

Arrêt civil

Audience publique du 23 mars deux mille onze

Numéros 33281 et 34235 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

D) E n t r e :

la société à responsabilité limitée PROMOTIONS MILLEWEE,
établie et ayant son siège social à L-8079 Bertrange, 117a, rue de
Leudelange, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey
GALLE d'Esch/Alzette en date du 16 juillet 2007,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. la société à responsabilité limitée LUX BATISSEUR
IMMOBILIER**, établie et ayant son siège social à L-1145 Luxembourg, 4,
rue des Aubépines,

intimée aux fins du susdit exploit GALLE du 16 juillet 2007,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

2. A), fonctionnaire communal, et son épouse

3. A'), employée privée,
demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit GALLE du 16 juillet 2007,

comparant par Maître Steve COLLART, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II) E n t r e :

la société à responsabilité limitée LUX BATISSEUR IMMOBILIER, établie et ayant son siège social à L-1145 Luxembourg, 4, rue des Aubépines,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date des 5 et 6 juin 2008,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société à responsabilité limitée PROMOTIONS MILLEWEE, établie et ayant son siège social à L-8079 Bertrange, 117a, rue de Leudelange, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit THILL du 5 juin 2008,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. A), fonctionnaire communal, et son épouse

3. A'), employée privée,
demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 6 juin 2008,

comparant par Maître Steve COLLART, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Le 25 avril 2001, LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. concluent un contrat aux termes duquel LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. s'engage à construire pour PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. deux maisons unifamiliales à (...) pour un montant total de 18.140.100.- francs TVAC.

Suivant acte notarié du 17 septembre 2001, PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. vend aux époux **A)** et **A')** en état futur d'achèvement une maison d'habitation à (...) pour le prix de 18.480.000.- francs, se composant des montants de 7.800.000.- francs représentant le prix du terrain (6,50 ares) et de 10.680.000.- francs représentant le prix de la construction à réaliser, payable suivant les tranches retenues à l'acte notarié.

Le vendeur s'engage à achever l'immeuble jusqu'au 31 juillet 2002.

Le 20 juin 2002 est établi entre les époux **A)** et **B)** représentant LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., un écrit manuscrit intitulé « Réception de travaux », contenant des réserves consistant en des travaux restant à finir ou étant à refaire.

Cet écrit n'est pas signé par les époux **A)**.

Faisant valoir qu'elle a chargé LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. de la construction de plusieurs maisons jumelées dont celle des époux **A)**, que suivant procès-verbal de réception du 20 juin 2002, la maison d'habitation présente certains désordres et malfaçons, PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. assigne LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. par exploit d'huissier du 4 juillet 2002 à comparaître devant le juge des référés aux fins de l'institution d'une expertise.

Les époux **A)** interviennent volontairement au litige.

Par ordonnance de référé du 26 juillet 2002, Jean-Claude HENGEN est, conformément à l'accord de toutes les parties, désigné comme expert aux fins de :

- « - 1. dresser un relevé des éventuels malfaçons et défauts »,
- « - 2. déterminer l'origine des éventuels malfaçons et défauts »,
- « - 3. proposer les mesures de redressement adéquates »,
- « - 4. évaluer le coût de ces mesures »,
- « - 5. dresser le décompte entre parties ».

Le 4 février 2003, la Direction de la Santé adresse aux époux A) la lettre suivante :

« ... J'ai pu constater une différence de température de 4-5° C au niveau du mur extérieur de la chambre à coucher des parents. Cette différence de 5° C se retrouve sur toute la longueur du mur ».

« Au niveau des coins, on constate une différence encore plus élevée (17° - 9,2°). Il s'agit de ponts thermiques dont il faut rechercher la cause. Le mur au niveau du faux-plafond est mouillé ».

Tel qu'il résulte notamment de la lettre adressée le 8 mars 2004 par LUXCONTROL S.A. au mandataire de LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., le contrôle par thermographie dont LUXCONTROL S.A. est chargée par l'expert HENGEN suivant lettres des 4 avril et 25 octobre 2003, porte sur la « la visualisation des performances thermiques de l'immeuble » litigieux.

LUXCONTROL S.A. conclut comme suit :

« Ces déperditions de chaleur » (« -au niveau dalle entre Rdc et 1^{er} étage, ...-entre toiture et mur, ...-au niveau des vitrages situés en toiture ») « sont de nature conceptionnelle et ne sont pas le résultat d'une mauvaise exécution ».

« Elles seraient à considérer comme points faibles pour des maisons à performance énergétique élevée, comme par exemple une maison à standard dit <basse énergie> ou <passive> ».

« Dans le cas d'une maison traditionnelle, tel l'immeuble en question, ces déperditions ne représentent pas d'anomalies ».

Dans son rapport d'expertise du 18 août 2004, Jean-Claude HENGEN constate les mêmes déperditions de chaleur que celles relevées par LUXCONTROL S.A., à savoir celles existant :

- au niveau de la dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage
- entre la toiture et la corniche
- au niveau des vitrages situés en toiture (VELUX).

L'expert affirme, après avoir « inspecté de près, et la conception, et la mise en oeuvre des matériaux, ... que la cause des points faibles n'est pas à rechercher dans une exécution non conforme aux règles de l'art et que les mesures enregistrées correspondent aux valeurs énergétiques légales prévues ».

« En effet, pour une maison traditionnelle, ces points faibles ne constituent pas des défauts dépassant la normale. Pour avoir un rendement

énergétique plus important et pour réduire au strict minimum les déperditions thermiques, il aurait fallu, non pas mettre une maçonnerie munie d'un enduit de façade classique, mais une façade dite thermique ».

« Néanmoins, la conception de cette maison ne prévoit pas ce type de performance énergétique ou à basse énergie. Ceci aurait non seulement entraîné la mise en place d'une façade isolante mais aurait changé la conception de l'ensemble de l'immeuble ».

L'expert est formel pour conclure avec LUXCONTROL S.A. « que pour un immeuble traditionnel, ces déperditions ne sont pas à considérer comme des anomalies ».

Par contre et concernant toujours la question de la thermographie ou des performances thermiques de l'immeuble, l'expert retient que les règles de l'art ne sont pas respectées pour certains points singuliers, plus particulièrement concernant le dressing.

« En effet, aucun chauffage ni ventilation n'est prévu dans le dressing. Tout en sachant que les armoires constituent déjà des points où la condensation peut abonder, toujours est-il que les dressings non chauffés et ventilés sont particulièrement exposés à ces phénomènes. ... »

Pour ce qui concerne les mesures de redressement adéquates, l'expert propose le 18 août 2004 concernant la performance thermique de l'immeuble, de :

« - Revoir la conception énergétique du dressing et des points singuliers (fenêtres) et y remédier (chauffage et ventilation) ». ... « Forfait de réparation : 2.500.- ».

L'expert conseille également aux époux **A**) « ... de revoir la manière dont la maison est chauffée et ventilée. En effet, pour empêcher que l'air ne soit saturé, une certaine température et un taux de ventilation des pièces doivent être garantis journalièrement. Pour ce il y a lieu d'éviter de mettre les fenêtres en position de veille (Kippstellung) et de ventiler les pièces trois fois par jour pendant approximativement 10 minutes ; respectivement l'arrêt de chauffage le matin en allant au travail et (la remise) en route le chauffage le soir, d'autant qu'au début une certaine quantité d'humidité résiduelle, en provenance de la construction subsiste et qu'il faut éliminer ».

Jean-Claude HENGEN évalue dans son rapport d'expertise du 18 août 2004 le coût estimatif des mesures de redressement à un total de 10.629,64.- euros (1. performance thermique de l'immeuble/moins-values : 2.500 ; 2. installation de chauffage non conforme/moins-values : 6.279,64 ; 3.

remplacement de trois volumes de verre/moins-values : 1.000 ; 4. travaux de bonne fin et de parfait achèvement : 350 ; 5. moins-value pour défaut de conception du local poubelles : 500).

Le 31 janvier 2005, la Direction de la Santé informe les époux A) de ce que :

« 1. Dans la chambre à coucher des parents j'ai trouvé une différence de température de 7°C entre le mur le plus chaud et le faux-plafond. Il s'agit manifestement d'un pont thermique ».

« 2. Dans le dressing, une différence de 7°C ».

« 3. Dans la chambre à coucher enfant, une différence de 6,5°C. En outre, le mur qui donne sur le hall est gorgé d'eau sur une longueur de 60 cm à partir du mur extérieur. Il s'agit d'une infiltration d'eau ».

« 4. Dans la salle de bains, différence de température de 5°C ».

« On a donc trouvé des ponts thermiques qui sont dus à une isolation thermique insuffisante. Dans la chambre, le mur est gorgé d'eau, probablement dû à une infiltration venant de l'extérieur ».

« Pour éviter le développement de moisissures nuisibles pour la santé, il est nécessaire de supprimer les causes citées ci-dessus » « ... ».

Dans son avenant du 5 mars 2005 au rapport d'expertise du 18 août 2004 -avenant dans lequel il relève « qu'un montant de 13.237,52.- euros avait été consigné au compte BCEE ... C) - A) (bloqués) », Jean-Claude HENGEN retient, compte tenu du solde de 13.239,32.- euros réclamé par PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. aux époux A) comme dernière tranche restant à régler sur le prix de vente de l'immeuble, et compte tenu des diverses mesures de réfection, respectivement moins-values retenues par l'expert en son rapport antérieur, un solde de 2.609,68.- euros en faveur du vendeur (13.239,32 – 10.629,64).

Sous « Décompte entre parties », l'avenant du 5 mars 2005 retient sous « a) » le montant facturé de 13.239,32.- euros réclamé par PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., dont l'expert déduit :

« b) ... le coût estimatif/moins-values appliquées » :

« - performance thermique de l'immeuble (- 2.500,00) »

« - installation de chauffage non conforme(- 6.279,64) »

« c) Remplacement des trois volumes de verre/moins-value (- 1.000,00) »

« d) Travaux de bonne fin et de parfait achèvement (- 350,00) »

« e) Moins-values pour défaut de conception local poubelles (- 500,00) »

Dans son compte-rendu du 23 mai 2006 concernant une réunion contradictoire des parties le 12 décembre 2005, l'expert retient que les « points b), c), d) et e) repris dans (son avenant du 5 mars 2005) sont à charge des établissements LUX- BATISSEUR ».

De ce compte-rendu du 23 mai 2006, il résulte encore que, compte tenu des contestations des époux A) concernant les avis de LUXCONTROL S.A. retenant, tout comme l'expert HENGEN que, sur l'ensemble du bâtiment, les ponts thermiques et les déperditions de chaleur en résultant ne constituent pas un défaut pour un immeuble traditionnel, soit sans façade isolante, Jean-Claude HENGEN propose la réalisation d'une nouvelle thermographie par un établissement tiers, ce que les époux A) refusent.

L'expert conclut dans ce même compte-rendu du 23 mai 2006 que :

« Par contre, pour certains points singuliers, comme la corniche, le dressing, les raccords de fenêtre etc., les règles de l'art n'ont pas été respectées, en particulier quant à l'absence de chauffage et de ventilation du dressing, et les déperditions thermiques dans le coin supérieur droit de la fenêtre située au-dessus de la porte garage, de la fenêtre gauche de la porte d'entrée principale et la fenêtre à l'extrémité gauche de la façade au premier étage ».

« Il en est de même des fenêtres VELUX en toiture et de la corniche ».

Par ailleurs, aux termes de ce compte-rendu HENGEN du 23 mai 2006, « ... les études réalisées par la Direction de la Santé (rapport du 31 janvier 2005) montrent clairement que des ponts thermiques existent au niveau de la chambre à coucher parents, du dressing, chambre enfant et de la salle de bains, ... qu'il y a lieu de redresser par la mise en place d'une isolation thermique à l'intérieur de l'immeuble sur les parois extérieures, faute de façade isolante ».

Du devis FERNAND MISTERI S.AR.L. du 15 février 2005 concernant la « Confection d'une isolation thermique avec plaques de plâtre dans vos chambres à coucher » d'un montant TVAC de 4.212,04.- euros, soit HTVA de 3.662,64.- euros, Jean-Claude HENGEN soustrait dans l'avenant du 23 mai 2006 le montant de 217,71.- euros HTVA pour entériner le devis par le montant HTVA de 3.451,93.- euros (3.662,64 – 217,71).

Dans l'avenant du 23 mai 2006, Jean-Claude HENGEN ne prend pas position par rapport au devis ANWOLUX du 18 novembre 2005, ni quant au devis FERNAND MISTERI S.AR.L. du 13 décembre 2005 (8.994,16.- euros), non produits en instance d'appel.

Par écrit du 6 juin 2005, FERNAND MISTERI S.AR.L. certifie avoir été, le 14 février 2005, dans l'immeuble litigieux pour établir l'offre de prix du 15 février 2005 :

« Après avoir mesuré l'humidité apparue sur les murs des chambres à coucher, j'ai dû constater que celle-ci ne provient pas de la façade ».

« J'ai en outre constaté que les murs étaient plus humides sur la hauteur des pierres de corniche que sur les autres places ».

« Après examen des plans de construction, j'ai constaté que les pierres de corniche sont posées sans isolation thermique du côté des chambres provoquant ainsi un <pont thermique> en période de grand froid. De la condensation se dépose sur les murs intérieurs des chambres ».

« La tapisserie se décolle en partie des murs et des taches noires (sorte de champignons nocifs) se forment ».

« Pour y remédier, j'ai donc proposé une isolation thermique de 3 cm d'épaisseur avec une plaque de plâtre de 1 cm d'épaisseur à l'intérieur des murs ».

Soutenant qu'il résulte du rapport d'expertise HENGEN du 18 août 2004 que tous les travaux de remise en état incombent à LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. assigne par exploit d'huissier du 9 mars 2005 celle-ci et les époux A) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de voir, d'une part, condamner ceux-ci à lui payer le montant de 14.875,19.- euros, se composant du montant de 13.239,32.- euros (13^e tranche facturée le 21 janvier 2003) ainsi que des intérêts de retard conventionnels d'un montant de 1.635,87.- euros (5%), et de voir condamner, d'autre part, LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. au redressement des malfaçons conformément au rapport d'expertise HENGEN, sinon au paiement du coût des malfaçons évalué audit rapport, ainsi qu'aux moins-values.

Les époux A) forment une demande reconventionnelle contre PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. et une demande incidente contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A..

Ils font valoir à ces fins que, tant PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., que LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. ont failli à leurs obligations de résultat respectives, soit pour ce qui concerne le vendeur PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., d'une part, celle d'information en ce qu'elle omet de les renseigner quant au risque de déperdition thermique en cas de mise en place d'une façade classique et, d'autre part, celle de livrer un immeuble exempt de vices, soit pour ce qui concerne l'entrepreneur LUX

BATISSEUR IMMOBILIER S.A., celle de construire un immeuble exempt de vices, les époux **A)** sollicitant, au vu des résultats du Service de la Médecine de l'Environnement, qui contrediraient le rapport d'expertise HENGEN du 18 août 2004, une expertise complémentaire devant chiffrer le coût de la remise en état, sinon et au cas où LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. ne seraient pas tenues d'obligations de résultat et où la preuve des fautes de conception et d'exécution ne résulte pas d'ores et déjà des éléments au dossier, une expertise complémentaire portant sur la question d'une éventuelle faute de conception et comportant la prise de position de l'expert quant aux constatations et conclusions de LUXCONTROL S.A. et du Service de la Médecine de l'Environnement (conclusions des époux **A)** du 3 juin 2005).

Les époux **A)** demandent en outre que PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. et LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. soient condamnées in solidum à leur rembourser le montant de 176,27.- euros exposé du chef des frais de contrôle et de réception de l'installation de chauffage, subsidiairement et au cas où il ne serait pas fait droit à l'institution d'une expertise complémentaire, ils demandent qu'elles soient condamnées in solidum à leur payer le montant de 1.602,36.- euros, soit le montant 4.212,04.- euros correspondant aux frais de remise en état suivant devis MISTERI du 15 février 2005 (isolation thermique en plaques de plâtre dans les chambres à coucher), dont est déduit le solde d'un montant de 2.609,68.- euros qu'ils restent, aux termes de l'avenant HENGEN, redevoir à PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. sur la dernière facture de celle-ci (13.239,32.- euros), déduction faite des autres frais de remise en état préconisés par l'expert (10.629,64.- euros).

Par jugement du 22 décembre 2006 disant la demande principale de PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. non fondée en tant que dirigée contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et les demandes reconventionnelle et incidente des époux **A)** d'ores et déjà partiellement fondées, le tribunal d'arrondissement condamne PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. et LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. in solidum à réparer en nature dans le délai de trois mois l'installation non conforme du chauffage, à procéder dans le même délai aux travaux de bonne fin et de parfait achèvement ainsi qu'à l'isolation de la chambre à coucher.

Le jugement du 22 décembre 2006 condamne en outre PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. à réparer en nature dans le même délai les défauts affectant les trois volumes de verre.

Il condamne encore PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. et LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. in solidum à payer aux époux **A)** le

montant de 676,27.- euros (500.- euros : moins-value conception local poubelle ; 176,27 : service de contrôle <installation de gaz>).

Finalement et avant tout autre progrès en cause, le jugement du 22 décembre 2006 institue un complément d'expertise pour permettre à Jean-Claude HENGEN de « prendre position sur le coût de redressement des autres <points singuliers (dressing, raccord fenêtres etc> et notamment par rapport aux devis Misteri du 13 décembre 2005 (8.994,18.- euros) et Anwolux du 7 février 2006 (1.740,87.- euros) » ayant trait l'un au coût de l'isolation thermique avec plâtre « dans les chambres à coucher, penderie et salle de bains », l'autre aux pose et fourniture d'un radiateur dans le dressing.

Par exploit d'huissier du 16 juillet 2007, PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. interjette régulièrement appel contre ce jugement.

Elle demande de voir, par réformation, dire fondée sa demande dirigée contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., et de voir condamner celle-ci sur la base de la responsabilité contractuelle déduite des contrats d'entreprise, sinon de vente, voire sur la base de la responsabilité quasi-délictuelle, au redressement des malfaçons conformément au rapport d'expertise HENGEN, sinon au paiement du coût des malfaçons évalué au rapport HENGEN ainsi qu'à toutes les moins-values.

En cas de confirmation des condamnations de première instance, PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. demande que LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. soit, en sa qualité de constructeur, condamnée à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

Finalement, elle demande que les époux **A)** soient condamnés au paiement du montant de 14.875,19.- euros avec les intérêts conventionnels à 5%.

Par exploit d'huissier signifié les 5 et 6 juin 2008, LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. relève également appel contre le jugement du 22 décembre 2006 concluant à l'irrecevabilité de la demande incidente des époux **A)** pour libellé obscur, sinon à l'absence de tout contrat entre ceux-ci et LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et, partant, à l'irrecevabilité sinon au caractère non fondée de leur demande basée sur les articles 2270, 1641 et suivants et 1142 et suivants du code civil.

LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. demande finalement, par voie de réformation, à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre, s'opposant, à l'instar de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., à l'expertise complémentaire instituée par les premiers juges.

Les époux **A)**, concluant au rejet des deux appels, forment régulièrement appel incident pour solliciter l'extension de l'expertise complémentaire sur les cause et origine des ponts et déperditions thermiques, les mesures susceptibles d'y remédier, le coût de la remise en état afférente, les moins-values et l'établissement du décompte entre parties.

Se prévalant de l'aggravation de l'état de leur maison, ils demandent aux termes de leurs conclusions ultérieures du 15 mars 2010, une expertise non seulement pour ce qui concerne les ponts thermiques, mais en outre concernant les « nombreuses fissurations au niveau de la façade, ... véritables effritements de la façade ainsi que des joints », faisant encore état infiltrations d'eau concernant lesquelles l'expert n'aurait jamais pris position, sollicitant finalement non l'extension de la mission de l'expertise complémentaire, mais l'institution d'une contre-expertise concernant les problèmes tant anciens que nouveaux.

C'est à juste titre que PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. fait grief aux premiers juges de dire sa demande dirigée contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. non fondée pour défaut de qualité ou d'intérêt en son chef.

En effet, son intérêt direct et certain à agir contre le constructeur réside en ce que son action en redressement des désordres ou en paiement des moins-values dirigée contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. vise à « débloquer la situation », ce par la condamnation judiciaire de celle-ci à réparer les vices en raison desquels les époux **A)** refusent -en invoquant l'exception d'inexécution- d'effectuer le paiement de la dernière tranche redue à PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. en vertu du contrat de vente en état futur d'achèvement, les vices en question étant, selon PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., imputables à la seule LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et, dès lors, à réparer exclusivement par celle-ci.

L'action de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. est par conséquent, par voie de réformation, à dire fondée, PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. ayant intérêt à agir contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A..

Si, par ailleurs, PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. n'indique pas expressément à qui sont à régler les coûts des malfaçons et les moins-values, le libellé de son acte d'appel ne laisse aucune équivoque quant au fait que ces montants sont à régler aux époux **A)**, agissant en réparation des malfaçons ou vices affectant leur immeuble.

C'est à bon droit que, contrairement à LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. conclut à l'inexistence de toute réception des travaux, l'écrit « Réception des travaux » du 20 juin 2002 contenant des réserves de la part des époux A), ne portant pas leurs signatures, et étant par ailleurs suivie le 4 juillet 2002 de la procédure de référé-expertise dans laquelle interviennent les époux A) sans délai.

Il en découle notamment que PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. n'intente pas les actions en garanties biennale ou décennale contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., mais recherche sa responsabilité contractuelle de droit commun, tenue d'une obligation de résultat de lui construire un immeuble exempt de vices.

PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. fait encore grief aux premiers juges de la condamner dans le cadre de la demande reconventionnelle des époux A) à la réparation des vices affectant l'immeuble litigieux.

Or, c'est à bon droit que les époux A) font valoir que la responsabilité de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. de leur livrer un immeuble conforme et exempt de vices est une obligation de résultat, et que le seul fait de l'existence des vices relevés par l'expert engage sa responsabilité à l'égard des acquéreurs.

Contrairement à ce que soutient PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. à cet égard, les éléments actuels au dossier ne permettent pas de retenir que les vices affectant l'immeuble soient imputables à la seule LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A..

En effet -et malgré le libellé du compte-rendu de l'expert du 23 mai 2006, selon lequel les points b), c), d) et e) sont « à charge des établissements LUX- BATISSEUR »-, l'expertise HENGEN ne retient pas que tous les travaux de remise en état y préconisés incombent à la seule LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. en sa qualité de constructeur.

Ainsi, concernant le défaut de ventilation et de chauffage du dressing, une conception non conforme n'est, à priori, pas à exclure concernant la production des désordres y constatés.

Abstraction faite par ailleurs de ce qu'il s'agirait d'une appréciation juridique qui ne rentre pas dans le champ d'application d'une expertise technique, il résulte des considérations qui précèdent que PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. est, en vertu de son obligation de résultat de livrer aux acquéreurs un immeuble exempt de vices, obligée envers ceux-ci de réparer les désordres affectant la maison leur vendue.

Tel que le fait finalement valoir PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., le contrat de construction qu'elle conclut le 25 avril 2001 avec LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., prévoit sous 5.4 l'installation des fenêtres.

Il y a lieu par conséquent lieu de réformer le jugement du 22 décembre 2006 en ce qu'il condamne uniquement PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. à réparer en nature les défauts affectant les trois volumes de verre, et de la condamner in solidum avec LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. auxdites réfections.

Comme le soutient LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., la demande subsidiaire de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. formée en instance d'appel et visant à voir condamner LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre du chef des vices affectant l'immeuble **A)**, constitue une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

En effet, contrairement à ce que soutient dans ce contexte PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., pareille demande n'est pas virtuellement comprise dans sa demande visant à voir condamner LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. au redressement des vices ou au paiement du montant correspondant aux moins-values en accrues le cas échéant aux époux **A)**.

Toiser en instance d'appel pareille demande, non préalablement présentée en première instance, reviendrait à priver LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. du double degré de juridiction.

Contrairement à ce que soutient l'appelante LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., c'est à bon droit que les premiers juges rejettent son moyen du libellé obscur opposé à la demande incidente des époux **A)**.

En effet, si aux termes de leurs conclusions du 3 juin 2005, les époux **A)** recherchent par voie reconventionnelle et incidente les responsabilités respectives de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. et de LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. pour « faute de conception et/ou d'exécution » sans, dans la motivation afférente, expressément faire référence à LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. ou spécialement détailler les défaillances par lesquelles celle-ci engagerait sa responsabilité à leur égard, il résulte cependant à suffisance de ce libellé que selon les époux **A)**, tant PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., que LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. interviennent dans la genèse des préjudices leur accrues du fait des désordres affectant leur immeuble et consistant, selon eux,

notamment, dans des ponts thermiques, des déperditions de chaleur et formation de moisissures.

Par conséquent, et même en l'absence d'indication des textes de loi se trouvant à la base de la demande incidente, LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. ne peut pas légitimement soutenir se méprendre quant aux cause et objet de la demande dirigée à son encontre par les époux **A**), les demandes reconventionnelle et incidente reposant sur les mêmes griefs et visant à voir condamner in solidum LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. aux réparations en nature, respectivement au paiement de moins-values en contrepartie des désordres affectant l'immeuble litigieux, leur vendu par PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., et construit par LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A..

Il y a lieu de donner acte à LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. de ce qu'elle se déclare d'accord à exécuter les travaux relatifs à l'installation de chauffage tels que précisés au rapport d'expertise HENGEN du 18 août 2004 sous 4.8.2., contestant cependant toute autre inexécution ou mauvaise exécution en son chef.

Elle conclut partant à être déchargée de toute autre condamnation intervenue à son encontre.

LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. fait valoir à bon droit qu'il n'existe entre elle-même et les époux **A**) aucun contrat, de sorte que les demandes de ceux-ci basées plus particulièrement sur les articles 2270, sinon 1641 et suivants, sinon 1142 et suivants du code civil, sont non fondées.

Toute argumentation néanmoins déduite par LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. des garanties biennale et décennale est partant sans pertinence, en l'absence, par ailleurs, de l'inexistence de toute réception des travaux, tel qu'il découle des développements ci-avant.

La responsabilité de LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. à l'égard des époux **A**) est quasi-délictuelle, aucun contrat n'existant entre eux, et la chaîne de contrats entre les parties au présent litige ne réalisant, contrairement à l'appréciation des premiers juges, pas de transfert successif d'un droit de propriété sur l'immeuble acquis par les époux **A**) (cf Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, no 443, 2e éd., Pasicrisie luxembourgeoise 2006 ; cf Cass. Ass. plén. 12.7.1991, JCP 1991, II, Juris. n° 21743).

C'est encore à tort que, pour s'opposer à la demande de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. fait valoir

que celle-ci ne l'a pas mise en demeure d'exécuter les travaux litigieux, au plus tard l'assignation de PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. du 9 mars 2005 valant sommation de ce faire.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. est tenue envers les époux A) sur la base de son obligation de résultat de leur livrer un immeuble exempt de vices, et que LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. est tenue envers les époux A) en vertu de sa responsabilité quasi-délictuelle dès lors que ses faits interviennent causalement directement dans le préjudice accru aux époux A) du fait des différents désordres affectant leur immeuble.

Or, ni LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., ni par ailleurs PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L., ne font valoir d'argument permettant de se départir des constatations de l'expertise HENGEN dont les éléments établissent que l'installation de chauffage telle que visée au point 4.8.2. du rapport, la bonne fin et le parfait achèvement, ainsi que les volumes de verre sont affectés de désordres, LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. ne contestant, par ailleurs et à juste titre, pas que l'exécution de ces postes lui incombe en vertu du contrat conclu le 25 avril 2001 avec PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L..

Pour le surplus, la Cour fait siens les motifs par lesquels les premiers juges retiennent la responsabilité de LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. pour exécuter les travaux du local des poubelles, pourtant affecté d'un défaut de conception, sauf à retenir que la responsabilité en résultant pour LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. à l'égard des époux A) est quasi-délictuelle, et non contractuelle.

Finalement, la condamnation à juste titre intervenue quant au paiement du montant de 176,27.- euros relatif à la réception de l'installation de chauffage n'est entreprise par aucun argument concret par LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., et est à confirmer, étant par ailleurs un accessoire des travaux relatifs au point 4.8.2. du rapport d'expertise du 18 août 2004 qu'elle est d'accord à effectuer.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations -et sauf à tenir compte de la réformation intervenant quant aux volumes de verre- que c'est à bon droit que les premiers juges condamnent PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. et LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. in solidum à la réparation des désordres dont question ci-avant.

Quant à leur demande reconventionnelle, les époux A) ne sauraient pas rechercher la responsabilité contractuelle de PROMOTION MILLEWEE

S.A.R.L. pour ne pas les informer « quant aux risques de déperdition thermique en cas de mise en place d'une façade classique ».

En effet, et même à admettre que le promoteur ait à cet égard une obligation d'informer les futurs acquéreurs, ceux-ci ne sauraient pas pour autant se cantonner à un simple rôle passif, sans solliciter la moindre information.

Par ailleurs, compte tenu de la grande diffusion des informations publiques en matière écologique et énergétique à l'époque de la conclusion du contrat de vente litigieux le 12 septembre 2001, l'opportunité du recours à une construction à basse énergie, pour le moins à l'application d'une façade isolante, est connue d'un très large public, de sorte que les époux **A)** ne sauraient légitimement soutenir ignorer le risque de déperditions thermiques au moment où ils décident d'acquérir un immeuble ayant une façade classique et non thermique.

La responsabilité déduite de l'inexécution d'une obligation contractuelle d'information dans le chef de PROMOTION MILLEWEE S.A.R.L. est par conséquent non fondée en tant qu'ayant trait aux ponts thermiques et déperditions thermiques.

Il n'y a de même pas lieu de faire droit à la demande des époux **A)** visant à l'institution d'« une contre-expertise relative aux problèmes ayant déjà existé ainsi qu'à tous les nouveaux constats actuels ».

En effet, les désordres concernant la façade dont ils font état à cet effet apparus huit ans après l'achèvement de l'immeuble, constituent des usures normales du temps (cf photographies produites).

Par contre, au vu de la lettre précitée du 31 janvier 2005 émanant du Service de la Médecine de l'Environnement selon laquelle « dans la chambre à coucher enfant, ... le mur qui donne sur le hall est gorgé d'eau », probablement en raison d'une infiltration d'eau, et compte tenu de ce que les éléments au dossier ne permettent pas de retenir que les questions de cette infiltration d'eau ou de ce « mur gorgé d'eau » aient été soumises à l'expert, il y a lieu d'englober ces points dans le complément d'expertise institué par le jugement du 22 décembre 2006.

Ces désordres ne justifient cependant pas l'institution d'une contre-expertise.

Les appelants sur incident motivent leur demande visant à l'augmentation de la mission du complément d'expertise par ce que les ponts et déperditions thermiques constatés par LUXCONTROL S.A. et

l'expert constituent des anomalies étant donné qu'ils affectent une construction neuve.

Selon eux, étant donné que les ponts et déperditions thermiques tels que constatés affectent un immeuble nouvellement construit, il s'agit nécessairement d'anomalies, engageant partant les responsabilités des vendeur et constructeur.

Or, il découle des documents ci-avant de LUXCONTROL S.A. et du rapport d'expertise HENGEN qu'une maison « traditionnelle » comporte des ponts et déperditions thermiques qui, par ailleurs, sont conformes aux normes légales.

Il reste que l'expert distingue suivant que les ponts thermiques et déperditions de chaleur en question ont trait au bâtiment litigieux dans son ensemble, ou à certains points singuliers.

Ainsi, l'expert HENGEN retient que, sur l'ensemble du bâtiment, les ponts et déperditions thermiques litigieux, qui affectent l'immeuble litigieux nouvellement construit, s'expliquent par ce que la construction nouvelle litigieuse constitue « une maison traditionnelle », et non une maison standard, dite à basse énergie ou à performance énergétique élevée.

A cet égard, il découle plus particulièrement des lettres LUXCONTROL S.A. et du rapport d'expertise HENGEN que pour ce qui concerne l'ensemble du bâtiment, les ponts et déperditions thermiques de l'immeuble nouveau litigieux sont directement et exclusivement fonction de la nature de l'immeuble, qui est un immeuble traditionnel, comportant une maçonnerie munie d'un enduit de façade classique, et non un immeuble dit à basse énergie, comportant, notamment, une façade dite thermique.

Plus précisément, le fait que l'expert HENGEN (cf ses rapport du 18 août 2004 et compte-rendu du 23 mai 2006), après avoir « inspecté de près, et la conception, et la mise en oeuvre des matériaux », retient « que les mesures enregistrées correspondent aux valeurs énergétiques légales prévues », et « que la cause des points faibles n'est pas à rechercher dans une exécution non conforme aux règles de l'art », établit qu'il n'y a fautes, ni de conception, ni d'exécution qui seraient à l'origine des ponts thermiques et pertes de chaleur constatés sur l'immeuble dans son ensemble.

Par contre, concernant les points singuliers précisés à l'expertise, Jean-Claude HENGEN retient qu'il n'y a pas respect des règles de l'art, sans cependant indiquer si ces inobservations tiennent à la conception ou à l'exécution.

Il y a partant lieu d'étendre sur ce point le complément d'expertise institué par les premiers juges.

Il résulte de ces développements que c'est à tort que LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. font valoir qu'il n'y a pas lieu à l'institution de l'expertise complémentaire libellée par les premiers juges concernant les ponts et déperditions thermiques, et portant sur les points singuliers relevés par l'expert.

PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. reste par ailleurs, à l'instar de LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A., en défaut d'expliquer en quoi « l'expert n'a pas à prendre position sur le coût de redressement des autres points singuliers (dressing, raccord fenêtres etc) et (à) analyser plus particulièrement si le devis Misteri du 13 décembre 2005 et Anwolux sont dus ».

C'est au contraire à bon droit que le jugement du 22 décembre 2006 institue l'expertise complémentaire y libellée -par ailleurs non critiquée de manière précise par les appelants au principal-, ce entre autres, compte tenu du fait que si dans son rapport d'expertise du 18 août 2004 l'expert retient sous « performance thermique de l'immeuble » (comprenant, notamment, la conception énergétique du dressing et certains points singuliers) une moins-value d'un montant de 2.500.- euros, il admet dans le compte-rendu du 23 mai 2006 sur la base du devis MISTERI du 15 février 2005 un montant HTVA de 3.451,93.- euros pour la seule isolation des chambres à coucher.

Il y a dès lors, par voie de réformation, lieu de surseoir statuer quant à la question de l'isolation de la chambre à coucher en attendant le résultat de l'expertise complémentaire telle que complétée.

Dans son compte-rendu du 23 mai 2006 de l'entrevue contradictoire des parties du 12 décembre 2005, l'expert HENGEN retient que « ... pour certains points singuliers, comme la corniche, le dressing, les raccords de fenêtre etc., les règles de l'art n'ont pas été respectées, en particulier quant à l'absence de chauffage et de ventilation du dressing, et les déperditions thermiques dans le coin supérieur droit de la fenêtre située au-dessus de la porte garage, de la fenêtre gauche de la porte d'entrée principale et la fenêtre à l'extrémité gauche de la façade au premier étage ».

« Il en est de même des fenêtres VELUX en toiture et de la corniche ».

Il y a partant lieu de charger l'expert de préciser concernant le compte-rendu du 23 mai 2006 (page 3, alinéa 2), si et en quoi les règles de l'art ne sont pas respectées concernant « la corniche, dressing, les raccords de fenêtres etc », dans l'affirmative, d'indiquer s'il s'agit de défauts de

conception et/ou de défauts d'exécution, d'indiquer de même concernant les déperditions thermiques y détaillées, si celles-ci sont, en tout ou en partie, contraires aux règles de l'art, ou résultent du seul fait que l'immeuble a une façade classique, et non thermique ou isolante, d'indiquer, le cas échéant, si les règles de l'art non observées se situent sur le plan de la conception ou sur celui de l'exécution, d'en déterminer les cause et origine, les mesures aptes à y remédier ainsi que le coût respectivement les moins-values.

L'expert conclut encore dans son compte-rendu du 23 mai 2006 que les ponts thermiques existant au niveau de la chambre à coucher des parents, du dressing, de la chambre enfant et de la salle de bains, sont à « redresser par la mise en place d'une isolation thermique à l'intérieur de l'immeuble sur les parois extérieures, faute de façade isolante ».

Il y dès lors également a lieu de lui demander d'indiquer si ces mesures d'isolation sont rendues nécessaires du fait de défauts de conception et/ou d'exécution, dans l'affirmative, d'en décrire les cause et origine, les moyens de réfection, leurs coûts ou les moins-values correspondantes.

Il résulte des développements qui précèdent que les éléments actuels au dossier ne permettent pas de retenir avec les premiers juges que l'expert ne constate pas de défauts de conception quant à certains points singuliers, mais uniquement des défauts d'exécution, l'expert ne se prononçant au contraire pas à cet égard, retenant sans autre distinction, l'inobservation des règles de l'art qu'il constate concernant certains points singuliers.

Le jugement du 22 décembre 2006 est à confirmer par adoption des motifs afférents des premiers juges en ce que, compte tenu de la mesure d'instruction y instituée -complétée en instance d'appel-, et compte tenu des condamnations de réparations intervenues à l'encontre de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., il surseoit à statuer, entre autres, sur la demande en paiement du montant de 13.239,32.- euros facturé aux époux A) comme dernière tranche redue en vertu du contrat de vente en état futur d'achèvement.

Le jugement du 22 décembre 2006 étant, au vu du sort du litige en instance d'appel, à confirmer en ce qu'il réserve de statuer, entre autres, sur les frais et dépens de première instance, la demande de LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et des époux A) en obtention d'indemnités de procédure pour la première instance sont prématurées en l'état actuel.

Aucune des parties ne justifiant de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à dire non fondées.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

joint les instances inscrites sous les numéros du rôle 33281 et 34235,

reçoit les appels principaux et incident,

dit qu'il n'y a pas lieu à institution d'une contre-expertise,

dit les appels partiellement fondés,

partant, réformant le jugement du 22 décembre 2006,

dit la demande de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. contre LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. fondée et qu'elle a intérêt à agir,

condamne LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. in solidum avec PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. à réparer en nature les défauts affectant les trois volumes de verre,

complète comme suit la mission de l'expertise complémentaire instituée par le jugement du 22 décembre 2006 :

- charge l'expert de se prononcer, dans le cadre de l'expertise complémentaire instituée par le jugement dont appel, sur l'existence éventuelle d'un « mur gorgé d'eau », d'en déterminer les cause et origine, de déterminer s'il s'agit d'un défaut de conception et/ou d'exécution, de déterminer les mesures aptes à y remédier, le coût de la réfection respectivement le montant de la moins-value afférente,

- charge l'expert dans l'accomplissement de sa mission complémentaire instituée le 22 décembre 2006 de préciser, concernant son compte-rendu du 23 mai 2006 (page 3, alinéa 2), si et en quoi les règles de l'art ne sont pas respectées concernant « la corniche, le dressing, les raccords de fenêtres etc », dans l'affirmative, d'indiquer s'il s'agit de défauts de conception et/ou d'exécution, d'indiquer si et en quoi les déperditions thermiques détaillées au même passage dudit compte-rendu -« le coin supérieur droit de la fenêtre située au-dessus de la porte garage, la fenêtre à gauche de la porte

d'entrée principale, la fenêtre à l'extrémité gauche de la façade au premier étage » ; « les fenêtres VELUX en toiture et ... la corniche »- sont toutes contraires aux règles de l'art, et partant ne résultent pas du fait que l'immeuble a une façade classique et non thermique ou isolante, dans l'affirmative, d'indiquer si les règles de l'art non observées se situent sur le plan de la conception et/ou de l'exécution, d'en déterminer les cause et origine, les mesures aptes à y remédier ainsi que le coût respectivement les moins-values correspondantes,

- dit que la mission complémentaire telle qu'instituée par le jugement du 22 décembre 2006 englobe la question de savoir si les mesures d'isolations thermiques dont question au compte-rendu du 23 mai 2006 (sous « 4. Conclusions » alinéa 2) concernant les « ponts thermiques ... au niveau de la chambre à coucher parents, du dressing, chambre enfant et salle de bains »- s'imposent du seul fait que l'immeuble a une façade classique et non thermique ou isolante, ou du fait de défauts de conception et/ou d'exécution, dans cette dernière hypothèse, d'en décrire les cause et origine ainsi que le coût ou les moins-values correspondantes,

dit que la condamnation de réparation in solidum intervenue en première instance à l'encontre de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. et de LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. n'englobe pas d'ores et déjà l'isolation de la chambre à coucher,

réserve de statuer sur ce point en attendant le dépôt du rapport d'expertise complémentaire, tel que complété par le présent arrêt,

dit irrecevable en instance d'appel la demande de PROMOTION MILLEWEE S.AR.L. visant à ce que LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. soit condamnée à la tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation intervenant à son encontre,

confirme le jugement du 22 décembre 2006 pour le surplus, sauf à reporter à la signification du présent arrêt le point de départ du délai de trois mois endéans duquel sont à effectuer les réparations en nature auxquelles sont condamnées in solidum LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et PROMOTION MILLEWEE S.AR.L.,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à LUX BATISSEUR IMMOBILIER S.A. et pour moitié à PROMOTION MILLEWEE S.AR.L., avec distraction au profit de Maître Arsène KRONSHAGEN et de Maître Eyal GRUMBERG qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

rejette les demandes en obtention d'indemnités de procédure présentées en instance d'appel,

renvoie l'affaire devant les premiers juges aux fins de l'exécution de l'expertise complémentaire, telle que complétée, et continuation de l'affaire.