

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 111/23 – VII – CIV

Audience publique extraordinaire du quatorze juillet deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-00576 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre;
Nadine WALCH, conseiller;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.**), et son épouse,

2) **PERSONNE2.**), épouse **PERSONNE1.**), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 21 août 2020,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-

ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 21 août 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, qui est constituée et occupera, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Statuant sur une demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.), née PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNE1.)) tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), actuellement la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), (ci-après la société SOCIETE1.)) à leur payer sur base de la responsabilité contractuelle, sinon de la responsabilité délictuelle, le montant de 450.000,- euros, sinon tout autre somme même supérieure à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 15.000,- euros, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, par jugement du 26 juin 2020,

- a reçu la demande en la forme,
- a rejeté les offres de preuve formulées de part et d'autre,
- a rejeté la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), née PERSONNE3.) en nomination d'un expert,
- a dit fondée à concurrence d'un montant de 2.000,- euros la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), née PERSONNE3.), dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), devenue en cours d'instance la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),
- a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), née PERSONNE3.), le montant de 2.000,- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 25 octobre 2017 jusqu'à solde,
- a dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,
- en a débouté,
- a dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000,- euros la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), née PERSONNE3.), en allocation d'une indemnité de procédure,

- a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), née PERSONNE3.), le montant de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- a dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- en a débouté,
- a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de Maître Ferdinand BURG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 21 août 2020, les époux PERSONNE1.) ont régulièrement relevé appel du jugement du 26 juin 2020 qui leur a été signifié en date du 23 juillet 2020.

Aux termes de leur acte d'appel, les époux PERSONNE1.) reprochent aux juges de première instance d'avoir - mise à part la demande au titre de réparation du préjudice moral - rejeté leurs demandes en indemnisation en retenant d'une part, l'absence de preuve des préjudices subis et d'autre part, l'absence de lien de causalité entre la faute contractuelle retenue dans le chef de la société SOCIETE1.) et les préjudices par eux subis.

Par réformation de la décision entreprise, ils demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 450.000,- euros de même qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 15.000,- euros pour la première instance.

Ils réclament encore paiement d'une indemnité de procédure de 15.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Aux termes de ses conclusions du 9 novembre 2021, la société SOCIETE1.) relève appel incident de la décision entreprise et demande à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre en première instance.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation de la décision de première instance en ce qu'elle a débouté les parties appelantes de leurs demandes en indemnisation.

En toute hypothèse et pour autant que de besoin, elle réitère ses offres de preuve par témoins, telles que formulées en première instance.

Elle conclut, par réformation de la décision entreprise, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour la première instance.

Elle sollicite encore à la condamnation des époux PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel et au paiement des frais et dépens des deux instances.

Par ordonnance du 27 mars 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés du renvoi de l'affaire devant la Cour à l'audience publique des plaidoiries du 7 juin 2023.

Faits

Par acte de vente du 14 février 2014 dressé par-devant Maître Christine Doerner, notaire de résidence à Bettembourg, les époux PERSONNE1.) ont acquis la parcelle n° NUMERO2.) - place à bâtir - vendue par PERSONNE4.) au prix de 300.000,- euros, celle-ci étant devenue propriétaire dudit immeuble pour l'avoir reçu dans le cadre d'un acte de partage des consorts PERSONNE5.) en date du 19 novembre 2012.

Selon un devis du 24 novembre 2014, les époux PERSONNE1.) ont chargé la société SOCIETE2.) de la construction d'une maison bi-familiale sur cette parcelle pour un prix forfaitaire HTVA de 295.000,- euros et dont la façade gauche – vue de face – devait selon les plans de l'architecte PERSONNE6.) se trouver sur la limite avec la parcelle voisine n° NUMERO3.), afin de permettre par la suite la construction d'un immeuble mitoyen y accolé.

Par acte de vente du 17 janvier 2017, les époux PERSONNE1.) ont vendu à PERSONNE7.), dans leur immeuble en copropriété sis sur la parcelle n° NUMERO2.) et dans l'état de gros-œuvre fermé, divers lots en propriété privative et exclusive, ainsi que 490,494 millièmes en copropriété et indivision forcée moyennant le prix de 350.000,- euros.

Il résulte du plan de situation réalisé par la société SOCIETE3.) S.à r.l. daté du 30 septembre 2016 et d'un extrait cadastral émis en date du 28 juin 2017 que la maison construite par la société SOCIETE2.) à la demande des époux PERSONNE1.) n'est pas alignée par rapport à la ADRESSE3.) et qu'elle empiète sur la parcelle voisine n° NUMERO3.).

Par acte de vente du 21 juillet 2017, PERSONNE8.) a vendu aux époux PERSONNE1.) la parcelle n° NUMERO3.) moyennant le prix de 400.000,- euros.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2018, la société SOCIETE2.) a changé sa dénomination en « SOCIETE1.) ».

Positions des parties

Les époux PERSONNE1.)

Quant aux faits, les époux PERSONNE1.) expliquent avoir acquis par acte de vente du 14 février 2014, une parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Kayl, section B de ADRESSE5.) sous le numéro 1009/6028, lieu-dit « ADRESSE3.) », d'une contenance de 4 ares 80 centiares, pour le prix de 300.000,- euros.

Cette parcelle aurait été acquise pour y construire une maison d'habitation bi-familiale, une partie de la maison et de la parcelle étant destinée à l'habitation par les parties appelantes, l'autre partie de l'immeuble et de la parcelle à la vente à un tiers.

Les époux PERSONNE1.) soutiennent avoir chargé la société SOCIETE1.) de la construction de l'immeuble d'habitation sis à ADRESSE6.) suivant devis du 24 novembre 2014.

Afin de permettre à la société SOCIETE1.) d'établir son devis, ils lui auraient transmis les plans de constructions dressés par l'architecte PERSONNE6.) et autorisés en date du 18 juillet 2015 par l'Administration Communale de Kayl.

Suivant les plans d'architecte autorisés et conformément au règlement des bâtisses de la commune de Kayl, l'immeuble aurait dû être construit à 8 mètres de distance de la ADRESSE3.), la face avant de l'immeuble devant être parallèle à la ADRESSE3.).

L'immeuble aurait ensuite dû être construit en limite de leur parcelle pour permettre sur la parcelle voisine n° NUMERO3.) la construction d'une maison adjacente jumelée à celle des époux PERSONNE1.).

Une fois la construction achevée, il se serait avéré que l'immeuble n'aurait pas été construit par la société SOCIETE1.) à l'emplacement prévu et qu'il ne respecterait pas l'alignement avec la ADRESSE3.).

En effet, l'immeuble aurait été construit en biais, sa face avant n'étant pas parallèle à la chaussée de la rue de l'eau et il empiéterait de quelque 2,5 mètres sur la parcelle voisine n° NUMERO3.) appartenant à PERSONNE8.).

Les époux PERSONNE1.) contestent avoir eu connaissance de l'empiètement en cours de chantier et avant la signature de l'acte de vente PERSONNE7.).

Le relevé de situation de la société SOCIETE3.) Sarl et portant la date du 30 septembre 2016 aurait été réalisé à la demande de PERSONNE8.) et leur aurait été communiqué par son fils en mars 2017.

Les époux PERSONNE1.) contestent encore que PERSONNE1.) aurait indiqué aux ouvriers de la société SOCIETE1.) qu'il construisait cet immeuble pour financer l'acquisition de la parcelle voisine et qu'il serait dans le *business* de la promotion immobilière.

Eu égard à l'obligation de résultat du constructeur de remettre un ouvrage conforme et vu l'empiétement sur la parcelle n° NUMERO3.) de la construction réalisée par la société SOCIETE1.), il y aurait lieu présomption de responsabilité dans le chef de la partie intimée.

La société SOCIETE1.) n'établirait pas l'existence d'une cause exonératoire.

Les époux PERSONNE1.) contestent les affirmations adverses suivant lesquels ils auraient, en début des travaux, posé des piquets sur la parcelle ou encore auraient chargé le géomètre, en l'occurrence la société SOCIETE3.) Sàrl, de ce faire.

Ils estiment qu'il aurait, en tout état de cause, appartenu à la société SOCIETE1.) de vérifier sur base des plans communiqués l'implantation de l'immeuble à construire, ce d'autant plus qu'elle aurait eu connaissance de la nature mitoyenne de l'immeuble à construire.

La société SOCIETE1.) serait encore malvenue de vouloir se soustraire à ses obligations contractuelles en invoquant une prétendue incompétence quant au mesurage.

En cas d'incompétence quant aux aspects techniques pour déterminer l'implantation de l'immeuble, il lui aurait appartenu de missionner une entreprise compétente pour ce faire.

Le jugement de première instance serait à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.).

Quant aux offres de preuve formulées par la société SOCIETE1.), les parties appelantes réitèrent le moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 1341 du Code civil pour conclure à leur rejet, sinon elles demandent, par confirmation de la décision entreprise, de les écarter comme non fondées pour manque de pertinence.

Les époux PERSONNE1.) demandent encore la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a écarté l'application de l'article 1146 du Code civil alors que le litige ne tient pas à une inexécution ou à un retard dans l'exécution d'une obligation de la part de la société intimée, mais à un défaut de conformité affectant l'immeuble construit par rapport aux stipulations contractuelles applicables entre parties.

L'appel incident serait dès lors à déclarer irrecevable sinon non fondé.

Concernant le préjudice subi, les époux PERSONNE1.) considèrent que le tribunal a retenu à tort qu'il n'y a pas de lien de causalité entre les fautes commises par la société SOCIETE1.) et leur préjudice, alors que leur décision d'acquérir la parcelle voisine n'aurait pas été une décision spontanée et libre, mais elle aurait

été la conséquence directe et immédiate de la violation des obligations contractuelles de la partie SOCIETE1.).

L'alternative à l'achat de la parcelle voisine appartenant à PERSONNE8.) aurait été inévitablement la démolition de l'immeuble construit après de longues et coûteuses procédures judiciaires.

En effet, une fois l'empiètement sur sa parcelle constatée, PERSONNE8.) et son fils auraient demandé la démolition de leur immeuble empiétant sur la propriété voisine.

La problématique aurait été dénoncée de suite au gérant de la société SOCIETE1.) qui aurait toutefois refusé toute tentative d'arrangement ou d'indemnisation.

Afin d'éviter le pire, ils auraient fini par offrir à PERSONNE8.) de lui acheter sa parcelle.

Si celle-ci a adhéré à cette offre, elle leur aurait imposé son prix et elle aurait vendu sa parcelle – d'une superficie à un centiare près identique en contenance à la leur – par acte de vente Bettingen du 21 juillet 2017 pour le prix de 400.000,- euros après avoir demandé dans un premier temps la somme de 450.000,- euros.

Ainsi, ils auraient dû acheter la parcelle n°NUMERO3.) pour 100.000,- euros au-delà de la valeur du marché.

Il tomberait sous le sens que les prix des parcelles constructibles à ADRESSE7.), n'auraient pas augmenté de 25% en un an.

Ce préjudice serait entièrement imputable à la société SOCIETE1.).

Pour autant que de besoin, les époux PERSONNE1.) réitèrent leur offre de preuve formulée en première instance afin d'établir par l'audition des témoins PERSONNE8.) et PERSONNE9.) les faits suivants :

« La propriétaire de la parcelle voisine, la dame PERSONNE8.), une fois la construction sur sa parcelle constatée, a demandé aux requérants de démolir leur immeuble qui empiète sur sa propriété.

Le fils de la dame PERSONNE8.), le sieur PERSONNE10.), a pour compte de sa mère insisté sur cette démolition.

Pour éviter le pire, les requérants ont offert à la dame PERSONNE8.) d'acheter sa parcelle.

La dame PERSONNE8.) a adhéré à cette demande en son principe, mais a imposé son prix : elle a vendu sa parcelle aux requérants – d'une superficie à un

centiare près de la contenance que celle des requérants – par acte de vente BETTINGEN du 21 juillet 2017 pour le prix de 400.000.- € (quatre cent mille euros), après avoir demandé dans un premier temps 450.000.- € (quatre cent cinquante mille euros).

Ce prix n'était pas négociable davantage, il était à prendre ou à laisser : pour les requérants c'était soit d'acheter la parcelle voisine au prix fort, soit démolir leur maison. »

S'y ajouterait qu'ils auraient dû contracter un 2^{ème} emprunt pour financer l'acquisition de la parcelle voisine.

Les époux PERSONNE1.) évaluent les préjudices financiers subis de ce chef consistant en des intérêts à payer, à des frais d'ouverture de crédit...etc. à la somme de 30.000,- euros.

Par acte de vente Bettingen du 17 janvier 2017, ils auraient vendu à PERSONNE7.) la partie de leur maison bi-familiale (490,NUMERO5.) du côté de la parcelle voisin n°NUMERO3.).

Il se serait agi d'une vente de millièmes d'un immeuble en copropriété prenant appui sur un acte de base dressé le même jour par devant le notaire.

Une fois l'immeuble bi-familial construit, PERSONNE7.) aurait constaté que sa partie de l'immeuble avait été réalisée sur la parcelle voisine et qu'elle se voyait ainsi menacée par la démolition.

Elle leur aurait ainsi demandé soit de lui racheter sa partie, soit de trouver une solution.

Ils indiquent avoir introduit une demande de morcellement de la parcelle n° NUMERO3.) afin de pouvoir régulariser la situation, procédure qui aurait abouti et suite à laquelle, ils auraient fait dresser à leur frais un acte rectificatif documentant les lots cédés à PERSONNE7.).

Les conséquences du morcellement seraient :

- une cession à titre gratuite d'une partie de la parcelle n°NUMERO3.) à PERSONNE7.) leur causant un préjudice évalué à 50.000,- euros,
- une diminution de la surface de la parcelle n°NUMERO3.) avec comme conséquence une perte de valeur évaluée à 100.000,- euros,
- une diminution du volume constructible sur la parcelle n°NUMERO3.) empiétée et partant une diminution considérable de la rentabilisation de cette parcelle causant un préjudice évalué à 150.000,- euros.

Les préjudices relatifs à ces différents postes seraient évalués *in toto* à 300.000,- euros.

Les époux PERSONNE1.) reprochent aux juges de première instance d'avoir retenu à tort l'absence de lien de cause à effet entre les fautes commises par la société SOCIETE1.) et ces préjudices alors que leur décision de procéder au morcellement et à l'établissement d'un nouvel acte de base n'aurait pas été une décision spontanée et libre, mais la conséquence directe et immédiate de la violation des obligations contractuelles de la société SOCIETE1.).

L'alternative aurait été une demande en nullité, sinon en résolution judiciaire de la vente par PERSONNE7.).

La perte de la valeur de la parcelle n°NUMERO3.) due à la diminution de sa surface après le morcellement respectivement du volume constructible serait, contrairement à l'argumentation adverse, un préjudice actuel et réel et non pas hypothétique et futur.

Le préjudice résultant de la perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n°NUMERO3.) serait encore un préjudice distinct de la valeur de la parcelle.

Subsidiairement, si la perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n°NUMERO3.) était considérée par la Cour comme un préjudice futur, les époux PERSONNE1.) estiment que le préjudice futur serait indemnisable au titre d'une perte d'une chance.

En l'espèce, ils auraient dû tirer un trait sur des chances de profit réelles, compte tenu du fait que le volume constructible de la parcelle aurait été diminué de façon conséquente et qu'*a fortiori* toute construction à intervenir sur la parcelle sera de taille réduite, et donc de valeur moindre.

Il y aurait nécessairement un impact sur le bénéfice qu'ils auraient pu obtenir dans le futur, peu importe la destination finale réservée à la construction.

Il y aurait lieu à réformation de la décision sur ce point.

A titre plus subsidiaire, afin de chiffrer le quantum de leurs préjudices en relation avec le morcellement de la parcelle, les époux PERSONNE1.) demandent à voir nommer un expert avec la mission de :

- *déterminer la valeur du marché de la parcelle n° NUMERO3.) au moment de l'acte de vente BETTINGEN du 21 juillet 2017,*
- *déterminer la perte de valeur de la parcelle n° NUMERO3.) suite à la diminution de sa surface après le morcellement,*
- *déterminer la perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n° NUMERO3.) suite à la diminution de sa surface après le morcellement,*

- *déterminer la valeur de la partie de la parcelle amputée de la parcelle n° NUMERO3.) de 41 centiares.*

Quant au dommage moral subi, les époux PERSONNE1.) estiment que le montant leur alloué à titre de réparation de ce chef de préjudice aurait été sous-évalué par le tribunal.

En effet, la situation causée par les fautes contractuelles de la société SOCIETE1.) leur aurait causé des inquiétudes d'avenir pendant plus d'une année.

Par réformation de la décision entreprise, ils réclament chacun l'allocation d'un montant de 10.000,- euros de ce chef.

Les époux PERSONNE1.) réclament paiement d'une indemnité de procédure de 15.000,- euros pour la première instance et une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

La société SOCIETE1.)

Si la société SOCIETE1.) admet avoir effectivement procédé à la construction de l'immeuble sur la parcelle n° NUMERO2.) appartenant aux parties appelantes, selon devis du 24 novembre 2014, elle conteste les faits tels que présentés par les époux PERSONNE1.).

Elle indique qu'avant le commencement de l'exécution des travaux, des piquets et clous délimitant la propriété auraient déjà été plantés par les époux PERSONNE1.), respectivement par le bureau de géomètre SOCIETE3.) qu'ils auraient chargé.

Les contestations adverses à ce sujet tomberaient à faux alors qu'il serait impensable que les travaux de construction aient pu débiter, sans qu'une implantation préalable de piquets n'ait été réalisée par les époux PERSONNE1.).

En date des 23 et 24 mars 2015, alors que le radier de l'immeuble aurait déjà été réalisé et la clôture de la parcelle mise en place sur la limite de la propriété, les techniciens de la commune de Kayl auraient contrôlé les dimensions et l'implantation de l'immeuble et auraient donné leur feu vert pour la continuation des travaux.

PERSONNE1.) aurait expliqué à ses ouvriers que les fonds en provenance de la vente de l'un des appartements de cet immeuble lui permettraient d'acquérir la parcelle adjacente n° NUMERO3.) qui serait en vente ou que le propriétaire envisageait de vendre.

Ainsi, PERSONNE1.) aurait, dès le début, eu l'intention d'acheter la parcelle voisine.

La construction de l'immeuble aurait été achevée aux alentours des mois de mai-juin 2017.

La société SOCIETE1.) fait remarquer que les époux PERSONNE1.) auraient chargé le géomètre, la société SOCIETE3.) Sarl, de dresser un plan de situation de leur immeuble qui se trouvait en phase de construction.

Le plan de situation du 30 septembre 2016 du géomètre montrerait que l'immeuble empiète sur la parcelle n°NUMERO3.).

La société SOCIETE1.) soutient que les époux PERSONNE1.) auraient été informés dès le 30 septembre 2016 de l'empiètement sur la parcelle n° NUMERO3.).

Ainsi, lors de la vente de l'appartement à PERSONNE7.) en date du 17 janvier 2017, les époux PERSONNE1.) auraient incontestablement su que leur immeuble, et plus précisément la partie acquise par PERSONNE7.), empiétait sur la parcelle n° NUMERO3.).

La société SOCIETE1.) conteste l'affirmation des époux PERSONNE1.) selon laquelle ces derniers n'auraient été informés de l'empiètement qu'une fois la construction achevée.

Malgré la menace d'une demande de démolition par le propriétaire voisin, les époux PERSONNE1.) ne lui auraient à aucun moment dénoncé le problème de l'empiètement jusqu'à l'assignation en justice du 25 octobre 2017.

En droit, la société SOCIETE1.) relève appel incident contre le jugement du 26 juin 2020 en ce qu'il a retenu que sa responsabilité est engagée et qu'il a fait application de la présomption de responsabilité dans son chef eu égard à l'empiètement sur la parcelle n°NUMERO3.) de la construction qu'elle a réalisée pour le compte des époux PERSONNE1.).

L'empiètement, à le supposer établi, ne suffirait pas à caractériser l'existence d'une faute dans son chef, encore faudrait-il que les époux PERSONNE1.) établissent un manquement à ses obligations contractuelles.

En effet, en tant qu'entreprise de construction, elle serait tenue de livrer un immeuble exempt de vices.

Elle n'aurait jamais été informée d'un prétendu problème d'empiètement sur le fonds voisin et les parties appelantes n'auraient jamais contesté ni l'achèvement des travaux, ni la qualité des travaux exécutés.

Elles ne verseraient aucune mise en demeure, ni courriers de contestations.

La société SOCIETE1.) rappelle qu'elle aurait été chargée d'édifier une maison bi-familiale et qu'elle aurait exécuté les travaux conformément aux plans d'architecte et aux règlements des bâtisses alors que la commune de Kayl aurait vérifié tant le gabarit que l'implantation de l'immeuble en date des 23 et 24 mars 2015.

Elle soutient que les travaux de construction auraient été érigés suivant la situation préexistante, telle qu'elle aurait été trouvée sur place avant le début des travaux.

Dans le cadre de sa mission, elle n'aurait eu aucune obligation contractuelle d'établir ou de vérifier l'implantation du bâtiment alors que ladite implantation aurait été réalisée sur base des piquets placés par les époux PERSONNE1.) et/ou de leur géomètre, la société SOCIETE3.) Sarl.

La confirmation de l'implantation de l'immeuble par rapport auxdits piquets par les techniciens de la commune de Kayl établirait que la société SOCIETE1.) n'aurait commis aucune faute dans l'exécution des travaux.

Elle n'aurait pas été chargée de procéder à un contrôle de l'emplacement de l'immeuble à construire alors qu'elle ne serait pas un géomètre officiel et que de ce fait, elle ne saurait en aucun cas procéder au mesurage de la parcelle et à la pose des piquets et des clous délimitant la parcelle n°NUMERO2.).

Renvoyant à la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, la société SOCIETE1.) estime que la vérification de la bonne implantation des piquets et clous ne serait pas incluse dans le contrat d'entreprise et n'aurait dès lors pas pu relever de ses obligations contractuelles.

En tant que société de construction, elle ne disposerait certainement pas d'une autorisation pour exercer le métier de géomètre, telle que prévue par la loi précitée.

Le jugement de première instance aurait retenu à tort à sa charge une obligation de vérifier l'implantation de l'immeuble litigieux.

Il serait dès lors à réformer en ce qu'il a retenu que sa responsabilité est engagée.

La société SOCIETE1.) demande encore à réformer le jugement *a quo* et à dire que faute par les époux PERSONNE1.) de l'avoir mis en demeure de réparer les désordres, leurs demandes seraient à rejeter sur base de l'article 1146 du Code civil.

Par réformation de la décision entreprise, elle demande à être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

A titre subsidiaire, et pour autant que la Cour confirme la décision de première instance en ce qu'elle a dit que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée, celle-ci prend position quant à la demande en dommages-intérêts des époux PERSONNE1.) et demande à voir confirmer la décision de première instance en ce qu'elle a rejeté les différents chefs de préjudice matériel allégués par les parties adverses et elle demande à voir réformer la décision en ce qu'elle a fait droit à la demande adverse en indemnisation du préjudice moral.

En toute hypothèse, et pour autant que de besoin, la société SOCIETE1.) offre de prouver par l'audition de témoins les faits suivants :

« Vers le 20 mars 2015, sans préjudice quant à la date plus exacte, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a entamé les travaux de construction de l'immeuble appartenant aux parties PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE8.), parcelle n° NUMERO2.) ;

Les piquets et les clous qui délimitaient la parcelle n° NUMERO2.) de la parcelle n° NUMERO3.) étaient présents sur la parcelle avant le début des travaux par la société SOCIETE1.) S.à r.l. ;

Les piquets et les clous qui délimitaient la parcelle n° NUMERO2.) de la parcelle n° NUMERO3.) n'ont pas été posés par la société SOCIETE1.) S.à r.l. ;

Les travaux de coffrage du radier ont été terminés vers le 23 mars 2015 ;

En date du 23 mars 2015, les techniciens de la commune de Kayl sont passés sur le chantier et ont contrôlé l'implantation de l'immeuble par rapport aux piquets et clous existants sur place sans constater d'anomalies ;

Monsieur PERSONNE1.) a dès le début et pendant toute la phase de la construction de l'immeuble insisté auprès des ouvriers de la société SOCIETE1.) S.à r.l. d'avancer avec la construction de l'immeuble ;

Monsieur PERSONNE1.) avait dans ce contexte précisé qu'il avait l'intention de vendre un appartement dans l'immeuble bâti par la société SOCIETE1.) S.à r.l. afin de pouvoir acheter la parcelle avoisinante n° NUMERO3.) afin de faire construire un immeuble sur celle-ci. »

Elle demande à voir convoquer comme témoins PERSONNE11.) et PERSONNE12.).

Elle offre ensuite de prouver les faits suivants :

« En date du 23 mars 2015, les techniciens du Service Urbanisme de la commune de Kayl sont passés sur le chantier sis à L-ADRESSE8.), parcelle n° NUMERO2.) et ils ont contrôlé l'implantation du radier de l'immeuble par rapport aux piquets et clous délimitant la parcelle n° NUMERO2.) de la parcelle n° NUMERO3.) ;

A ce moment, le coffrage du radier pour l'immeuble à bâtir était terminé et la parcelle n° NUMERO2.) était délimitée par des piquets et des clous ;

L'implantation du radier de l'immeuble à bâtir a été faite en respectant les piquets et les clous qui délimitaient la parcelle n° NUMERO2.) de la parcelle n° NUMERO3.). »

Elle demande à voir convoquer comme témoin PERSONNE13.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE9.), administration communale de Kayl.

Elle offre finalement de prouver les faits suivants :

« Qu'au mois de juillet – août 2016, sans préjudice quant à la date plus exacte, le géomètre PERSONNE14.) de la société SOCIETE3.) S.à r.l. s'est rendu à L-ADRESSE10.) pour procéder aux mesurages des parcelles n° NUMERO3.) et n° NUMERO2.) ;

Que lors de ce mesurage, Monsieur PERSONNE1.) et la dame PERSONNE2.) étaient convoqués et présents sur les lieux ;

Que lors de ce mesurage, il a été constaté que l'immeuble bâti sur la parcelle n° NUMERO2.) empiète sur la parcelle n° NUMERO3.) ;

Que le mesurage en question a donné lieu au Plan de situation du 30 septembre 2016. »

Elle demande à voir convoquer comme témoin PERSONNE14.), géomètre et gérant de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE1.) demande enfin à être déchargée de la condamnation sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile intervenue en première instance à son encontre.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour la première instance.

Elle réclame une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel et elle conclut à la condamnation des époux PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Appréciation de la Cour

Concernant le régime juridique applicable au cas d'espèce, les premiers magistrats, après avoir constaté que les parties au litige ont signé en date du 24 novembre 2014 un devis portant sur la construction d'une maison bi-familiale moyennant un prix forfaitaire, ont retenu l'existence d'une relation contractuelle entre parties sous forme d'un contrat d'entreprise et ont, à bon escient, analysé le litige dans le cadre de la responsabilité contractuelle, la décision entreprise n'étant par ailleurs pas critiquée à cet égard.

En s'engageant dans le cadre d'un contrat d'entreprise, l'entrepreneur a l'obligation de réaliser des travaux exempts de vices et malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

Il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage, de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasirisie luxembourgeoise, 2014, n° 620, p. 639).

Il est admis que cette obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices et défauts de conformité est une obligation de résultat dans le chef d'un entrepreneur (Cass. 8 mars 2012, n° 10/12).

L'obligation de résultat se justifie par le fait que l'entrepreneur est un fabricant, un professionnel qualifié qui est censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne (J-CL Droit civil Art. 1787 - Fasc. 10 : LOUAGE D'OUVRAGE ET D'INDUSTRIE - Contrat d'entreprise n° 61).

Le seul fait de ne pas avoir obtenu le résultat précis constitue, dès lors, l'inexécution de l'obligation. La faute du débiteur est alors établie ce qui permet d'engager sa responsabilité contractuelle. (Philippe Malaurie et Laurent Aynes, Droit civil, Les obligations, n°474).

L'obligation de l'entrepreneur qui est de résultat crée à l'encontre de l'entrepreneur une « présomption de faute et une présomption de causalité entre la prestation fournie et le dommage invoqué » (Cass. 1ère civ., 16 févr. 1988 : Bull. civ., 1988, I, n° 42).

Conformément aux dispositions de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation.

Il suffit dès lors que le demandeur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un désordre, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable.

Au vu de l'obligation de résultat à charge du constructeur, il n'est pas nécessaire que les époux PERSONNE1.) rapportent la preuve d'une faute dans son chef, mais il suffit de prouver l'inexécution de ses obligations par la société SOCIETE1.), c'est-à-dire qu'ils doivent établir l'existence des désordres allégués par eux.

Suivant les plans d'architecte, la maison bi-familiale des époux PERSONNE1.) devait être construite sur la limite de la parcelle n° NUMERO2.) avec la parcelle n° NUMERO6.), de manière à permettre la construction d'un immeuble mitoyen y accolé.

Conformément au devis du 24 novembre 2014, la société SOCIETE1.) devait notamment réaliser, au titre des travaux de gros œuvre, les travaux de terrassement et de canalisation.

Le plan de situation du 30 septembre 2016 et l'extrait cadastral du 28 juin 2017 établissent que la maison bi-familiale construite par la société SOCIETE1.) empiète sur la parcelle NUMERO3.), devenue après morcellement les parcelles n° NUMERO7.) et NUMERO8.).

Dans la mesure où le désordre constaté concerne les travaux de gros-œuvre entrepris par la société SOCIETE1.), sa participation aux travaux dans lesquels les problèmes sont apparus est établie.

C'est, dès lors, par une saine appréciation tant factuelle que juridique des éléments de la cause que les juges de première instance ont dit qu'eu égard à l'obligation de résultat de remettre un ouvrage conforme et vu l'empiètement sur la parcelle n° NUMERO3.) de la construction réalisée par la société SOCIETE1.), il y a lieu de faire application de la présomption de responsabilité dans le chef de celle-ci.

L'entrepreneur ne peut alors se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait qui revêt les caractères de la force majeure (Cass. 9 mars 2017, n° 24/201 ; Georges RAVARANI, op.cit. nos. 517 et 518, pp. 544 et 545).

En faisant valoir qu'elle n'aurait procédé à l'implantation de l'immeuble à construire qu'en fonction des piquets et clous de délimitation, d'ores et déjà, présents sur les lieux lors du commencement des travaux et réalisés par les époux PERSONNE1.) ou par leur géomètre, la société SOCIETE1.) entend d'exonérer par le faute de la victime, respectivement par la faute d'un tiers, en l'occurrence du géomètre.

Dans la mesure où les offres de preuve formulées par la société SOCIETE1.) visent à établir des faits et dans la mesure où la preuve d'un fait est libre, le tribunal a correctement retenu que les offres de preuve ne se heurtent pas à l'article 1341 du Code civil invoqué par les époux PERSONNE1.) et sont en principe recevables

Il y a lieu de rappeler que l'entrepreneur doit participer activement à la réalisation d'un ouvrage parfait et qu'il doit signaler toutes les erreurs qu'il pourrait détecter dans les plans réalisés par l'architecte.

Les différents professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ne sauraient se retrancher les uns derrière les autres. Bien au contraire, ils doivent se contrôler réciproquement et les uns doivent signaler les fautes des autres. (Cf. Georges RAVARANI, op.cit. no. 614).

S'il est admis en jurisprudence que la faute du maître de l'ouvrage exonère de sa responsabilité le constructeur ou l'architecte lorsque le maître est notoirement compétent et qu'il s'est immiscé dans la construction, toujours est-il qu'il appartient au constructeur, ou à l'architecte, qui invoque cette cause d'exonération de responsabilité d'établir la compétence notoire du maître de l'ouvrage et le fait qu'il s'est immiscé dans les prérogatives du constructeur.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne démontre pas des faits précis constitutifs d'une immixtion de la part de PERSONNE1.) dans la construction ou des éventuelles compétences des époux PERSONNE1.) en matière de construction.

A fortiori, à admettre que des piquets et clous de délimitation étaient d'ores et déjà implantés lors du commencement des travaux, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de vérifier leur conformité aux plans d'architecte, et ce même si la société appelante n'est pas géomètre.

L'affirmation - à la supposer établie - que des techniciens de la commune de Kayl se seraient rendus sur les lieux en date des 23 et 24 mars 2015 et auraient, après avoir contrôlé les dimensions de l'implantation, donné feu vert pour la continuation des travaux est sans pertinence alors que la société SOCIETE1.) avait, à ce moment, d'ores et déjà réalisé le radier de l'immeuble, sans avoir procédé aux vérifications de l'implantation de l'immeuble.

La Cour approuve le tribunal en ce qu'il a retenu que le fait que des piquets et des clous aient prétendument d'ores et déjà été placés sur le terrain à construire, ainsi que le fait que des techniciens de la commune de Kayl se soient prétendument rendus sur les lieux en date du 23 mars 2015 n'exonère nullement la société SOCIETE1.) de son obligation de vérifier que la construction à réaliser, et notamment son emplacement, soit conforme aux règlements des bâtisses et aux plans de l'architecte.

C'est dès lors à bon droit que le tribunal a rejeté pour défaut de pertinence les offres de preuve formulées par la société SOCIETE1.) concernant la présence des piquets et des clous sur le terrain à construire, respectivement le contrôle de l'implantation par les techniciens de la commune de Kayl.

Au vu des considérations ci-avant, l'appel incident de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondé et le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a retenu que la société SOCIETE1.) ne s'exonère pas de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

La société SOCIETE1.) demande encore à réformer le jugement *a quo* et de dire que faute par les époux PERSONNE1.) de l'avoir mise en demeure de réparer les désordres, leurs demandes seraient à rejeter sur base de l'article 1146 du Code civil.

Une mise en demeure est essentiellement nécessaire dans les hypothèses où le préjudice découle du retard dans l'exécution de l'obligation, ainsi que chaque fois que cette formalité sert à caractériser l'inexécution, c'est-à-dire chaque fois que le débiteur peut légitimement, tant qu'elle n'est pas intervenue, avoir un doute sur l'exigibilité ou la portée de son obligation. (Cf. Georges RAVARANI, op.cit. no. 1382)

Le tribunal, après avoir rappelé que le litige ne tient en l'espèce pas à une inexécution ou à un retard dans l'exécution d'une obligation de la part de la société SOCIETE1.), mais à un défaut de conformité affectant l'immeuble construit par rapport aux stipulations contractuelles applicables entre parties, a retenu à juste titre que l'obligation d'une mise en demeure ne se prête pas au cas d'espèce.

Le moyen tenant à l'absence de mise en demeure suivant l'article 1146 du Code civil invoqué par la société SOCIETE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à rejeter.

Concernant le préjudice subi, les époux PERSONNE1.) réclament paiement des montants suivants :

- | | |
|---|-----------------|
| - Montant payé à la dame PERSONNE5.) au-delà de la valeur du marché de la parcelle n° NUMERO3.) | 100.000,- euros |
| - Perte de la valeur de la parcelle NUMERO3.) suite à la diminution de sa surface après le morcellement | 100.000,- euros |
| - Perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n° NUMERO3.) | 150.000,- euros |
| - Cession gratuite d'une partie de la parcelle n° NUMERO3.) à Madame PERSONNE7.) | 50.000,- euros |

- Préjudice moral subi par chacun des requérants 10.000,- euros
- Préjudices financiers subis par les requérants suite à l'obligation de contracter un deuxième prêt consistant en des intérêts à payer, frais d'ouverture de crédit, etc. 30.000,- euros
- Frais pour l'acquisition du second terrain, pour la modification de l'acte de base, d'acte rectificatif de la vente PERSONNE7.) - p.m.
- Frais occasionnés par le morcellement - p.m.
- Frais d'avocat - p.m.

Les époux PERSONNE1.) expliquent que les différents postes de préjudices financiers et matériels constitueraient la conséquence directe et immédiate de l'empiètement imputable à la société SOCIETE1.).

Au besoin, elle formule une offre de preuve par l'audition de témoins et une offre de preuve par voie d'expertise afin d'établir les différents préjudices.

Comme en première instance, la société SOCIETE1.) se prévaut de la théorie de la causalité adéquate pour contester tout lien de causalité entre les préjudices allégués par les époux PERSONNE1.) et sa faute.

Ainsi, elle estime que les époux PERSONNE1.) auraient librement pris l'initiative d'acquérir la parcelle n° NUMERO3.), sans lui avoir dénoncé le défaut de conformité, de sorte que le lien de causalité aurait ainsi été rompu en raison des agissements propres des époux PERSONNE1.).

Elle soutient encore que les époux PERSONNE1.) restent en défaut de rapporter la preuve des préjudices allégués, son offre de preuve par voie d'expertise étant à déclarer irrecevable au regard de l'article 351 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conteste le préjudice moral réclamé par les époux PERSONNE1.) et demande à être déchargée de la condamnation intervenue en première instance à son encontre à hauteur de 2.000,- euros.

Elle en conclut que tous les frais et coûts en relation avec l'acquisition de la parcelle n° NUMERO3.), le financement et le morcellement de celle-ci ne sauraient lui être imputables.

Comme mentionné ci-avant, le plan de situation du 30 septembre 2016 et l'extrait cadastral du 28 juin 2017 établissent l'empiètement de la maison bi-familiale construite par la société SOCIETE1.) sur la parcelle NUMERO3.).

Par acte de vente du 21 juillet 2017, PERSONNE8.) a vendu aux époux PERSONNE1.) la parcelle n° NUMERO3.) moyennant le prix de 400.000,- euros.

Il n'est pas établi en cause que les époux PERSONNE1.) aient informé la société SOCIETE1.) de l'empiètement sur la parcelle voisine n° NUMERO3.) avant l'acquisition de cette parcelle.

Il résulte des photos versées par la société SOCIETE1.) qu'une maison a été construite sur la parcelle n°NUMERO8.) suite au morcellement de la parcelle n°NUMERO3.) en les parcelles n° NUMERO7.) et n°NUMERO8.).

Les époux PERSONNE1.) n'ont pas fourni des informations sur cet immeuble qui est accolé à la maison bi-familiale construite par la société SOCIETE1.).

Comme aux termes de l'acte notarié du 21 juillet 2017, les époux PERSONNE1.) se sont engagés à occuper personnellement le terrain n°NUMERO3.), la Cour admet que l'immeuble y érigé leur appartient.

Ils n'ont, par ailleurs, pas contesté qu'ils ont viabilisé un projet immobilier sur la nouvelle parcelle n°NUMERO8.) après l'acquisition et le morcellement de la parcelle n°NUMERO3.).

En premier lieu, il y a lieu de rechercher si les époux PERSONNE1.) ont réellement subi un préjudice. A défaut de la preuve du préjudice allégué, la demande serait en tout état de cause à déclarer non fondée.

Si, par contre, il était établi que les époux PERSONNE1.) ont subi un préjudice, il faudrait se poser la question de savoir si l'empiètement sur la parcelle voisine de la maison nouvellement construite par la société SOCIETE1.), dont celle-ci est responsable, est en relation causale avec le préjudice allégué. Par application de la théorie de la causalité adéquate, dont s'inspirent les juridictions luxembourgeoises, il y a lieu de se demander, à propos de chaque événement dont l'intervention causale dans la réalisation d'un dommage est invoquée, si cet événement, dans un cours habituel des choses et selon les expériences de la vie, entraîne normalement tel effet dommageable (Georges RAVARANI, op.cit. n° 999 et suivants). Il s'agit de remonter dans le temps pour se demander rétrospectivement s'il est objectivement possible de penser que tel fait provoquera normalement cet effet dommageable. Si la réponse à ce calcul des probabilités *a posteriori* est affirmative, si le fait apparaît comme la cause essentielle, il y a causalité adéquate (cf. Droit de la responsabilité, par Ph. Le Tourneau et L. Cadiet, éd. 1996, n° 824).

Il résulte en outre de l'article 1151 du Code civil que le créancier ne peut demander réparation que du préjudice qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention. Seul le préjudice direct est par conséquent réparable. L'exigence du caractère direct du dommage constitue le reflet, au niveau du préjudice, de l'exigence de cause à effet entre la faute et le préjudice.

En revanche, le dommage indirect n'est pas réparable. Ainsi, la causalité est indivisible lorsque, dans la chaîne des événements précédant le dommage, la victime intervient en toute liberté. Le lien de causalité doit s'arrêter nécessairement dès l'instant que, en prenant un à un les maillons qui constituent la chaîne des événements, depuis le fait initial jusqu'au préjudice allégué, on constate à un moment donné une initiative prise par la victime.

A titre de premier poste de préjudice, les époux PERSONNE1.) réclament paiement de la somme de 100.000,- euros payée à PERSONNE8.) au-delà de la valeur du marché pour l'acquisition de la parcelle NUMERO3.).

Le prix de 400.000,- euros payé à PERSONNE8.) pour l'acquisition de la parcelle NUMERO3.) constitue la contrevaletur de la parcelle.

L'allégation de l'acquisition de la parcelle n°NUMERO3.) au-delà de la valeur du marché n'est pas établie à suffisance par le fait que les époux PERSONNE1.) ont acquis la parcelle n°NUMERO2.) d'une contenance identique à un centiare près pour un montant de 300.000,- euros trois années plus tôt, faute de production de pièces concernant l'évolution des prix de terrain à bâtir à ADRESSE5.) entre 2014 et 2017.

Si les époux PERSONNE1.) soutiennent avoir tout fait pour minimiser leur préjudice, il n'est pas démontré que l'acquisition de la parcelle n°NUMERO3.) aurait été la seule possibilité d'éviter la démolition de l'immeuble érigé par la société SOCIETE1.).

Les époux PERSONNE1.) n'établissent pas et n'allèguent même pas avoir proposé à leur voisine de lui racheter la seule bande de terrain empiétée ou avoir cherché à trouver une solution avec la partie intimée.

La réalisation d'un projet immobilier sur la parcelle acquise contredit les affirmations des époux PERSONNE1.) que l'achat de la parcelle n°NUMERO3.) ait été motivé par le seul souci de minimiser leur préjudice.

En prenant l'initiative d'acquérir la parcelle voisine n°NUMERO3.) sur laquelle l'immeuble construit par la société SOCIETE1.) empiète et en y faisant construire un immeuble, les époux PERSONNE1.) ont dès lors rompu le lien de causalité entre les préjudices matériels allégués liés à l'acquisition de la parcelle voisine et la faute de la société SOCIETE1.), ce d'autant plus qu'ils n'ont pas pris le soin de dénoncer à celle-ci le défaut de conformité.

Les époux PERSONNE1.) restent dès lors en défaut d'établir non seulement que l'acquisition de la parcelle n°NUMERO3.) s'est faite au-delà de la valeur du marché, mais encore que le montant payé pour son acquisition est en relation avec le fait dommageable imputable à la société SOCIETE1.).

C'est encore à juste titre que les juges de première instance ont écarté l'offre de preuve par l'audition des témoins PERSONNE8.) et de PERSONNE9.) quant au prix d'acquisition de la parcelle n°NUMERO3.), pour manque de pertinence, eu égard à la rupture du lien de causalité par les époux PERSONNE1.).

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande des époux PERSONNE1.) tendant à la réparation du préjudice en relation avec le prix d'acquisition de la parcelle NUMERO3.).

Les époux PERSONNE1.) font en second lieu état d'une perte de la valeur de la parcelle NUMERO3.) suite à la diminution de sa surface après le morcellement à hauteur de 100.000,- euros et d'une perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n° NUMERO3.) de 150.000,- euros.

Or, les époux PERSONNE1.) ont acheté la parcelle n°NUMERO3.) en connaissance de cause de l'empiètement de leur propre construction sur ladite parcelle, de sorte qu'ils ne sauraient se prévaloir d'un préjudice découlant d'une diminution de la surface de la parcelle acquise.

Ils ne fournissent, par ailleurs, aucune information quant à la surface concernée par l'empiètement.

Dans la mesure où un projet immobilier a été réalisé sur la parcelle litigieuse acquise par les parties appelantes, il leur aurait appartenu de documenter leur affirmation quant à une diminution du volume constructible sur base des plans de construction et autorisation de bâtir de la commune.

Ils restent dès lors en défaut de verser le moindre élément quant à la réalité des préjudices allégués relatifs à une perte de valeur de la parcelle ou encore à une perte du volume constructible.

Eu égard à ces considérations, leurs développements subsidiaires sur base de la perte d'une chance sont également à écarter.

Les époux PERSONNE1.) demandent encore l'instauration d'une expertise afin de chiffrer le préjudice.

Or, il n'y a pas lieu de procéder à une expertise.

En effet, l'offre de preuve par expertise n'est pas un mode de preuve. Elle est dès lors à rejeter alors que c'est au plaideur tout d'abord qu'il appartient d'agir pour se procurer les preuves nécessaires à la déduction en justice de son droit et, d'autre part, la mesure ordonnée par le juge doit compléter ou même remplacer une preuve, mais elle ne peut se substituer à l'absence de toute initiative du justiciable. (Projet de règlement grand-ducal portant modification du Code de Procédure Civile n° 2541, commentaire des articles sous art. 255

p. 17 ; DALLOZ, Code de Procédure Civile commenté, sous art. 146 p. 150 et 151).

Les premiers juges sont à confirmer en ce qu'ils ont refusé de faire droit à la demande en instauration d'une expertise en vue de chiffrer le préjudice relatif à la perte de valeur de la parcelle n° NUMERO3.) et à la diminution du volume, eu égard à l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont débouté les époux PERSONNE1.) de leur demande en réparation d'un préjudice relatif à la perte de valeur du terrain en raison de la diminution de sa surface respectivement en raison de la diminution du volume constructible.

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate que les époux PERSONNE1.) ne versent aucun élément probant concernant le préjudice allégué en troisième lieu en relation avec une prétendue cession gratuite en faveur de PERSONNE7.) d'une partie de la parcelle n° NUMERO3.) suite au morcellement.

Si les parties appelantes mentionnent « un nouvel acte de base de la copropriété renseignant la partie de l'immeuble lui réservée avec la surface de terrain lui cédée », elles ne versent pas cette pièce.

Ce chef de préjudice n'est dès lors pas établi, ce d'autant moins que PERSONNE7.) a payé aux époux PERSONNE1.) le prix de 340.000,- euros pour l'acquisition de sa partie de la maison bi-familiale (490,NUMERO5.)).

Le préjudice financier invoqué par les époux PERSONNE1.) suite à l'obligation de contracter d'un deuxième prêt consistant en des intérêts à payer et en des frais d'ouverture de crédit laisse d'être établi, faute de verser un exemplaire signé de l'offre de crédit.

Par ailleurs, eu égard aux développements ci-avant sur la rupture du lien de causalité entre l'acquisition de la parcelle NUMERO3.) et la faute de la société SOCIETE1.), la demande en réparation du préjudice en raison du coût du prêt allégué est encore à rejeter, ce d'autant plus que le montant de 800.000,- euros y renseigné à titre de la somme empruntée est sans relation avec le prix d' l'acquisition du terrain.

Les préjudices évalués « p.m. » dans le cadre du décompte figurant dans leur acte d'appel sont à écarter faute d'avoir été chiffrés et établis par la production des justificatifs afférents.

Concernant le préjudice moral, la Cour approuve la juridiction de première instance en ce qu'elle a alloué à chacun des époux PERSONNE1.) le montant de 1.000,- euros à titre de réparation de ce chef de préjudice, l'existence de

l'empiétement de la parcelle voisine ayant entraîné des tracasseries dans leur chef.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer par adoption de ses motifs.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2e, arrêt du 10 octobre 2002, Bull. 2002. II, n° 219, p. 172).

La décision des premiers juges quant au rejet de l'indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) est à confirmer au regard du sort du litige.

L'appel des époux PERSONNE1.) quant au montant de l'indemnité de procédure de première instance est à déclarer non fondé, le montant alloué étant adéquat compte tenu de l'issue du litige.

Eu égard à l'issue du litige en appel, les parties sont à débouter de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement n°NUMERO9.) du 26 juin 2020 ;

déboute les parties respectives de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.