

**Audience publique du 30 novembre deux mille seize**

Numéro 42022 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;  
Monique HENTGEN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A.), retraité, et son épouse,
  2. B.), retraitée,
- demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 30 décembre 2014,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. la société à responsabilité limitée SOLUDEC DEVELOPMENT**, établie et ayant son siège social à L-1724 Luxembourg, 3B, bd. Prince Henri, représentée par ses gérants,

**2. la société anonyme SOLUDEC**, établie et ayant son siège social à L-1724 Luxembourg, 3B, bd. Prince Henri, représentée par son conseil d'administration,

intimées aux fins du susdit exploit CALVO du 30 décembre 2014,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**3. la société à responsabilité limitée IMMO TRIGATTI**, établie et ayant son siège social à L-1253 Luxembourg, 3, rue Nic. Bové, représentée par son gérant,

intimée aux fins du susdit exploit CALVO du 30 décembre 2014,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Antécédents de procédure

Par exploit d'huissier de justice du 24 janvier 2013, **A.)** et son épouse **B.)**, ci-après les époux **A.)-B.)**, ont fait donner assignation aux sociétés 1) SOLUDEC DEVELOPMENT S.à.r.l., 2) SOLUDEC S.A. et 3) IMMO TRIGATTI Sàr.l. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les entendre condamner solidairement sinon *in solidum* à remplacer le marbre de l'appartement, sinon pour se voir autoriser à faire exécuter ces travaux par un corps de métier de leur choix aux frais solidaires sinon *in solidum* des sociétés défenderesses, en demandant acte que les frais de remise en état sont évalués à 45.646,83 € avec pour mémoire les frais de remise en état de la chape après démolition du marbre. Ils ont encore requis un montant de 10.000 € à titre de dommage moral ainsi que 43.000 € au titre de dommages et intérêts pour frais de déménagement et de garde-meubles, pour frais de logement dans un hôtel et pour indemnisation des autres occupants de la résidence pendant la durée des travaux de remise en état. Ils ont demandé les intérêts de retard à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde. Ils ont encore demandé à voir ordonner solidairement sinon *in solidum* aux sociétés défenderesses de veiller particulièrement à ce que l'installation de chauffage au sol de l'appartement ne soit pas abîmée par les travaux de remise en état et ils ont demandé à voir désigner un expert afin de dresser un état des lieux avant le début des travaux de remplacement du plancher en marbre et après leur fin, tous dommages causés étant à mettre à charge des défenderesses. Ils ont finalement demandé à voir condamner les

défenderesses solidairement sinon *in solidum* à procéder au nettoyage complet de l'appartement après la fin des travaux. Ils ont précisé que tous les montants sont réclamés à concurrence de la moitié par chacun d'eux et ils ont demandé une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement du 18 juin 2014, le tribunal a ordonné, avant tout autre progrès en cause, une visite des lieux qui s'est tenue le 3 juillet 2014.

Par jugement du 3 décembre 2014, la demande a été déclarée irrecevable pour cause de forclusion à l'égard tant de SOLUDEC DEVELOPMENT que de SOLUDEC et d'IMMO TRIGATTI et les époux **A.)-B.)** ont été condamnés à payer à SOLUDEC DEVELOPMENT, SOLUDEC et IMMO TRIGATTI une indemnité de procédure à hauteur de 500 € chacune et ils ont été déboutés de leur propre demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 30 décembre 2014, les époux **A.)-B.)** ont régulièrement interjeté appel contre le jugement, demandant, par réformation, à la Cour, principalement d'annuler le jugement au motif que deux des trois juges de la composition, dont le magistrat chargé de la mise en état, qui avaient participé à la visite des lieux, ne faisaient plus partie de la composition au moment où l'affaire a été plaidée par la suite de sorte que le jugement a été rendu par une composition dont deux juges n'avaient pas participé à la visite des lieux alors pourtant que dans son jugement interlocutoire du 18 juin 2014, le tribunal avait jugé nécessaire de procéder à cette mesure d'instruction par le tribunal dans sa formation collégiale.

En ordre subsidiaire ils concluent à la réformation du jugement et demandent à la Cour de condamner les sociétés SOLUDEC DEVELOPMENT, SOLUDEC et IMMO TRIGATTI solidairement sinon *in solidum* à remplacer le plancher de leur appartement par un revêtement en « marbre blanc statuaire classique » exempt de vices, sinon autoriser les époux **A.)-B.)** à faire exécuter ces travaux par un corps de métier de leur choix aux frais solidaires sinon *in solidum* des sociétés intimées et, dans ce cas, condamner les sociétés intimées solidairement sinon *in solidum* à payer une provision de 45.646,83 € à valoir sur les frais de remise en état, soit 22.823,42 € à chacun des appelants. Ils demandent acte que les frais de remise en état sont évalués sous réserve de majoration à 45.646,83 € + poste pour mémoire pour remise en état de la chape après démolition du marbre qui doit être remplacé. Ils demandent encore à se voir réserver le droit à indemnisation pour moins-value de leur appartement et réclament la condamnation solidaire sinon *in solidum* sinon de chacune pour sa part des sociétés intimées à leur payer au titre de dommage moral la somme de 10.000 €, soit 5.000 € pour chacun d'eux, au titre de frais de déménagement et de garde-meubles pendant le temps des travaux de remplacement du

plancher litigieux, 43.000 €, soit 21.500 € pour chacun d'eux, pour frais de logement dans un hôtel de première catégorie pendant la durée de ces travaux et pour indemnisation des autres occupants de la résidence pour nuisance durant les travaux de remplacement, indemnisation que les autres occupants de l'immeuble ne manqueront pas de leur réclamer. Ils demandent encore la condamnation solidaire sinon *in solidum* sinon de chacune pour sa part des sociétés intimées aux intérêts au taux légal à partir de l'assignation sur toutes les condamnations en principal qui seront prononcées à leur encontre.

Ils demandent de même à la Cour d'ordonner solidairement sinon *in solidum* aux sociétés intimées de veiller tout particulièrement, lors du remplacement du marbre défectueux, à ce que l'installation de chauffage au sol de l'appartement ne soit pas abîmée ou compromise par les travaux de remise en état.

Ils demandent encore la désignation d'un expert, aux frais solidaires sinon *in solidum* des sociétés intimées, avec la mission de faire un constat des lieux avant le début et à la fin des travaux de remplacement du plancher en marbre, tous endommagements causés par les travaux de remise en état étant à charge solidaire sinon *in solidum* des intimées.

Ils demandent encore la condamnation solidaire sinon *in solidum* des intimées à procéder au nettoyage complet de l'appartement après les travaux de remplacement du plancher sinon à voir mettre à leur charge solidaire sinon *in solidum* les frais de ce nettoyage, d'après la facture qui sera établie le moment venu par l'entreprise de nettoyage qu'ils chargeront à ces fins.

Ils demandent acte que tous dommages et intérêts qui sont réclamés seront demandés à concurrence de moitié pour chacun d'eux et ils réclament finalement la condamnation solidaire sinon *in solidum* des intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 € tant pour la première instance que l'instance d'appel.

Les sociétés SOLUDEC DEVELOPMENT et SOLUDEC demandent à la Cour de déclarer irrecevable sinon non fondée la demande en nullité du jugement. La société SOLUDEC conclut pour le surplus à la confirmation du jugement. La société SOLUDEC interjette appel incident en ce que le tribunal n'a pas déclaré irrecevable la demande pour autant que dirigée contre elle et conclut pour le surplus à la confirmation du jugement. Elles réclament chacune une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel.

La société IMMO TRIGATTI demande la confirmation du jugement et conteste en ordre subsidiaire les montants réclamés. Elle réclame une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel.

### Exposé du litige

Suivant contrat de vente en état futur d'achèvement signé le 24 février 2006, les époux **A.)-B.)** ont acquis de la société SOLUDEC DEVELOPMENT un appartement sis au rez-de-chaussée de la Résidence (...) à Luxembourg. La résidence a été construite par SOLUDEC. Les époux **A.)-B.)** ont chargé la société ENTREPRISE TRIGATTI FRERES, actuellement IMMO TRIGATTI, de la livraison et de la pose du marbre.

Les époux **A.)-B.)** se plaignent de désordres affectant le « marbre blanc statuaire classique » posé dans le hall, le living, le bureau et le WC de l'appartement par la société IMMO TRIGATTI contre paiement d'un supplément. Pour fonder leur demande en remplacement du marbre, ils se basent sur un constat d'expert WIES du 25 mai 2012 pour dire qu'avec le temps des lignes blanches sont apparues et continuent à apparaître dans le marbre et que ces lignes se transforment en fissures. L'expert WIES aurait estimé qu'une réparation locale aux endroits concernés ne serait pas envisageable de sorte que le marbre devrait être remplacé dans son intégralité.

Ils estiment pouvoir agir sur base de la garantie décennale contre SOLUDEC DEVELOPMENT en sa qualité de venderesse d'un immeuble à construire, contre SOLUDEC en sa qualité de constructeur de l'immeuble et contre IMMO TRIGATTI pour avoir livré et posé le marbre. Ils recherchent la responsabilité de ces mêmes parties en vertu de leur obligation contractuelle de bonne exécution du contrat. A titre subsidiaire, ils recherchent la responsabilité de SOLUDEC et d'IMMO TRIGATTI sur la base délictuelle.

Les trois sociétés soutiennent que c'est à tort que les époux **A.)-B.)** ont invoqué à titre principal la garantie décennale alors que les désordres invoqués ne sauraient être considérés comme affectant un gros œuvre mais qu'ils seraient de nature purement esthétique et rentreraient donc tout au plus dans la catégorie des désordres couverts par la garantie biennale. Or, et dans la mesure où un délai de 6 ans se serait écoulé depuis la réception des travaux intervenue le 10 janvier 2007 et l'action judiciaire introduite le 24 janvier 2013, les demandeurs seraient forclos à agir en responsabilité à leur rencontre. A titre subsidiaire, elles font valoir qu'il serait disproportionné de remplacer tout le marbre et elles contestent le principe et le quantum des dommages et intérêts revendiqués.

La société SOLUDEC a par ailleurs invoqué l'irrecevabilité de la demande dirigée contre elle sur base des articles 1792 et 2270 du code civil et sur base de la responsabilité contractuelle pour absence de tout lien contractuel entre elle et les époux **A.)-B.)**. Subsidiairement elle a encore

opposé l'irrecevabilité de la demande basée sur les articles 1792 et 2270 du code civil au motif que dans la mesure où les demandeurs ont décidé d'agir à l'encontre de leur vendeur sur base des articles 1646-1 et suivants du code civil, la transmission en leur faveur de l'action en garantie décennale n'aurait pas pu intervenir de sorte qu'ils ne seraient pas titulaires d'une telle action à l'encontre de SOLUDEC.

A titre tout à fait subsidiaire les sociétés SOLUDEC DEVELOPMENT et SOLUDEC ont formé une demande incidente contre IMMO TRIGATTI tendant à la voir condamner à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation intervenant à leur encontre.

Pour débouter les époux **A.)-B.)** de leur demande, les premiers juges ont qualifié les travaux de pose de marbre de menus ouvrages par opposition au gros ouvrage de sorte que les vices en question relèveraient de la garantie biennale dont le délai aurait commencé à courir le jour de la réception de l'ouvrage.

Etant donné que la réception était intervenue le 10 janvier 2007 et que l'assignation en justice datait du 24 janvier 2013, le tribunal a retenu que les époux **A.)-B.)** étaient forclos pour invoquer ces vices affectant les menus ouvrages.

Les époux **A.)-B.)** reprochent au tribunal d'avoir opiné à tort que le plancher en marbre, parce qu'il serait collé et non pas intégré dans la chape, ne constituerait pas un gros ouvrage de sorte qu'il y aurait lieu à application de la garantie biennale.

Ce faisant il aurait fait une fausse application de la notion de gros ouvrage. Selon les époux **A.)-B.)**, le revêtement en marbre doit être considéré comme un gros ouvrage ce d'autant plus que non seulement il serait affecté de lignes blanches mais qu'à plusieurs endroits ces lignes blanches feraient apparaître des fissures et même un affaissement.

En ce qui concerne l'argument du collage, ils contestent avoir donné leur accord à ce que le marbre soit collé sur la chape dans la mesure où, aux termes du devis IMMO TRIGATTI il devait être posé dans la chape. Ils contestent que l'ajoute manuscrite « *Attention-bureau, salon et cuisine = pose à la colle !* » ait figuré sur le document qu'ils ont signé.

S'il devait s'avérer qu'il y avait eu pose à la colle, il y aurait eu livraison d'une chose non conforme à la commande de sorte qu'ils auraient un recours contre les trois sociétés, pareille action se prescrivant par 30 années seulement.

Ils critiquent encore les premiers juges en ce qu'ils leur auraient reproché de n'avoir ni établi ni même offert en preuve par voie d'expertise les causes et origines des fissures et ligne blanches affectant le marbre alors pourtant qu'ils auraient fait une telle offre de preuve dans leurs conclusions du 23 juillet 2013.

Par rapport à la question de la pose du marbre dans la chape, IMMO TRIGATTI donne à considérer qu'en raison du fait que l'appartement est équipé d'un chauffage au sol, une pose dans la chape était techniquement impossible et elle formule une offre de preuve en ce sens.

### Appréciation

#### La demande en annulation du jugement

Les époux **A.)-B.)** concluent à la nullité du jugement du 3 décembre 2014 au motif que deux des trois juges qui avaient participé à la visite des lieux ne faisaient plus partie de la composition au moment où l'affaire a été jugée, de sorte que le jugement avait été rendu par une nouvelle composition dont deux des trois juges n'avaient pas participé à la mesure d'instruction. Selon les époux **A.)-B.)** le tribunal, en sa nouvelle composition, aurait dû procéder à une nouvelle visite des lieux.

La Cour constate que, conformément à l'article 382 du NCPC, il a été dressé procès-verbal de la visite des lieux du 3 juillet 2014. Ce procès-verbal fait partie intégrante de la procédure. Dans la mesure où ce procès-verbal relate les constatations que le tribunal, dans son ancienne composition, a faites, la nouvelle composition et notamment les deux nouveaux membres de la composition ont pu légitimement s'y référer pour rendre leur jugement sans que la nouvelle composition n'ait été obligée de se rendre une nouvelle fois sur les lieux.

Le moyen de nullité n'est donc pas fondé.

Les époux **A.)-B.)** relèvent encore que le juge rapporteur, à savoir le magistrat chargé de la mise en état, ne faisait plus partie du tribunal sans que le magistrat de la mise en état n'ait été remplacé de sorte que ce serait à tort que le jugement affirmerait avoir été rendu sur le rapport conformément à l'article 226 du NCPC.

Le fait que le rapport a, le cas échéant, été fait par un magistrat autre que celui désigné au moment où la 17<sup>ème</sup> chambre a été saisie du dossier, ne porte pas à conséquence. Si, aux termes de l'article 226 du NCPC, c'est le juge de la mise en état qui est chargé du rapport, le président de la chambre

peut en charger un autre magistrat ou l'établir lui-même. L'appel à d'autres fonctions du magistrat de la mise en état entraîne forcément son remplacement par le magistrat qui a pris sa place dans la chambre. Ce remplacement n'est soumis à aucune formalité et se fait, au vœu de l'article 203 du NCPC, par simple note au dossier.

Il en suit que ce moyen de nullité n'est pas non plus fondé.

### **La qualification des travaux de pose du marbre : gros œuvre ou menus ouvrages**

Les parties sont en désaccord par rapport à la qualification des travaux litigieux : travaux de gros œuvre ou menus ouvrages.

### **Les principes applicables**

L'article 1792 du code civil dispose :

*« Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice au sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage, en sont responsables pendant dix ans ».*

La distinction entre gros ouvrages et menus ouvrages donne lieu à une jurisprudence abondante. Après avoir, dans un premier temps, réservé le qualificatif de gros ouvrage aux éléments porteurs et à la toiture d'un immeuble, la jurisprudence retient désormais que pour déterminer la notion, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Ayant énoncé un temps qu'il faut de plus examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage, la jurisprudence la plus récente affirme que le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte ou du coût de la remise en état (Georges RAVARANI : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> édition, n° 625).

Il a été récemment retenu (Cour d'appel, 11 juillet 2012, N° 37825 du rôle) que :

*« Doivent être qualifiés gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés et forment corps avec eux (...) ».*

La jurisprudence est actuellement fixée en ce sens « *qu'en raison de leur étroite incorporation à la structure de l'édifice, les revêtements de carreaux du sol sont à considérer comme faisant partie de la structure de l'édifice et donc comme gros ouvrages* » (Cour d'appel, 11 juillet 2001, N° 19554, 19798 et 25585 du rôle et Cour d'appel, 17 avril 2008, N° 29788 du rôle).

Elle s'est inspirée en cela de ce qui est d'ores-et-déjà d'application légale en France dans la mesure où le code civil français comprend un article 1792-2 qui dispose que « *la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage* » à condition que « *ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert* », le deuxième alinéa dudit article précisant qu' « *un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un desdits ouvrages lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage* ».

L'appréciation des critères ci-avant définis dépend des circonstances de fait de chaque espèce.

### **Application des principes ci-avant développés au cas d'espèce**

Pour venir à la conclusion que les lignes blanches et fissures apparaissant dans le marbre litigieux n'affectaient pas un gros ouvrage, les premiers juges se sont basés sur deux observations contenues dans le constat-conseil du 25 mai 2012 de l'expert Georges WIES qui, après avoir relevé des fissures et des lignes blanches dans le marbre, a écrit : « *actuellement la légère fissuration ne met pas en cause la stabilité du bâtiment et il s'agit d'un problème purement esthétique* » et qui, au sujet de l'hypothèse évoquée par IMMO TRIGATTI quant à un affaissement de la chape, a répondu : « *Il est pourtant à noter qu'il n'y a pas de détachement entre le revêtement de sol et les plinthes* ».

Or, il faut se rendre à l'évidence que ledit constat-conseil se réfère à des constatations que l'expert Georges WIES a faites respectivement à la fin de l'année 2011 et au début de l'année 2012.

Depuis lors la situation a évolué et l'état du marbre s'est progressivement et continuellement dégradé.

Les juges de première instance ont d'ailleurs pu s'en convaincre eux-mêmes lors de la visite des lieux en juillet 2014.

Il découle en effet de l'examen du procès-verbal dressé à l'occasion de la visite des lieux qu'à plusieurs endroits, le tribunal a constaté des affaissements.

Tel était p.ex. le cas pour le hall d'entrée par rapport auquel le tribunal a noté « *1 ligne blanche de 1,5 cm allant de gauche à droite avec affaissement visible (angle de vue brisé, demi-cercles de la porte se reflètent deux fois)* ».

Tel était encore le cas pour le bureau où le tribunal a relevé « *2 grandes lignes blanches de 1,5 cm avec affaissement au milieu sans être fissurées* ».

Les endroits et l'envergure des traces et fissures affectant le marbre repris sur le plan versé par Me BADEN sont donc confirmés par les constatations personnelles des juges qui ont relevé des désordres affectant le marbre tant dans le hall d'entrée que dans le hall vers les chambres ainsi que dans la salle de bains, le bureau, le salon et le WC.

Il en suit que la situation s'est nettement aggravée depuis les premières constatations de l'expert Georges WIES fin 2011, début 2012 de sorte que ledit rapport est dépassé et qu'il n'y a plus lieu de s'y appuyer. C'est encore à tort que les premier juges se sont emparés de la note manuscrite figurant sur le devis TRIGATTI du 8 mai 2006 qui mentionne : « *Attention - bureau, salon et cuisine = pose à la colle !* » pour en déduire que le marbre n'avait donc pas fait l'objet d'une pose dans la chape, voire n'y était pas intégré pour en conclure par la suite que le revêtement de marbre ne remplissait donc en l'espèce qu'un rôle purement esthétique et tombait partant dans la catégorie des menus ouvrages.

Tant le devis TRIGATTI du 8 mai 2006 que la facture TRIGATTI du 21 décembre 2006 mentionnent en effet dans la version dactylographiée « *pose droite dans chape au mortier* » et les époux **A.)-B.)** contestent énergiquement que la mention « *Attention - bureau, salon et cuisine = pose à la colle !* » ait déjà figuré sur le devis au moment où il leur a été soumis pour acceptation et signature.

Il n'est dès lors pas établi si le marbre a été posé dans la chape ou simplement collé sur celle-ci, la présence de la tuyauterie du chauffage au sol s'opposant apparemment à une pose dans la chape.

La question de savoir si le marbre a été posé dans la chape ou simplement collé sur celle-ci n'est d'ailleurs d'aucune pertinence dans la mesure où la Cour déduit du rapport Georges WIES, qui à cet égard est toujours d'actualité, que les désordres se manifestent aussi bien dans les zones où un chauffage au sol est installé tel le hall d'entrée et le salon que dans les zones où il n'y a pas de chauffage au sol tel le couloir.

A supposer même que le marbre ait été collé sur la chape, il n'en reste pas moins qu'il est en adhérence directe avec celle-ci.

La Cour retient de l'ensemble des éléments ci-avant exposés qu'en raison de son étroite incorporation à la structure de l'édifice, peu importe qu'il s'agisse d'une pose directe dans la chape ou d'un collage sur la chape, le revêtement du sol en marbre est à considérer comme faisant partie de la structure de l'édifice et est donc à qualifier de gros ouvrage.

En présence du nombre important de fissurations et des affaissements qui commencent à apparaître et qui couvrent la quasi-totalité de la surface où le marbre a été posé, les vices affectant ce revêtement sont à considérer comme rendant l'immeuble impropre à sa destination.

Il en suit que les vices relèvent en l'espèce de la garantie décennale édictée par les articles 1792 et 2270 du code civil.

### **Les délais d'action**

Le délai d'action découlant des articles 1792 et 2270 du code civil prend cours à dater de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans les dix ans à partir de la réception, mais il faut que le maître d'ouvrage agisse également, au fond, dans les 10 ans à partir de la réception.

En l'espèce la réception a eu lieu le 10 janvier 2007 tel que cela résulte du procès-verbal de constatation d'état des lieux qui a acté l'accord des parties pour réceptionner l'ouvrage.

Les époux A.)-B.) ayant assigné au fond le 24 janvier 2013, ils ont donc agi endéans le délai de 10 ans.

### **Les personnes responsables visées par les articles 1792 et 2270 du code civil**

Les époux **A.)-B.)** ont agi contre la société SOLUDEC DEVELOPMENT en sa qualité de venderesse d'un immeuble à construire, contre la société SOLUDEC en sa qualité de constructeur de l'immeuble et contre la société IMMO TRIGATTI pour avoir livré et posé le marbre.

Bien qu'il soit couramment fait référence à la responsabilité des « constructeurs », force est de constater que le terme de constructeur répond à une pluralité d'activités ne correspondant pas à une qualification juridique unique. Sont ainsi à considérer comme constructeurs, tout d'abord les « *architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage* » (article 1792 et 2270 du code civil) mais aussi les promoteurs immobiliers qui vendent des immeubles à construire, type de vente régi par la loi du 28 décembre 1976, ou qui, tout simplement, vendent, après achèvement, des ouvrages qu'il ont construits ou fait construire à cette fin.

Tombent dès lors sous le régime des articles 1792 et 2270 du code civil d'abord la société SOLUDEC DEVELOPMENT qui, aux termes de l'acte notarié Jean SECKLER du 24 février 2006 intitulé « *Vente d'une part de terrain et vente en état futur d'achèvement* » a vendu aux époux **A.)-B.)** en état futur d'achèvement les lots plus amplement désignés dans ledit acte notarié et ensuite la société IMMO TRIGATTI auprès de laquelle les époux **A.)-B.)** ont directement passé commande pour la livraison et la pose du marbre et à laquelle ils sont liés par un contrat de louage d'ouvrage.

La société SOLUDEC a interjeté appel incident contre le jugement en ce que les premiers juges n'ont pas déclaré irrecevable la demande des époux **A.)-B.)** pour autant qu'elle la visait.

Celle-ci conteste en effet l'existence d'un quelconque lien contractuel avec les époux **A.)-B.)** au motif qu'il n'y aurait pas eu transmission par SOLUDEC DEVELOPMENT de l'action en garantie prévue aux articles 1792 et 2270 du code civil aux acquéreurs **A.)-B.)**. Elle conteste de même avoir engagé sa responsabilité délictuelle au motif que les demandeurs resteraient en défaut de prouver en son chef une quelconque faute en relation causale directe avec le vice constaté.

Il est un fait que l'appartement a été construit pour SOLUDEC DEVELOPMENT en entreprise générale par SOLUDEC.

La jurisprudence est actuellement fixée en ce sens qu'en cas de succession de contrats de vente et de louage d'ouvrage, p.ex. en matière de construction immobilière, le maître de l'ouvrage peut exercer une action en responsabilité contractuelle contre le fournisseur auprès duquel l'entrepreneur a acquis des matériaux pour les incorporer dans l'ouvrage. La jurisprudence admet pareillement que la créance de garantie découlant des

articles 1792 et 2270 du code civil est transmise comme un accessoire de la chose vendue aux sous-acquéreurs. Par conséquent, ceux-ci peuvent rechercher directement la responsabilité du constructeur.

Ces solutions ont en commun la circonstance qu'elles s'appliquent à des chaînes de contrats translatives de propriété, qui réalisent la transmission d'une chose entre les différents membres d'une chaîne, que les contrats soient homogènes (ex. ventes) ou hétérogènes (ex. vente et louage d'ouvrage) (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2<sup>o</sup> édition, n<sup>o</sup> 442 et 3<sup>o</sup> édition n<sup>o</sup> 496 et 497).

L'appel incident n'est donc pas fondé.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que le jugement est à réformer en ce que les premiers juges ont déclaré les époux **A.)-B.)** forclos à agir et en ce qu'ils ont déclaré irrecevables leurs demandes dirigées contre SOLUDEC DEVELOPMENT, SOLUDEC et IMMO TRIGATTI.

Il n'en reste pas moins que l'origine des vices affectant le marbre n'est pas connue de sorte qu'avant et afin de pouvoir se prononcer sur les responsabilités en cause, la Cour juge qu'il est indispensable d'avoir recours à l'avis d'un expert et décide de faire droit à l'offre de preuve par expertise formulée par les époux **A.)-B.)**, les points offerts en preuve étant précis et pertinents pour la solution du litige.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les appels principal et incident ;

dit non fondé l'appel incident de la société anonyme SOLUDEC S.A. ;

dit fondé l'appel principal :

**réformant :**

dit que le revêtement du sol en marbre est à qualifier de gros ouvrage ;

dit qu'il y a lieu à application de la garantie décennale édictée par les articles 1792 et 2270 du code civil ;

dit que **A.)** et **B.)** ne sont pas forclos pour agir ;

déclare la demande de **A.)** et de **B.)** recevable à l'égard tant de la société à responsabilité limitée SOLUDEC DEVELOPMENT que de la société anonyme SOLUDEC S.A. que de la société à responsabilité limitée IMMO TRIGATTI ;

avant tout autre progrès en cause sur le fond du litige, nomme expert Frank STEINERT, c/o PROMACO, L-1628 Luxembourg, 57, rue des Glacis, avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un écrit écrit, détaillé et motivé :

- décrire l'état du dallage en marbre blanc statuaire classique posé dans le hall d'entrée, dans le hall vers les chambres ainsi que dans la salle de bains, le bureau, le salon et le WC de l'appartement de **A.)** et de **B.)**, sis rez-de-chaussée de la Résidence (...) à L- (...)

- décrire les vices dont il est affecté, d'en déterminer les causes et origines et de proposer les remèdes et mesures aptes à y remédier et d'en chiffrer les coûts;

- se prononcer sur la question de savoir s'il peut être procédé à des réparations locales ou s'il faut retirer l'ensemble du marbre et procéder à son remplacement ;

- déterminer le préjudice accru à **A.)** et à **B.)** et d'en chiffrer les dommages et intérêts afférents en se prononçant notamment sur la durée des travaux de remise en état et la nécessité pour **A.)** et de **B.)** de quitter les lieux durant les travaux ;

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000.- euros ;

ordonne à la société à responsabilité SOLUDEC DEVELOPMENT, la société anonyme SOLUDEC S.A. et la société à responsabilité limitée IMMO TRIGATTI de payer in solidum la provision à l'expert ou de la consigner auprès de la Caisse des Consignations au plus tard le 21 décembre 2016 ;

charge Madame le président de chambre Astrid MAAS du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat 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 le 31 mars 2017 au plus tard ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve tous autres moyens ainsi que les frais et dépens et les indemnités de procédure ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du mercredi 26 avril 2017, à 15.00 heures, salle CR.2.28, Cité Judiciaire.