennale de l'article 2270 du code civil, de sorte que l'action intentée par exploits d'huissier datant de 1999 et 2000 est à déclarer prescrite en ce qui les concerne.

Concernant les autres défauts aux gros ouvrages, l'expert Godfroy a relevé, dans son rapport judiciaire du 27 novembre 2001, que les désordres résultaient de la mise en assise progressive de la construction et ne touchaient pas les éléments de la structure porteuse. Cette constatation est confirmée par l'expert Mailliet consulté par la partie appelante et qui, dans son rapport du 11 décembre 2014, relève que les fissures concernent essentiellement les murs non porteurs et ne mettent pas en question la stabilité de la maison. Or, il est admis que des désordres, quand bien même ils affectent un gros ouvrage, s'ils n'en compromettent pas la solidité et ne le rendent pas impropre à l'usage auquel il est destiné ne relèvent pas du régime dérogatoire de la garantie décennale, mais continuent

à être régis par la responsabilité contractuelle de droit commun prévoyant une prescription de trente ans applicable à toute action en justice (La responsabilité civile des personnes publiques et privées, G. Ravarani, 3<sup>e</sup> éd., no.625).

Le moyen de forclusion est partant à rejeter concernant les désordres énumérés ci-dessus aux gros ouvrages.

- Quant à l'opposabilité des expertises unilatérales

Concernant le moyen relatif à l'opposabilité des expertises unilatérales, si une expertise à laquelle une partie n'a pas participé n'est certes pas contradictoire à son égard, le rapport dressé à la suite de ces opérations d'expertise constitue cependant un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et, s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté pour ne pas avoir été contradictoire à l'égard de l'une des parties au litige.

Les expertises Hengen, Jourdain, Maillet et Counotte ne sont, partant, pas à écarter au seul motif qu'elles ont été réalisées à la demande de la partie appelante.

- Quant aux malfaçons

A) se plaint d'un défaut d'étanchéité de la *piscine* se manifestant par des poches d'eau sous le liner. La partie appelante est d'avis que les désordres sont imputables à un défaut de conception et d'étude du terrain dont l'hydrométrie aurait imposé de construire la dalle de fond sur un radier étanche et de faire un drainage approprié.

Le tribunal a débouté A) de ce volet de sa demande au motif qu'elle n'avait pas rapporté la preuve que la soc.1a a construit la piscine.

Force est de constater que la partie appelante n'établit pas davantage en instance d'appel que les défauts actuellement dénoncés à la piscine sont imputables à la soc.1a dont il n'est toujours pas prouvé qu'elle a réalisé la construction de la piscine et mis en place le liner défectueux.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer en ce que ce volet de la demande a été déclaré non fondé.

La partie appelante estime encore que le montant alloué au titre des défauts affectant le *garage* est insuffisant pour réparer son dommage.

Le tribunal a retenu que l'insuffisance de hauteur sous plafond et la présence de microfissures constituaient des défauts apparents ne mettant pas en cause la stabilité du garage et il les a écartés. Il a toutefois alloué à la partie appelante un montant de 5.000 euros au

titre du problème de la contrepenne entraînant un mauvais écoulement des eaux.

La Cour constate que l'expert Kintzelé, dans son rapport de 1991, avait relevé que le problème des contrepenes au garage relevait d'un désordre apparent dont l'arrangement de 1991 avait tenu compte. Il n'est pas établi qu'il y a une aggravation de ce désordre.

Il s'ensuit que, par réformation de la décision dont appel, la demande est encore à déclarer non fondée pour ce volet du préjudice.

Concernant la responsabilité de la soc.1a, il y a lieu de rappeler qu'en application de l'article 1147 du code civil, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution sans avoir à prouver la faute du débiteur. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'obligation du constructeur étant une obligation de résultat qui veut - dès le désordre constaté - qu'il peut être recherché sur le fondement d'une présomption de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Le constructeur ne peut se libérer qu'en démontrant que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure (cf. Cour 11 mai 2005, rôle 28935).

L'existence de fissures importantes dans les éléments structurels de la maison A)-B) résulte de l'ensemble des éléments du dossier et ne saurait plus être contestée. Il se dégage encore des conclusions des experts Mailliet et Counotte que ces désordres sont imputables à une souplesse excessive des éléments structurels combinée à des défauts constructifs et à des non-continuités des dalles, ces défauts relevant de la responsabilité de l'entrepreneur qui a fait de mauvais choix de procédés de construction, voire de matériaux. Il s'ensuit que la responsabilité de la soc.1a dans la survenance des désordres est donnée. Il y a lieu d'ajouter que cette dernière n'allègue et à fortiori n'établit aucune cause exonératoire.

Les fissures se sont aggravées considérablement avec les années et se sont actuellement stabilisées, d'après le rapport Counotte du 14 septembre 2016. Or, la dernière évaluation contradictoire des frais de remise en état a été réalisée par l'expert Godfroy en 2001, l'évaluation par l'expert Counotte en 2014 ayant été établie à la demande de la seule partie appelante.

Il y a, partant, lieu, avant tout autre progrès en cause, de charger un expert de chiffrer de manière contradictoire les frais de remise en état des désordres affectant les murs, cloisons, plafonds, dalles et l'auvent de toiture de la maison A)-B).

- Concernant le préjudice d'agrément,

La Cour est d'avis que le jugement entrepris est à confirmer pour avoir évalué ce préjudice de manière forfaitaire au montant de 2.500 euros, de sorte que tant l'appel principal que l'appel incident sont sur ce point à déclarer non fondés.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver la demande de la soc.1a en obtention de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire et les demandes en indemnité de procédure et il y a lieu de réserver les frais, y compris les frais des expertises.

Il y a lieu de statuer par un arrêt réputé contradictoire à l'égard des parties D), E) et F) qui n'ont pas constitué avocat, l'assignation en intervention leur ayant été signifiée en personne, et par défaut à l'égard de C) et il y a lieu de déclarer l'arrêt commun à ces parties.

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

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de C) et contradictoirement à l'égard des autres parties et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

**réformant,**

dit que l'arrangement du 4 juin 1991 est valable,

décharge la soc.1a de la condamnation à payer aux époux A)-B) la somme de 17.791,69 euros et décharge A) de la condamnation à payer à la soc.1a la somme de 26.879,99 euros

déclare l'action prescrite en ce qui concerne les revêtements de sols intérieurs en carrelage, les désordres aux fenêtres, portes et encadrements des fenêtres ainsi qu'aux murets de jardin,

déclare la demande non fondée pour autant qu'elle se rapporte aux malfaçons affectant le garage,

confirme le jugement entrepris en ce qui concerne les désordres à la piscine et le préjudice d'agrément ;

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Georges WIES, demeurant à L-8080 Bertange, 95, route de Longwy, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé, de chiffrer de manière contradictoire les frais de remise en état des désordres affectant les murs, cloisons, plafonds, dalles et l'auvent de toiture de la maison A)-B), sise à (...), tout en tenant compte de la vétusté de l'immeuble,

ordonne à la partie appelante de consigner dans le mois du prononcé de l'arrêt la somme de 500 €, à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre parties et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel pour le 1<sup>er</sup> mars 2018 au plus tard,

charge Madame le président de chambre Christiane RECKINGER du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée,

dit que l'instruction de la demande sera poursuivie sous la surveillance du magistrat de la mise en état désigné,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Madame le président de chambre,

réserver la demande de la soc.1a en obtention de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire et les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure et réserve les frais, y compris les frais des expertises,

déclare le présent arrêt commun à C), D), E) et F).