

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°149/23 - VIII – CIV

Arrêt civil

**Audience publique du vingt-trois novembre
deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2021-00198 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Françoise ROSEN, premier conseiller,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 29 janvier 2021,

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

et :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

4. **PERSONNE4.)**, demeurant à ADRESSE4.), L-ADRESSE5.),

5. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE6.), sis à L-ADRESSE7.), représenté par son syndic actuellement en fonctions,

intimés aux fins du susdit exploit KOVELTER,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B84514, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL

Faits et rétroactes

Le 24 janvier 2014, PERSONNE5.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE6.)) ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE7.) (ci-après les époux PERSONNE8.)) ont acquis auprès de PERSONNE9.) et de PERSONNE10.) (ci-après les époux PERSONNE11.)) des millièmes dans un terrain sis à ADRESSE7.) et auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) des droits et biens immobiliers dans un immeuble en copropriété à construire sur ledit terrain.

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 24 janvier 2014, les époux PERSONNE6.) ont acquis un appartement dont le prix de vente était d'un montant de 139.239 € HTVA pour l'acquisition du terrain et d'un montant de 289.181 € HTVA pour la construction de l'immeuble. Par acte notarié du même jour, les époux PERSONNE8.) ont acquis un appartement dont le prix de vente était d'un montant de 137.186 € HTVA pour l'acquisition du terrain et d'un montant 288.744 € HTVA pour la construction de l'immeuble. Le prix était à chaque fois payable par tranches en fonction de l'état d'avancement de la construction.

La fin des travaux a été fixée contractuellement au 15 mars 2015.

Dès le début des travaux, les époux PERSONNE8.) ont constaté de multiples irrégularités et non conformités commises par la société

SOCIETE1.) et les époux PERSONNE11.) en leur qualité de maîtres d'ouvrage. Ces désordres ont été portés à la connaissance de la société SOCIETE1.) et des époux PERSONNE11.) par PERSONNE3.) en sa qualité de membre du conseil syndical de la Résidence « ADRESSE6.) ».

A partir du mois de mars 2014, les époux PERSONNE6.) ont, par le biais de plusieurs courriers adressés à la société SOCIETE1.), contesté l'avancement et la qualité des travaux réalisés et ils ont suspendu les paiements au motif que l'avancement des travaux ne justifiait pas les tranches demandées.

Par ordonnance rendue le 15 septembre 2014 dans une instance entre le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE6.) » (ci-après le SYNDICAT) et la société SOCIETE1.), le juge des référés a ordonné une expertise et a nommé à cette fin PERSONNE12.). Le rapport d'expertise final n'a jamais été déposé, l'expert Legrand ayant déposé son rapport d'expertise inachevé en date du 2 juin 2016.

Le 1^{er} août 2016, les époux PERSONNE6.) ont pris possession de leur appartement et ce malgré l'inachèvement des travaux et sans remise des clés.

Par acte d'huissier de justice du 30 novembre 2015, les époux PERSONNE6.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) et aux époux PERSONNE11.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement

- d'un montant de 80.714,22 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde au titre de réparation des défauts de conformité, vices, malfaçons et inachèvements dont serait affecté leur appartement,
- d'une indemnité conventionnelle de 80 € par jour de retard à partir du 16 mars 2015, date limite de livraison, jusqu'au jour de la remise effective des clés,
- d'un montant de 1.400 € par mois au titre de perte locative à partir du 16 mars 2015, date limite de livraison, jusqu'au jour de la remise effective des clés.

Ils ont encore demandé à voir ordonner aux parties défenderesses d'achever, dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir, les travaux dans l'appartement, les parties communes et les alentours et de procéder à la remise des clés, le tout sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard.

A titre subsidiaire, les époux PERSONNE6.) ont conclu à la nomination d'un expert.

Ils ont sollicité enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties défenderesses au paiement des dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Ils ont basé leurs demandes principalement sur la responsabilité contractuelle, à savoir les articles 1601-1 et suivants et les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 173678 du rôle.

Par acte d'huissier de justice des 24 et 25 mars 2016, les époux PERSONNE8.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) et aux époux PERSONNE13.) à comparaître devant le tribunal de Luxembourg afin de se voir remettre les clefs de l'appartement acquis, dans les trois jours à compter de la décision à intervenir et faute pour les parties assignées de ce faire, autoriser d'ores et déjà la partie requérante, son ou ses représentants, ainsi que tout professionnel de son choix, à pénétrer dans l'appartement et à faire remplacer les serrures existantes par des serrures de même qualité, tous frais récupérables contre elles sur simple présentation des factures.

Les époux PERSONNE8.) ont demandé à voir nommer un expert avec la mission de :

- constater dans un rapport écrit, détaillé et motivé l'existence des différentes réserves formulées par les parties requérantes et se prononcer sur les travaux nécessaires pour pouvoir procéder à la levée de celles-ci,
- déterminer le coût, les moyens et la durée des travaux de mise en conformité précités,
- constater la levée des réserves au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sinon déterminer les moins-values éventuelles subies en cas de non-réalisation desdits travaux.

Ils ont demandé la remise des plans et du certificat de performance énergétique « as built » dans un délai de trois jours à compter du jugement à intervenir.

Ils ont également conclu à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des parties assignées à faire procéder aux travaux nécessaires afin de permettre la levée des réserves émises par les époux PERSONNE8.), sinon à porter les moins-values constatées par l'expert au crédit du solde de 15.339,95 € restant à payer ou à leur payer l'excédent, s'il en existe, des moins-values

constatées après apurement dudit solde restant dû, le tout avec les intérêts légaux à partir du 18 mai 2015, date de la première mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement de

- 24.560 € à titre d'indemnité de retard avec les intérêts légaux à partir du 18 mai 2015, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 14.000 € à titre de réparation pour les pertes locatives subies, avec les intérêts légaux à partir du 18 mai 2015, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 10.466,69 € à titre de moins-value sur les loyers et charges.

Les époux PERSONNE8.) ont enfin sollicité l'obtention d'un montant de 5.000 € augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée à titre de frais et honoraires d'avocats exposés par eux sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des parties assignées au paiement des dépens de l'instance.

Ils ont basé leurs demandes principalement sur la responsabilité contractuelle, à savoir les articles 1601-1 et suivants et les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 176301 du rôle.

Par acte d'huissier de justice du 6 avril 2017, le SYNDICAT a fait donner assignation à la société SOCIETE1.), aux époux PERSONNE11.) et à PERSONNE12.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir ordonner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement l'accomplissement intégral de la mission d'expertise telle que définie dans l'ordonnance de référés n°510/2014 du 15 septembre 2014 et pour voir nommer un expert. Subsidiairement, il a demandé à voir ordonner une expertise complémentaire, sinon à titre plus subsidiaire, à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE11.) au paiement de la somme de 195.000 €, montant évalué *ex aequo et bono*, sinon à toute autre somme, même supérieure, à évaluer par le tribunal, en réparation des vices, malfaçons, désordres et non-conformités affectant la résidence « ADRESSE6.) ».

Le SYNDICAT a encore demandé à titre principal à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE11.) à faire établir un nouveau cadastre vertical de la résidence « ADRESSE6.) », sous peine d'une

astreinte de 200 € par jour de retard à compter du jugement à intervenir, nonobstant appel ou tout autre voie de recours. A titre subsidiaire, il a demandé la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout de la société SOCIETE1.) et des époux PERSONNE11.) au paiement de la somme de 5.000 €, montant évalué *ex aequo et bono*, sinon à toute autre somme, même supérieur, à évaluer par le tribunal, du fait des erreurs du cadastre vertical.

Le SYNDICAT a également conclu à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout de la société SOCIETE1.) et des époux PERSONNE11.) au paiement de

- 16.000 € ou toute autre somme même supérieure à évaluer par le tribunal, à titre de trouble de jouissance,
- 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral subi par le SYNDICAT et/ou les copropriétaires,
- 10.000 € à titre des frais et honoraires exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- 2.000 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, et
- des dépens de l'instance dont notamment les frais d'expertise avec distraction au profit de son mandataire.

Il a basé ses demandes dirigées contre la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE11.) principalement sur les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon, subsidiairement, sur les articles 1792 et 2270 du même Code, sinon plus subsidiairement sur toute autre base contractuelle sinon délictuelle.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 184261 du rôle.

Par jugement rendu le 29 juin 2018 dans l'affaire inscrite sous le numéro 176301 du rôle, le tribunal d'arrondissement, 11^e chambre, a, avant tout autre progrès en cause, invité les parties à conclure quant à l'éventuel lien de connexité unissant les différentes instances, respectivement quant à l'éventuel risque de contrariété de la décision sollicitée dans la présente instance avec celles devant être prises dans les instances introduites suivant exploits des 30 novembre 2015 et 6 avril 2017 par les époux PERSONNE6.) et le SYNDICAT et à aviser quant à l'opportunité d'un renvoi auprès de la 1^{ère} chambre du tribunal d'arrondissement.

Par jugement rendu le 11 juillet 2018 dans l'affaire inscrite sous le numéro 173678 du rôle, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1^{ère} chambre, a, dit non fondée la demande des époux PERSONNE6.) à l'égard des époux PERSONNE11.), a dit non fondée la demande des époux PERSONNE6.) à l'égard de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle porte sur les défauts de conformité, vices, malfaçons et

inachèvements affectant la toiture et la chape du 1^{er} étage ainsi qu'en ce qu'elle porte sur la construction d'une mezzanine illégale dans les parties communes sans accord des copropriétaires et a, avant tout autre progrès en cause, invité les parties à conclure quant à l'éventuel lien de connexité unissant la présente instance avec l'affaire inscrite sous le numéro 176301 du rôle qui était pendante devant la 11^e chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, respectivement quant à l'éventuel risque de contrariété de la décision sollicitée dans les différentes instances, et à aviser quant à l'opportunité d'un renvoi auprès de la 11^e chambre du Tribunal d'arrondissement.

Par ordonnance du 1^{er} octobre 2018, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros 173678, 176301 et 184261 du rôle.

Par jugement du 9 décembre 2020, le tribunal, statuant contradictoirement et en continuation du jugement du 11 juillet 2018, a, dans sa motivation, constaté que la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE11.) et les époux PERSONNE8.) ont comparu et constitué avocat, que Maître Ferdinand BURG (avocat constitué pour la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE11.) n'a pas déposé sa farde de procédure et que Maître Thomas FELGEN (avocat constitué pour les époux PERSONNE8.) et le SYNDICAT) a déposé sa farde de procédure le 28 octobre 2020, soit sept jours après les plaidoiries et que les avocats n'avaient partant pas réitérés leurs moyens à l'audience.

Il a retenu que ces deux avocats n'avaient pas respecté les dispositions de la loi du 20 juin 2020 portant 1^o prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2^o dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3^o dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4^o modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (ci-après la loi du 20 juin 2020), et disposant que les mandataires des parties déposent leurs fardes de procédure au greffe de la juridiction saisie au plus tard le jour des plaidoiries et qu'ils sont de ce fait réputés avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et ils sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.

Par conséquent, le tribunal n'a analysé ni les conclusions de Maître Ferdinand BURG, ni celles de Maître Thomas FELGEN, à l'exception

de celles contenues dans les exploits introductifs d'instance des 24 et 25 mars 2016 et du 6 avril 2017, en application de l'article 2, paragraphe 2 point 3 de la prédite loi du 20 juin 2020.

Dans le dispositif du jugement du 9 décembre 2020, le tribunal a reçu les demandes des époux PERSONNE8.) et du SYNDICAT en la forme,

a dit non fondée la demande des époux PERSONNE8.) et du SYNDICAT à l'égard des époux PERSONNE11.),

a dit fondée la demande des époux PERSONNE8.) en paiement des indemnités journalières de retard et a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE8.) la somme de 45.200 € avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2016, jusqu'à solde,

a dit fondée la demande du SYNDICAT à l'égard de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle porte sur la construction illicite d'une mezzanine et a condamné la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT la somme de 10.000 €,

a dit fondée la demande des époux PERSONNE6.) à l'égard de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle porte sur la remise en état de l'appartement, le jardin et la terrasse, l'absence d'installation de panneaux photovoltaïques, les indemnités journalières de retard et le dommage moral subi et a condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE6.) un montant de 37.270 € avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, et a condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE6.) un montant de 40.320 € avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} janvier 2016, jusqu'à solde,

a dit non fondée la demande des époux PERSONNE8.) à l'égard de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle porte sur les défauts de conformité, vices, malfaçons et inachèvements affectant la toiture, sur la construction d'une mezzanine illégale dans les parties communes sans accord des copropriétaires et les pertes de loyers,

a dit non fondée la demande du SYNDICAT à l'égard de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle porte sur la perte de surface dans deux appartements et les travaux ayant trait au raccordement des paraboles,

a dit non fondée la demande des époux PERSONNE6.) à l'égard de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle porte sur les pertes de loyers, l'installation d'un escalier permettant l'accès au jardin et la suppression de la clôture,

Pour le surplus, et avant tout autre progrès en cause, le tribunal a ordonné une expertise et a nommé expert André MAILLET, demeurant à L-ADRESSE8.), avec la mission de concilier les parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- « 1. dresser un état des lieux litigieux, en opérant un constat détaillé des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, inachèvements et dysfonctionnements apparus à la résidence « ADRESSE6.) » sise à L-ADRESSE7.), et plus particulièrement,*
- 2. déterminer la conformité des matériaux de construction utilisés avec ceux prévus par le cahier des charges,*
- 3. procéder au mesurage complet de l'appartement appartenant à PERSONNE5.) et à PERSONNE2.) et en dresser un plan reprenant ces mesures,*
- 4. déterminer si la bande de granit prévue par le cahier des charges a été réalisée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sur la terrasse de PERSONNE5.) et PERSONNE2.),*
- 5. déterminer la classe énergétique de la résidence « ADRESSE6.) » et établir un passeport énergétique,*
- 6. évaluer et chiffrer les coûts de chauffage en relation avec la classe énergétique de l'immeuble,*
- 7. faire établir un nouveau cadastre vertical pour la résidence « ADRESSE6.) »*
- 8. déterminer la cause et les origines des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité et dysfonctionnement constatés affectant ledit immeuble,*
- 9. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés,*
- 10. chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés »*

Il a réservé le surplus et les dépens.

Par acte d'huissier de justice du 29 janvier 2021, le société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 9 décembre 2020, signifié le 10 mai 2021.

Remarques préliminaires

Les parties avaient été invitées le 29 novembre 2022 par le magistrat de la mise en état à déposer des conclusions récapitulatives, devant reprendre l'ensemble de leurs moyens. Les conclusions récapitulatives déposées par Maître Tom Felgen datent du 29 juillet 2022 et celles de Maître Ferdinand Burg pour le compte de l'appelante ont été déposées le 9 décembre 2022.

Une partie n'est pas en droit de simplement renvoyer dans ses conclusions récapitulatives à des écritures précédentes, étant donné que les conclusions récapitulatives sont, ou à tout le moins devraient être une œuvre de synthèse et doivent se suffire à elles-mêmes (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 1000-10, numéros 56-64, édition numérique, mise à jour 15 septembre 2022). Ces conclusions récapitulatives se substituent à l'acte d'appel. Etant précisément des conclusions de synthèse, elles ont pour objet de réunir l'ensemble des moyens présentés dans les écritures précédentes, dont notamment l'acte d'appel qui vaut conclusions.

L'article 586 du Nouveau Code de procédure civile (dans sa version applicable avant l'entrée en vigueur de la loi du 16 septembre 2021) est de la teneur suivante:

« Les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.

L'avocat ou les avocats d'une ou plusieurs parties peuvent être invités à récapituler les moyens qui auraient été successivement présentés. Les moyens qui ne sont pas récapitulés sont regardés comme abandonnés.

La partie qui sans énoncer de nouveaux moyens, demande la confirmation du jugement est réputée s'en approprier les motifs ».

Il convient de toiser les moyens contenus dans les conclusions récapitulatives, étant précisé que les moyens, non-réitérés dans lesdites conclusions récapitulatives sont censées irrémédiablement abandonnés au regard des dispositions précitées (en ce sens Cour d'appel, 20 décembre 2017, n° 41196).

Discussion

Quant à la recevabilité de l'appel

Les parties de Maître Tom Felgen concluent principalement à l'irrecevabilité de l'appel en ce qu'il porte sur le dispositif du jugement déferé ayant ordonné une mesure d'instruction. Ils argumentent que le jugement déferé ne serait pas un jugement mixte et que l'expertise ordonnée ne présenterait aucun lien avec les autres chefs de la demande, tranchés sur le fond. Subsidiairement, elles se rapportent à prudence de justice.

La société SOCIETE1.) estime que le jugement entrepris serait à qualifier de jugement mixte qui tranche dans son dispositif et instaure une mesure d'instruction. L'appel serait recevable, étant donné que la cause et l'objet des demandes visant à obtenir indemnisation des désordres, vices et malfaçons seraient identiques.

Aux termes des articles 579 et 580 du Nouveau code de procédure civile, les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, met fin à l'instance. Les autres jugements, et notamment ceux qui ordonnent ou refusent d'ordonner une mesure d'instruction, ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond que dans les cas spécifiés par la loi.

Il résulte de ces articles que peuvent être immédiatement frappés d'appel, les jugements qui tranchent tout le principal ainsi que ceux qui tranchent une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction, à savoir les jugements mixtes. Des jugements mixtes, il faut distinguer les jugements dits multiples qui comportent deux dispositions séparées. Tel peut être le cas lorsque la demande est dirigée contre deux défendeurs différents ou lorsque l'instance renferme deux demandes différentes. Dans ce cas de figure chaque demande doit être examinée séparément quant à l'ouverture du droit d'appel (Cour d'appel, 12 mars 2008, BIJ 2/2009, page 34, note Th. Hoscheit ; Cour d'appel, 25 novembre 2009, Pas.35, page 40).

Un jugement qui statue sur une partie du principal et ordonne pour le surplus une mesure d'instruction n'est pas nécessairement mixte ; il ne le sera que si les deux chefs de la décision sont liés à la même demande. Si tel n'est pas le cas, pour la recevabilité de l'appel, on doit estimer qu'il existe deux décisions, l'une qui tranche le principal et l'autre qui est purement avant dire droit (Cass. 2e civ., 21 nov. 1979 : Bull. civ. II, n° 270 ; RTD civ. 1980, p. 417, obs. R. Perrot ; Cass. 1re civ., 21 juill. 1987 : Bull. civ. I, n° 233 ; Gaz. Pal. 1988, somm. p. 34) (Jcl procédure civile, Fasc. 900-60 : Appel, – Jugements susceptibles ou non d'appel, éd. numérique, 20 Juillet 2020).

En cas de pluralité des parties, comme en l'espèce, « pour chaque partie, le principal s'entend de l'objet du litige la concernant ». Chaque rapport d'instance conserve sa propre autonomie et la « mixité » ne peut résulter d'une appréciation d'ensemble (Cass. 2^{ème} civ., 24 mai 1984 : Bull. civ. II, n° 91. – Cass. 2^{ème} civ., 17 mai 1984 : JCP G 1984, IV, 243 ; RTD civ. 1985, p. 216).

La notion de principal se rapporte à ce qui forme l'objet du litige et l'autorité que le jugement produit par rapport à cet objet.

Seules les mentions du dispositif d'un jugement doivent être prises en considération pour déterminer si un jugement remplit les conditions pour être appellable ou non, à l'exclusion des motifs, même si ceux-ci développent clairement l'opinion du tribunal.

Quant à l'appel de la société SOCIETE1.), il convient de retenir que le jugement entrepris est un jugement mixte par le fait d'avoir, dans son dispositif, condamné la société appelante à indemniser les époux PERSONNE8.), les époux PERSONNE6.) et le SYNDICAT en raison de certains défauts de conformité, vices et malfaçons issus de la vente en état futur d'achèvement à la résidence « ADRESSE6.) » prémentionnés, a rejeté des demandes en indemnisation d'autres désordres et a, pour le surplus et avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise des désordres dénoncés, expertise destinée à établir les défauts de conformité, vices et malfaçons issus de la vente en état futur d'achèvement, dont la juridiction était saisie.

Les différents chefs de la décision tranchant des parties du principal et ordonnant une mesure d'instruction pour le surplus sont liés à la même demande en indemnisation des trois parties adverses tendant à obtenir réparation en espèces ou en nature des désordres prémentionnés, de sorte que l'appel de la société SOCIETE1.) est recevable, y compris contre la mesure d'instruction.

Quant à la demande en annulation, sinon en réformation du jugement entrepris sur base des dispositions de l'article 2 de la prédite loi du 20 juin 2020, paragraphe 2 point 3

Dans son acte d'appel, la société SOCIETE1.), dans le cadre de sa demande en annulation, sinon en réformation du jugement entrepris, reproche au tribunal d'avoir soulevé d'office l'article 2, paragraphe 2 point 3 de la loi du 20 juin 2020, qui ne serait pas un texte d'ordre public, et, en violation des droits de la défense, de ne pas avoir invité les parties à prendre position par rapport à ce texte et notamment sur la sanction réservée au manquement allégué.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives du 9 décembre 2022, la société SOCIETE1.) se limite à se référer à sa demande en annulation sinon en réformation du jugement du 9 décembre 2020 motivée dans son acte d'appel et renvoie à l'intégralité de ses développements antérieurs.

Dans leurs conclusions récapitulatives, les parties de Maître Tom Felgen concluent à la confirmation du jugement entrepris pour avoir fait une correcte application des dispositions de la prédit loi du 20 juin 2020.

En application des principes préénoncés, la Cour n'a pas à examiner ces moyens de nullité voire de réformation développés dans l'acte d'appel, de sorte que la demande est à rejeter de ce chef.

La demande en annulation est dès lors à rejeter. Néanmoins la Cour examinera les autres moyens d'appel soulevées par les parties et tendant à la réformation du jugement entrepris.

Quant aux principes applicables

Il résulte des actes notariés des 24 janvier 2014 passés par-devant le notaire Maître Paul Bettingen respectivement entre les époux PERSONNE6.) et la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE11.) et entre les époux PERSONNE8.) et la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE11.), que la société SOCIETE1.) a vendu, en sa qualité de vendeur et de promoteur, aux époux PERSONNE6.) et aux époux PERSONNE8.) un appartement en état futur d'achèvement dans l'immeuble en cause.

A l'instar des juges de première instance, il convient de retenir que les parties sont liées par un contrat de vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil et que les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

L'intention du législateur était de rapprocher le régime de la responsabilité du promoteur vendeur de celui des constructeurs proprement dits.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* »

L'article 1642-1 du Code civil, dispose que « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ».

Le tribunal n'est pas critiqué pour avoir retenu qu'en l'espèce, il y a eu une réception des parties communes suivant procès-verbal du 18 juillet 2016 et une réception tacite des appartements par les époux PERSONNE6.) et PERSONNE8.) par une prise de possession des lieux et d'une mise en location.

Tel que relevé à bon droit par le tribunal, le litige est partant soumis aux articles 1642-1 et 1646-1 et suivants du Code civil trouve donc application en l'espèce.

Après la qualification des relations juridiques liant les parties il y a lieu d'examiner les défauts de conformité, vices et malfaçons issus de la vente en état futur d'achèvement critiqués dans le cadre des appels principal et incidents.

Quant aux désordres dénoncés

1. les panneaux photovoltaïques

Dans ses conclusions récapitulatives, la société SOCIETE1.) fait grief au tribunal d'avoir retenu à sa charge une obligation de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit et demande de « constater l'absence de tout début de commencement de preuve fournie par les époux PERSONNE6.) que l'espace prétendument prévu contractuellement pour la mise en place de panneaux photovoltaïques sur le toit ne serait pas disponible ». Elle conteste le montant réclamé en son principe et en son quantum par les acquéreurs précités et demande à être déchargée de la condamnation prononcée à son encontre.

Elle conteste toute valeur juridique du rapport d'expertise inachevé de PERSONNE12.) et pour lequel le principe du contradictoire n'aurait pas été respecté. Elle estime encore que les conclusions de l'expert Legrand datant de 2014 et 2015 ne permettraient pas de conclure sur l'état de l'objet vendu au jour des actes introductifs d'instance.

Pour les développements supplémentaires, elle se réfère à ses développements de son acte d'appel, que la Cour n'a pas à examiner au regard des remarques préliminaires relatives aux conclusions récapitulatives.

Les époux PERSONNE6.) concluent à la confirmation du jugement déféré sur ce point.

Il y a lieu de suivre le tribunal pour avoir conclu, qu'aux termes de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 24 janvier 2014, les parties avaient convenu de l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de la résidence dans l'acte notarié disposant que « *le promoteur intègre les travaux de l'entreprise qui sera chargée de poser les panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble à construire dans le planning général de la construction et lui autorise l'accès au chantier* » ainsi que du point 6.7 intitulé « *Arrangement particulier* » du cahier des charges que la société SOCIETE1.) s'était engagée à « *5. Poser au minimum trois gaines vides du toit vers le local technique, afin de permettre la pose de câbles de raccordement le cas échéant d'une installation photovoltaïque par l'acquéreur (les frais y relatif de même que les frais d'acquisition et d'installation de l'équipement photovoltaïque sont à charge de l'acquéreur)* ».

Tel que relevé à juste titre par le tribunal, les plans versés en cause font également état d'un emplacement prévu pour la pose de panneaux photovoltaïques et aux termes d'une annexe au cahier des charges de la résidence, il a été acté l'accord suivant entre tous les copropriétaires et la société SOCIETE1.): « *Il a été convenu et accepté par toutes les parties la résolution suivante : Les époux PERSONNE5.) prendront à leur charge l'installation d'une installation photovoltaïque ainsi que tous les frais d'entretien et de réparation future de l'installation* ».

Il y a lieu de suivre la juridiction de première instance pour avoir fait état du procès-verbal de réception des parties communes du 18 juillet 2016, qui a été signé par la société SOCIETE1.), faisant état de la réserve suivante :

« Espace de la toiture prévue pour les panneaux photovoltaïques selon les plans autorisés par la Commune utilisés pour l'installation des collecteurs thermiques

Travaux à effectuer : Libérer les espaces prévus pour les panneaux photovoltaïques afin de permettre l'installation de ces derniers conformément aux plans autorisés par la SOCIETE2.) ».

Il ressort encore du rapport d'expertise Legrand du 2 juin 2016 que l'espace prévu contractuellement pour la mise en place des panneaux photovoltaïque des époux PERSONNE6.) n'est pas disponible.

L'expert assermenté PERSONNE12.) a été nommé par ordonnance du tribunal d'arrondissement siégeant en matière de référé rendue en date du 15 septembre 2014 dans un litige opposant le SYNDICAT à la société SOCIETE1.) et a rendu un rapport d'expertise en trois parties

des 18 et 27 novembre 2014 ainsi que du 9 mars 2015, après deux visites des lieux des 23 et 27 octobre 2014, d'un examen technique du 26 novembre 2014 et après avoir recueilli les observations des parties.

En dépit de l'ancienneté des constatations faites par l'expert PERSONNE12.) à un moment où les travaux de construction n'étaient pas encore entièrement achevés, le rapport d'expertise contient néanmoins des indications sérieuses quant à ses constatations matérielles sur l'installation des panneaux photovoltaïques.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) à voir rejeter les constatations officielles de l'expert judiciaire pour ne pas avoir de force probante et pour ne pas avoir respecté le principe du contradictoire.

La société SOCIETE1.) n'étant pas en mesure de fournir de nouveaux éléments sur la disponibilité de place sur le toit pour l'installation de panneaux photovoltaïques, il y a lieu de suivre la juridiction de première instance pour avoir conclu au manquement de la société SOCIETE1.) à ses obligations contractuelles sur ce point.

En ce qui concerne l'indemnisation réclamée par les époux PERSONNE6.), les contestations vagues et non étayées par pièce de la société SOCIETE1.) sont à écarter et le tribunal est à approuver pour avoir fixé le préjudice subi en les mettant dans l'impossibilité d'installer les panneaux photovoltaïques contractuellement prévus à 21.880 € (5.800 x 0,24 x 15), correspondant à la production annuelle de 5800 KWh avec une aide financière de 0,24 € accordée par le Ministère de l'Économie pendant une durée de 15 années suivant le contrat du 23 octobre 2014 conclu avec la société SOCIETE3.).

2. Les travaux relatifs au jardin et à la terrasse

En ce qui concerne les défauts de conformité du jardin invoqués par les époux PERSONNE6.), la société SOCIETE1.) conteste tout manquement dans son chef ainsi que les montants réclamés en leur principe et en leur quantum, le décompte daté au 24 juin 2016 établi par PERSONNE5.) ne justifiant pas le bien fondé du montant de 4.240 € alloué par le tribunal aux époux PERSONNE6.). Elle conclut au rejet des attestations testimoniales produites par les époux PERSONNE6.).

Par appel incident, les époux PERSONNE6.) concluent à la réformation du jugement déféré pour ne pas s'être vu allouer la somme de 7.000 € se composant d'un montant de 4.240 € à titre de moins-value résultant de l'absence de remise en état du jardin suivant un décompte du 24 juin 2016 et d'un montant de 2.760 € à titre de frais pour la suppression de la « clôture illicite » et la reconstruction du couloir central. Ils reprochent au tribunal de leur avoir concédé

uniquement la somme de 4.240 €, en l'absence de preuve de construction de passage central en béton et de la construction de la clôture installée contre le gré des propriétaires.

Ils font encore grief au tribunal de les avoir déboutés de leur demande en indemnisation pour l'absence d'installation d'un escalier à l'arrière de la résidence destiné à leur garantir un accès direct au jardin, demande chiffrée à 5.579 € TTC suivant un devis de la société SOCIETE4.).

La Cour constate qu'aucune demande n'est formulée quant au revêtement de la terrasse en bande de granit.

La Cour approuve le tribunal pour avoir écarté le rapport d'expertise Legrand du 18 novembre 2014 invoqué par les époux PERSONNE6.) par rapport aux désordres affectant le jardin, qui a été établi à un moment où les travaux étaient encore en cours de réalisation. L'état de « délabrement » au moment de la visite de l'expert Legrand était normal, les travaux de remise en état extérieur étant toujours réalisés à la fin d'un chantier.

C'est par une analyse correcte de l'acte de vente du 24 janvier 2014 prévoyant que « *La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que l'acquéreur sera obligé d'exécuter et, notamment les suivantes : (1) L'acquéreur reprendra l'objet vendu dans l'état où il se trouve et se comporte à la date de ce jour, à l'exception du lot 009 B A 01 jardin (lot 010 BB 01 jardin) pour lequel le promoteur s'engage à réparer ou à faire réparer à ses frais toutes les modifications y apportées ou dommages causés pendant les travaux notamment aux muret et clôture de jardin existantes avant le début des travaux, (...)* », que le tribunal a retenu que l'obligation de remise en état du jardin à charge de la société SOCIETE1.) résulte expressément du contrat de vente.

Pour justifier le non achèvement des travaux par la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE6.) se réfèrent à un arrêt n° 95/20-II-CIV de la Cour d'appel du 8 juillet 2020 faisant état des attestations testimoniales des témoins PERSONNE14.) et PERSONNE15.), sans en évoquer le contenu.

La Cour ne disposant pas des attestations testimoniales versées en première instance par les époux PERSONNE6.), mentionnées par le tribunal et censées attester que PERSONNE5.) aurait effectué lui-même la remise en état du jardin, les époux PERSONNE6.) n'établissent pas le manquement allégué de la société SOCIETE1.).

Leur demande en indemnisation des frais de remise en état du jardin n'est dès lors pas fondée.

L'appel de la société SOCIETE1.) est partant fondé sur ce point spécifique et le jugement entrepris est à réformer en ce sens.

En ce qui concerne la suppression de la « clôture illicite » les époux PERSONNE6.) se réfèrent à un courriel du 19 mai 2015 ainsi qu'à un courrier recommandé du 24 mai 2015 par lesquels ils réclament l'enlèvement de la clôture transversale sur leur terrain et la remise en état des lieux avec la reconstruction d'un sentier central allant du milieu du jardin.

C'est à juste titre que le tribunal n'a pas fait droit à cette demande, les déclarations unilatérales résultant d'écrits datés des 19 et 24 mai 2015 et émanant de l'acquéreur du jardin litigieux étant à elles seules insuffisantes pour établir l'existence voire l'envergure du préjudice allégué.

Aucun élément du dossier ne permet de justifier le montant de 2.760 €

A défaut de plus amples explications quant à la « clôture illicite », l'appel incident des époux PERSONNE6.) n'est pas fondé de ce chef.

Les mesures d'instruction n'étant pas destinées à suppléer à la carence des parties dans l'administration de la preuve, la demande subsidiaire des époux PERSONNE6.) en nomination d'un expert « pour prendre en compte ces volets » est à rejeter.

Quant à l'installation d'un escalier permettant l'accès au jardin, il y a lieu de se référer à la notice descriptive de la résidence « ADRESSE6.) » en ses points 6.2.1., 6.3. et 6.7.9., mentionnée dans le jugement entrepris et disposant comme suit:

« 6.2.1. Escalier d'accès derrière le bâtiment. Pose de doubles portes d'accès extérieure en acier, chambranle métallique.

(...)

6.3. Espaces verts Derrière le bâtiment au rez-de-chaussée non prévue.

6.3.1. Engazonnement Néant

(...)

6.7. Arrangements particuliers

(...)

9. Revêtir les terrasses en bandes de granit posées dans une chape drainante et multicouches d'étanchéité avec mise en place d'une bande centrale pour délimiter les deux terrasses avoisinantes ».

L'escalier d'accès derrière le bâtiment était dès lors prévu dans le cahier des charges, contrairement à ce qui a été retenu par le tribunal.

La simple référence aux énumérations sous les lettres a) à i) des travaux non exécutés par la société SOCIETE1.) résultant d'attestations testimoniales versées dans le cadre d'une autre affaire et faite dans l'arrêt N°95/20-II-CIV de la Cour d'appel du 8 juillet 2020 précité ne permet pas de prouver la non installation de l'escalier, les attestations testimoniales des témoins PERSONNE14.) et PERSONNE15.) n'étant pas versées à la Cour et la société SOCIETE1.) contestant tout manquement à ses obligations.

L'appel incident des époux PERSONNE6.) n'est partant pas fondé et le jugement est à confirmer sur ce point, quoique pour d'autres motifs.

3. l'inachèvement des finitions de l'appartement

a) En ce qui concerne le carrelage mural dans la cuisine de l'appartement, la société SOCIETE1.) se limite à contester tout manquement à ses obligations découlant de l'acte de vente ainsi qu'à contester les montants réclamés en son principe et en son quantum, sans motiver ses contestations et renvoie à ses développements dans l'acte d'appel.

Pour les raisons préexposées sous les remarques préliminaires, la Cour n'examinera pas les moyens développés dans l'acte d'appel auquel il est renvoyé. Il y a également lieu l'écarter les contestations vagues de la société SOCIETE1.) non étayées par pièce.

Le jugement est à confirmer pour avoir alloué aux époux PERSONNE6.) la somme de 150 € pour défaut du carrelage mural, conformément à leurs conclusions.

b) Sans contester que les travaux de peinture étaient prévus contractuellement par le cahier des charges, la société SOCIETE1.) soutient que ces travaux auraient été réalisés par une entreprise de peinture, la société SOCIETE5.) Sàrl, et conteste le montant réclamé par les époux PERSONNE6.) à titre de frais en son principe et en son quantum en absence de pièce.

Reprochant au tribunal d'avoir sous-évalué le montant de l'indemnisation de l'inexécution des travaux de peinture à 7.500 €, les époux PERSONNE6.) forment appel incident pour se voir allouer la somme de 15.000 €.

Le tribunal a retenu qu'il résulte des attestations testimoniales versées en cause que les époux PERSONNE6.) ont effectué les travaux de peinture eux-mêmes.

Tel que relevé ci-avant, les attestations testimoniales des témoins PERSONNE14.) et PERSONNE15.), destinées à établir les travaux

non exécutés par la société SOCIETE1.) et mentionnées à l'arrêt N°95/20-II-CIV de la Cour d'appel du 8 juillet 2020 précité, ne sont pas versées et la simple référence à cet arrêt ne permet pas d'établir que la société SOCIETE1.) a failli à ses obligations.

Au contraire, il résulte de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE16.), gérant de l'entreprise SOCIETE5.), versée par la société SOCIETE1.), que PERSONNE16.) a réalisé « la peinture complète » dans l'appartement de Monsieur PERSONNE5.).

Les époux PERSONNE6.) n'ont dès lors pas établi la non-exécution des travaux de peinture par la société SOCIETE1.).

L'appel incident des époux PERSONNE6.) est dès lors à rejeter tandis que l'appel principal de la société SOCIETE1.) est fondé et la société SOCIETE1.) est, par réformation, à décharger de la condamnation à la somme de 7.500 €.

c) En ce qui concerne la demande des époux PERSONNE6.) en obtention d'une indemnité de 10.000 € pour défaut de réalisation de la chape flottante sur isolant thermique sous la dalle du premier étage, il y a lieu de noter que suivant le jugement du 11 juillet 2018 (numéro de rôle 173678) précité, le défaut de conformité, vice ou désordre allégué affectant la dalle du premier étage a trait à des parties communes de la résidence « ADRESSE6.) » pour lequel les époux WEYLAND KRACK restent en défaut d'établir un préjudice personnel distinct du préjudice collectif de tous les copropriétaires. Dans ce même jugement leur demande a été déclarée irrecevable.

La Cour n'étant pas saisie d'un appel contre le jugement du 11 juillet 2018, cette demande est à rejeter.

a) la perte de la surface habitable

Interjetant appel incident, les époux PERSONNE6.) demandent par réformation, à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer 18.396,84 € à titre de réparation du préjudice subi par la perte de loyer en raison de la perte de surface de 3,85 m² (74,14 - 70,29), sinon instituer une expertise, par confirmation.

Ils demandent encore par réformation, à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer 17.844,75 € à titre de réparation du préjudice résultant de la diminution de la surface (en réduction du prix de vente).

Ils soutiennent que la surface de leur appartement a été réduite lors de la réalisation des travaux concernant le mur mitoyen et que l'expert PERSONNE12.), chargé notamment d'élaborer un nouveau plan

cadastral vertical devait refaire la redistribution correcte des parts de millièmes dans la résidence.

La société SOCIETE1.) conteste la perte de la superficie de l'appartement, dénie toute force probante au plan de mesurage versé par les époux PERSONNE6.) et s'oppose à ce que la preuve de la perte de surface soit établie par voie d'expertise judiciaire. Elle conteste les montants réclamés à titre d'indemnisation en leur principe et leur quantum.

En vertu de l'article 1315 du Code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ». Il appartient en conséquence aux époux PERSONNE6.) de rapporter la preuve de la perte de surface alléguée.

Il ressort de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 24 janvier 2014 que les époux PERSONNE6.) ont acquis un appartement d'une surface de 74,14 m².

Ces derniers versent un plan portant la mention « plan pièces intérieures 25 mai 2014 » reprenant les prétendues mesures réelles de leur appartement faisant état d'une surface totale hors murs intérieurs de 70,29 m² et d'une surface avec murs intérieurs de 71,98 m².

Néanmoins, la Cour constate que ce plan ne mentionne ni son auteur, ni la date de son établissement de sorte que, face aux contestations de la société SOCIETE1.), et est dépourvu de toute force probante pour établir la perte alléguée de la surface en raison du mur mitoyen.

Il résulte encore d'un plan d'architecte versé en cause que le premier étage de la résidence se composerait de deux appartements de 74,69 m² et de 68,57 m², sans certitude s'il s'agit des plans autorisés dans le cadre du permis de construire.

Ces éléments constituant une remise en cause des mesures stipulées dans l'acte de vente.

Ces plans ne sont néanmoins pas suffisants pour justifier une condamnation pour la perte de loyer alléguée, de sorte que l'appel incident des époux PERSONNE6.) est à rejeter sur ce point.

A titre subsidiaire, les époux PERSONNE6.) entendent établir la preuve de la perte de surface par voie d'expertise.

Il y a lieu de suivre le tribunal pour avoir fait droit à cette demande, faute de disposer d'un plan de l'appartement des époux

PERSONNE6.) présentant une certitude suffisante quant aux mesures y reprises.

La société SOCIETE1.) est à débouter de son appel et le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a institué une expertise sur ce point.

b) les indemnités de retard et les pertes locatives réclamées par les époux PERSONNE6.) et PERSONNE8.)

La société SOCIETE1.) fait grief au tribunal d'avoir alloué des indemnités de retard de 40.320 € (80 x 504) pour la période allant du 16 mars 2015 au 30 septembre 2016 aux époux PERSONNE6.) et de 45.200 € (80 x 565) pour la période allant du 16 mars 2015 au 30 septembre 2016 aux époux PERSONNE8.).

Principalement, la société SOCIETE1.) conteste tout retard dans l'achèvement de la construction ainsi que les montants réclamés en leur principe et leur quantum. Subsidiairement, elle demande la réduction de la somme réclamée par les époux PERSONNE8.) « à un montant symbolique de 250 € par exemple ».

Quant au manque à gagner pour perte locative, la société SOCIETE1.) soutient que la jurisprudence française sanctionne toute décision octroyant une double indemnisation pour un même préjudice sous couvert d'intitulés variés de postes d'indemnisation, les époux PERSONNE8.) ne prouvant pas de préjudice distinct que le retard dans l'inexécution contractuelle, indemnisé par la clause pénale. Pour le surplus, ils contestent le montant réclamé en leur principe et leur quantum.

Les époux PERSONNE6.) et PERSONNE8.) concluent à la confirmation du jugement entrepris de ce chef.

Ils soutiennent que les parties communes de l'immeuble résidentiel n'auraient pas été achevées le 15 mars 2015, date d'achèvement contractuellement prévue, la réception des parties communes n'ayant eu lieu qu'en date du 18 juillet 2016. Les époux PERSONNE6.) soutiennent qu'il n'y aurait pas eu de réception de leur appartement et qu'ils auraient pris possession de leur appartement en procédant à l'ouverture forcée des portes le 1^{er} août 2016.

Les époux PERSONNE8.) et PERSONNE6.), qui soutiennent avoir acquis leurs appartements respectifs en vue de la location, relèvent appel incident pour avoir été déboutés de leurs demandes respectives en indemnisation du manque à gagner locatif à hauteur de 23.100 € (16,5 x 1.400) correspondant à 16,5 mois (du 16 mars 2015 au 31 juillet 2016) avec un loyer de 1.400 €, respectivement de 25.900 € (18,5 x 1.400).

Ils reprochent au tribunal d'avoir refusé leur demande en indemnisation du manque à gagner locatif au motif que la jurisprudence française admettrait le cumul de l'indemnisation contractuelle et délictuelle lorsque cette dernière résulte d'un préjudice distinct de celui indemnisé par la clause pénale. Ils se réfèrent à un arrêt de la Cour de cassation française, chambre civile du 30 janvier 2019, à l'appui de leurs affirmations.

Il résulte des rapports d'expertise PERSONNE12.) que les travaux dans les appartements des époux PERSONNE6.) et PERSONNE8.) n'étaient pas achevés en date du 15 mars 2015.

Suivant les contrats de bail versés, l'appartement des époux PERSONNE8.) a été donné en location suivant contrat signé le 27 septembre 2016 et l'appartement des époux PERSONNE6.), qui déclarent avoir pris possession de leur appartement le 1^{er} août 2016, a été donné en location à partir du 1^{er} octobre 2016.

C'est par une juste application des dispositions des contrats de vente du 24 janvier 2014, retenant l'obligation du promoteur « à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés pour le 15 mars 2015 » et prévoyant une indemnité d'occupation journalière fixée à 80 € par jours calendrier de retard par rapport au délai d'achèvement prémentionné, jusqu'à la date de livraison définitive » que le tribunal a déclaré fondées les demandes respectives des époux PERSONNE6.) et des époux PERSONNE8.) en paiement des indemnités journalières de retard.

Les époux PERSONNE6.) ayant pris possession de leur appartement en date du 1^{er} août 2016, le tribunal est à approuver pour leur avoir alloué des indemnités de retard d'un montant de 40.320 € (80 x 504) pour la période allant du 16 mars 2015 au 31 juillet 2016.

L'appartement des époux PERSONNE8.) ayant été occupé à partir du 1^{er} octobre 2016, il y a encore lieu de suivre les juges de première instance pour avoir déclaré fondée leur demande en paiement des indemnités de retard de 45.200 € (80 x 565) pour la période allant du 16 mars 2015 au 30 septembre 2016,

Au vu des stipulations claires des actes de vente, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en réduction de ces montants à une somme forfaitaire.

L'appel de la société SOCIETE1.) est dès lors à rejeter et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

En ce qui concerne les demandes en paiement des pertes de loyers subies du fait du retard dans l'achèvement des travaux, il y a lieu de retenir que ces demandes visent à indemniser un préjudice subi du fait de l'indisponibilité des appartements endéans les délais contractuellement prévus. Ces préjudices sont d'ores et déjà couverts par l'indemnisation stipulée sous la clause pénale du contrat de vente.

A l'instar du tribunal, la Cour retient que la clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels. La détermination par avance du montant du préjudice a pour but d'éviter les difficultés d'une évaluation judiciaire des dommages et intérêts en supprimant toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice et de fixer les cocontractants qui souscrivent un tel engagement, dès la conclusion du contrat, sur les conséquences de l'inexécution contractuelle.

Il y a dès lors lieu de suivre le tribunal qui, après avoir rappelé que les appartements des époux PERSONNE6.) et des époux PERSONNE8.) ont été acquis dans un but de mise en location, que le préjudice résultant du retard dans l'achèvement des travaux se traduit par un manque à gagner du fait de la non perception des loyers et que ce manque à gagner est couvert par la clause pénale prévoyant l'allocation d'une indemnité de retard journalière. Etant donné que les parties de Maître Tom Felgen ne justifient pas d'un autre préjudice distinct de la perte de loyer, il n'y a pas lieu de procéder à une double indemnisation du préjudice.

La jurisprudence française citée par les parties de Maître Tom Felgen faisant état d'une probabilité d'une location et d'un préjudice complémentaire est dès lors inapplicable au présent cas d'espèce.

L'appel incident des époux PERSONNE6.) et PERSONNE8.) n'est dès lors pas fondé et le jugement déferé est à confirmer sur ce point.

- c) Quant à l'isolation, la non-conformité de la classe énergétique prévue contractuellement, le chauffage, la conformité des matériaux de construction utilisés avec ceux prévus dans le cahier des charges,

La société SOCIETE1.) conteste toute non-conformité à la classe énergétique prévue contractuellement ainsi que la mise en œuvre de matériaux de construction incompatibles avec la notice descriptive, la force probante de l'expertise PERSONNE12.) ainsi que les montants réclamés en leur principe et leur quantum et s'oppose à la mission d'expertise instituée de ce chef.

Les époux PERSONNE8.) et PERSONNE6.), interjetant appel incident, réclament indemnisation pour les montants respectifs de

10.466,69 € et de 9.932 € à titre d'augmentation des frais de chauffage sur une durée de 20 ans du fait du non-respect de la classe énergétique BC, sinon concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a institué une expertise.

Le SYNDICAT conclut à la confirmation du jugement déféré pour avoir retenu de procéder par voie d'expertise afin de préciser la classe énergétique de la résidence « ADRESSE6.) ».

Il y a lieu de rappeler que l'expert assermenté PERSONNE12.) a été nommé par ordonnance du tribunal d'arrondissement siégeant en matière de référé rendue en date du 15 septembre 2014 dans un litige opposant le SYNDICAT à la société SOCIETE1.) et a rendu un rapport d'expertise en trois parties des 18 et 27 novembre 2014 ainsi que du 9 mars 2015, après deux visites des lieux des 23 et 27 octobre 2014, d'un examen technique du 26 novembre 2014 et après avoir recueilli les observations des parties.

En dépit de l'ancienneté des constatations faites par l'expert PERSONNE12.) à un moment où les travaux de construction n'étaient pas encore entièrement achevés, le rapport d'expertise contient néanmoins des indications sérieuses quant à une différence non négligeable entre les prévisions contractuelles et la réalité des résultats obtenus par l'expert.

Tel que relevé ci-avant, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) de rejeter les constatations officielles de l'expert judiciaire assermenté.

En l'absence de critiques précises émises tant par les époux PERSONNE8.) et PERSONNE6.) que par la société SOCIETE1.) à la motivation du tribunal, c'est à bon droit que les juges de première instance ont conclu, après l'analyse des dispositions sur les « SOCIETE6.) » dans les actes de vente notariés du 24 janvier 2014, des constatations l'expert PERSONNE12.) dans le cadre de sa mission relative au Passeport énergétique (point 27), et de la législation applicable, avant tout autre progrès en cause, de procéder par le biais d'une expertise afin de déterminer avec précision la classe énergétique de la résidence « ADRESSE6.) ».

A défaut de critiques circonstanciées de la part de la société SOCIETE1.), le tribunal est encore à approuver, compte tenu des reproches formulés par les époux PERSONNE8.) et PERSONNE6.) ainsi que par le SYNDICAT, quant aux divergences entre les matériaux prévus contractuellement et ceux utilisés réellement et l'incidence de cette utilisation sur la classe énergétique de l'immeuble, pour avoir chargé l'expert André Maillet de dresser un état complet des matériaux utilisés et d'en analyser la conformité avec le cahier des

charges et d'avoir réservé les demande des époux PERSONNE6.) et des époux PERSONNE8.) en paiement des moins-value sur les loyers et charges en raison de l'augmentation des frais de chauffage ainsi que les demandes indemnitaires liées à l'utilisation de matériaux non conforme.

Les appels principal et incidents ne sont dès lors pas fondés et le jugement déféré est à confirmer à ce sujet.

d) La construction de la mezzanine

Le SYNDICAT fait grief au tribunal d'avoir limité le montant du préjudice subi suite à la construction illicite d'une mezzanine au niveau des combles à 10.000 € et demande, par réformation, à se voir allouer la somme de 30.000 €.

Dans ses conclusions récapitulatives, la société SOCIETE1.) conteste l'illégalité de la construction de la mezzanine et conclut au rejet de la demande du SYNDICAT pour défaut de qualité, et à se voir décharger de la condamnation prononcée en première instance, sinon à voir ordonner au SYNDICAT de verser l'ensemble des procès-verbaux des assemblées générales tenues suite à celle du 30 juillet 2014, sinon de rejeter la demande en institution d'une expertise sur ce point.

Le moyen tiré du défaut de qualité à agir du SYNDICAT avait déjà été toisé par le tribunal dans son jugement du 11 juillet 2018.

La Cour n'étant pas saisie de l'appel contre ce jugement ayant déclaré recevable la demande du SYNDICAT, il n'y a pas lieu d'examiner ce moyen.

La Cour approuve les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu, au regard d'un document signé par Madame PERSONNE17.) qu'elle a autorisé les copropriétaires PERSONNE18.) et PERSONNE19.) à faire procéder à la modification du plan de construction du lot 012 A A 02 de l'immeuble situé N°ADRESSE9.) L-ADRESSE7.), modification tendant à enlever le plafond de la cuisine/living du plan de construction pour avoir un espace ouvert en hauteur et en profitant d'une petite mezzanine en dessous du toit.

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas que cette modification des plans aurait été valablement soumise à l'approbation des trois autres copropriétaires de la résidence « ADRESSE6.) », il y a lieu de suivre le tribunal en ce qu'il a retenu que l'autorisation de construire de la mezzanine n'était pas valable.

Quant à l'indemnisation devant revenir au SYNDICAT, c'est à juste titre que le tribunal lui a alloué la somme forfaitaire de 10.000 €, le SYNDICAT ne justifiant pas en quoi cette somme serait inadéquate.

La demande de la société SOCIETE1.) tendant à verser des procès-verbaux des assemblées générales postérieures à celle du 30 juillet 2014 non autrement justifiée, est à rejeter pour défaut de pertinence.

Au vu des remarques préliminaires, la Cour n'a pas à examiner les moyens développés dans l'acte d'appel de la société SOCIETE1.). En outre les contestations vagues de la société SOCIETE1.) non étayées par pièces sont à rejeter.

Ni l'appel principal de la société SOCIETE1.), ni l'appel incident du SYNDICAT ne sont donc fondés et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

8. L'établissement d'un nouveau cadastre vertical

La société SOCIETE1.), soutenant que la construction de la mezzanine décidée avec l'accord du SYNDICAT serait la seule raison de modifier le cadastre vertical de la résidence « ADRESSE6.) » et que le coût y relatif serait à supporter par le SYNDICAT, s'oppose à l'établissement d'un cadastre vertical complet. Pour le surplus, elle se réfère à son acte d'appel.

Le SYNDICAT demande à voir confirmer la mission de l'expert sur ce point.

Au vu des développements relatifs à la mezzanine sous le point 7., c'est à juste titre que le tribunal a retenu que le cadastre vertical établi au moment de la construction de la résidence « ADRESSE6.) » n'est pas conforme à la réalité et qu'il y a lieu de faire établir un nouveau cadastre par l'expert.

L'établissement d'un nouveau cadastre vertical étant notamment destiné à adapter l'attribution des quotes-parts de chaque copropriétaire, la mission de l'expert ne peut être limitée au seul point de la mezzanine.

La société SOCIETE1.) ayant fait construire la mezzanine sans vérifier s'il y avait accord du SYNDICAT, les frais y afférents ne sont pas à supporter par ce dernier.

Au vu des développements faits sous les remarques préliminaires, la Cour n'a pas à examiner les moyens développés dans l'acte d'appel de la société SOCIETE1.) à ce sujet.

L'appel de la société SOCIETE1.) n'est dès lors pas fondé sur ce point spécifique.

9. La non-conformité de l'ascenseur

La société SOCIETE1.), qui conteste tant l'absence de mécanisme « BlueKit » pour la ventilation régulée de la gaine de cette installation que le montant réclamé par le SYNDICAT à titre d'indemnisation, fait grief au tribunal d'avoir renvoyé le dossier à l'expert chargé d'une mission générale alors que les affirmations du SYNDICAT ne sont appuyées par aucune pièce probante. Il conclut, par réformation, au rejet de cette demande.

Le SYNDICAT reproche au tribunal d'avoir rejeté sa demande en indemnisation du préjudice évalué à 4.343,77 €, au titre de l'absence d'installation du mécanisme « BlueKit » pour la ventilation régulée de la gaine de cette installation. A titre subsidiaire, il maintient sa demande en institution d'une expertise sur ce point.

En vertu de l'article 1315 du Code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ». Il appartient en conséquence au SYNDICAT de rapporter la preuve de l'absence du mécanisme « BlueKit » allégué.

Le SYNDICAT n'étant pas en mesure d'établir le bien-fondé de ses allégations et la Cour ne disposant pas des éléments nécessaires afin d'apprécier le bien-fondé de cette demande, c'est encore à juste titre que la société SOCIETE1.) s'oppose à l'institution d'une expertise sur ce point, les mesures d'instruction ne devant pas parer à la carence des parties dans l'administration de la preuve.

L'appel de la société SOCIETE1.) est dès lors fondé et le jugement déferé est à réformer en ce sens.

10. la demande en remise des plans et du certificat de performance énergétique « as built »

Interjetant appel incident, les époux PERSONNE8.) font grief au tribunal d'avoir rejeté leur demande en obtention des plans et du certificat de performance énergétique « as built » sous peine d'astreinte, sur base des articles 284 ss du Nouveau code de procédure civile et concluent à la réformation du jugement entrepris de ce chef.

A l'appui de leurs affirmations, ils invoquent des normes techniques généralement applicables à tous les corps de métiers définies par le centre de ressources des technologies de l'information et du bâtiment (CRTI-B).

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement déferé sur ce point en l'absence d'obligation de sa part de remettre ces documents.

Il résulte des clauses techniques généralement applicables à tous les corps de métiers établis par le CRTI-B sous le point 05. ainsi que des clauses techniques pour les travaux d'installations électriques à basse tension point 053.1.5. et des travaux relatifs au décompte, versés par les époux PERSONNE8.) que
« (...) S'il n'existe pas de plans «*comme construit* », un métré contradictoire est établi ».

Tel que retenu à bon droit par le tribunal, les époux PERSONNE8.) n'ont dès lors pas établi l'obligation de la société SOCIETE1.) d'établir de tels plans.

C'est encore à bon droit que le tribunal a rappelé les stipulations relatives à la « SOCIETE6.) » dans l'acte de vente du 24 janvier 2014 disposant que : « *Et à l'instant même, l'acquéreur déclare avoir reçu, en présence du notaire, l'original du certificat de performance énergétique prévu par les règlements grand-ducaux des 30 novembre 2007 et 18 août 2008 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. (...)* » pour conclure à l'absence d'obligation à charge de la société SOCIETE1.) de remettre aux PERSONNE8.) les documents « as built ».

En l'absence d'obligation de la société SOCIETE1.), il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des époux PERSONNE8.) sur base de l'article 284 du Nouveau code de procédure civile.

L'appel incident des époux PERSONNE8.) est dès lors à rejeter et le jugement entrepris est à confirmer pour avoir rejeté leur demande relative à la remise des plans et du certificat de performance énergétique « as built » .

11. les autres fautes reprochées à la société SOCIETE1.)

Le SYNDICAT reproche principalement au tribunal de ne pas avoir fait droit à sa demande en obtention de la somme de 4.000 € à titre de travaux de toiture non réalisés. Subsidiairement, il demande à voir confirmer le jugement déferé pour avoir institué une mission d'expertise relative à la détermination de la conformité des matériaux de construction.

La société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef ainsi que le montant réclamé par le SYNDICAT. Elle demande principalement à voir débouter ce dernier de sa demande, subsidiairement, elle conclut

au rejet de la mission d'expertise sur le point de la conformité des matériaux de construction.

Il résulte du rapport d'expertise PERSONNE12.) du 27 novembre 2014 que la couverture du toit est en plaque de zinc, tandis que tous les documents ont prévu la réalisation d'une toiture en ardoise naturelle d'Espagne.

C'est encore à tort que la société SOCIETE1.) critique l'expert assermenté PERSONNE12.) qui a été nommé par ordonnance du tribunal d'arrondissement siégeant en matière de référé rendue en date du 15 septembre 2014 dans un litige opposant le SYNDICAT à la société SOCIETE1.) et a rendu un rapport d'expertise en trois parties les 18 et 27 novembre 2014 ainsi que le 9 mars 2015, après deux visites des lieux des 23 et 27 octobre 2014, d'un examen technique du 26 novembre 2014 et après avoir recueilli les observations des parties.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) de rejeter les constatations officielles de l'expert judiciaire assermenté par rapport au désordre affectant la toiture.

De même, il est sans incidence sur les constatations matérielles faites par l'expert qu'il n'a pas pu achever sa mission, indépendamment de la raison de ce non-achèvement, et qu'il serait intervenu à un stade où l'immeuble n'était pas encore entièrement achevé.

Dans leurs conclusions récapitulatives les parties de Maître Tom Felgen, font certes état « sans être exhaustif » du manque de grilles anti-chute de neige sur le toit et que des prescriptions contenues dans l'autorisation communale n'ont pas été respectées, sans autres précisions. Faute pas elles de tirer les conséquences de ces désordres allégués dans leurs conclusions récapitulatives, la Cour n'est pas saisie d'une demande à ce sujet.

12. le trouble de jouissance du SYNDICAT

Le SYNDICAT fait grief au tribunal d'avoir rejeté sa demande en indemnisation du trouble de jouissance (16.000 €) au regard des tracasseries subies lors de la construction ainsi que de la construction illicite d'une mezzanine privative sur une partie commune.

La société SOCIETE1.) conteste tout comportement fautif de sa part et toute privation de jouissance aux parties communes et à fortiori toute relation causale entre le présumé comportement fautif le trouble de jouissance allégué. Elle sollicite la confirmation du jugement déféré sur ce point.

A l'instar du tribunal, la Cour retient que l'indemnité pour troubles de jouissance peut être réclamée, en cas de malfaçons affectant un immeuble, pour les privations de jouissance de celui-ci pendant le temps de la remise en état, p.ex. lorsqu'il est temporairement inhabitable, ou si les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé. L'indemnité pour troubles de jouissance réparant ainsi la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement, elle constitue un préjudice matériel. Les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice constituent un préjudice d'ordre moral (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n° 1174 et 1266).

Faute par le SYNDICAT de préciser comment la construction de la mezzanine et les tracas subis lors de la construction l'auraient privé de la jouissance des parties communes et en quoi consisterait son dommage lors des tracas subis lors de la construction, le préjudice matériel consistant dans la privation de la jouissance de l'immeuble n'est pas établi.

Les demandes en indemnisation ont été rejetées à bon droit, de sorte que l'appel incident du SYNDICAT n'est pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer sur ces points.

13. le dommage moral des époux PERSONNE6.) et du SYNDICAT

La société SOCIETE1.) fait grief au tribunal d'avoir retenu un préjudice moral dans le chef des époux PERSONNE6.), qu'elle conteste en son principe et son quantum, les différents courriers de réclamations versés ne permettant pas d'établir qu'ils auraient été portés à la connaissance du vendeur-promoteur. Elle demande à être déchargée de la condamnation afférente.

Les époux PERSONNE6.), interjetant appel incident, reprochent au tribunal d'avoir limité l'indemnisation de leur préjudice moral à 3.000 € et réclament un montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal à 15.000 €.

Ils font valoir qu'ils ont subi de nombreux tracas liés à la construction défectueuse de leur appartement et aux différentes procédures lancées par la société SOCIETE1.), que les travaux relatifs aux tranches réclamées n'ont pas été réalisés et que la société SOCIETE1.) n'aurait pas daigné répondre à leurs revendications.

Le SYNDICAT forme appel incident, pour avoir été débouté de sa demande en obtention de la somme de 5.000 €, à titre d'indemnisation

de son préjudice moral résultant des tracas subis à cause des fautes de la société SOCIETE1.) au cours de la construction.

Au vu des développements sous les remarques préliminaires, la Cour n'examinera que les moyens développés par la société SOCIETE1.) dans les conclusions récapitulatives.

La Cour approuve le tribunal pour avoir retenu que les époux PERSONNE6.) ne sauraient se prévaloir des nombreuses procédures introduites à leur encontre par la société SOCIETE1.) afin de justifier d'un dommage moral dans la présente procédure.

Il résulte cependant des différents courriers de revendications versés en cause (lettre recommandée du 21 novembre 2014 à l'huissier de justice Jean Claude Steffen, courrier du 4 septembre 2014 adressé au mandataire de la société SOCIETE1.), courriers des 12 novembre 2014, 23 janvier 2015 et 25 mai 2015 adressés à la société SOCIETE1.)) que les époux PERSONNE6.) ont dû entreprendre de nombreuses démarches afin de voir établir les manquements de la société SOCIETE1.) dans le cadre des travaux de construction de leur appartement et afin d'obtenir indemnisation des préjudices matériels subis par eux de ce chef.

Il résulte des pièces versées que la lettre adressée à l'huissier instrumentaire a été envoyée en courrier recommandé avec copie au mandataire de la société SOCIETE1.) et que le mandataire de la société SOCIETE1.) a répondu aux époux PERSONNE6.) le 30 mars 2015, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait se réfugier derrière l'absence de preuve sur sa connaissance des contestations réitérées dans les différentes procédures judiciaires intentées.

C'est à bon droit et par une motivation que la Cour fait sienne que les juges de première instance ont évaluée *ex aequo et bono* à de 3.000 €, la somme devant revenir aux époux PERSONNE6.) à titre de réparation de leur préjudice moral aux époux PERSONNE6.).

Le jugement de première instance est encore à confirmer pour avoir débouté le SYNDICAT de sa demande en indemnisation du préjudice moral allégué, ce dernier, n'ayant pas établi les tracas subis suite aux fautes de construction alléguées.

Les appels principal et incidents ne sont dès lors pas fondés et le jugement déferé est à confirmer sur ces points.

Au vu des développements ci-avant, l'appel de la société SOCIETE1.) est fondé en ce qui concerne la demande des époux PERSONNE6.) à l'égard de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle porte sur la remise en état du jardin et pour inachèvement des travaux de peinture dans

l'appartement, de sorte qu'il y a lieu de ramener la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE6.) un montant de 37.270 € à la somme de 26.530 € (37.270 - (4.240 + 7.500)), avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la mission d'expertise

La société SOCIETE1.) conclut encore à la réformation du jugement déféré, en ce que le tribunal a ordonné une mission d'expertise globale et elle demande à voir limiter la mission de l'expert aux points visés par les réclamations des parties adverses.

L'appelante demande encore, par réformation, à être déchargée de faire l'avance des frais d'expertise.

Les parties de Maître Tom Felgen demandent la confirmation du jugement entrepris sur la mission d'expertise globale et de l'avance des frais d'expert.

La Cour constate que la mission d'expertise retenue par le tribunal est formulée de façon détaillée sauf pour le point 1.. Il y a partant lieu de préciser cette mission pour les désordres critiqués dans le cadre de la présente procédure et plus amplement détaillés au dispositif de l'arrêt.

Il appartient aux parties qui ont invoqué les désordres affectant l'immeuble et qui ont demandé l'expertise d'en avancer les frais, de sorte que l'appel de la société SOCIETE1.), qui a demandé à être déchargé de l'avance de la provision, est fondée sur ce point.

Il résulte des développements faits ci-avant que l'expertise a été majoritairement requise pour des vices, malfaçons, défauts de conformité dénoncés par le SYNDICAT, de sorte que la Cour estime qu'il appartient à ce dernier de faire l'avance des frais d'expert.

L'appel de la société SOCIETE1.) est dès lors partiellement fondé et le jugement déféré est réformer en ce sens.

Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle à l'encontre des époux PERSONNE8.) tendant au paiement de 15.732,32 € (14.870,32 + 862), le montant de 14.870,32 € correspondant à la dernière tranche du prix de vente et la somme de 862 € concernant une facture relative au compteur électrique SOCIETE7.).

La société SOCIETE1.) formule également une demande reconventionnelle à l'encontre des époux PERSONNE6.) tenant à leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part au montant de 61.572,43 €, avec les intérêts légaux à partir du commandement de payer du 21 novembre 2014, sinon de la demande en justice jusqu'à solde.

Quant à la recevabilité des demandes reconventionnelles

Les époux PERSONNE8.) et PERSONNE6.) concluent à l'irrecevabilité de ces demandes nouvelles en appel au regard des dispositions des articles 53 et 592 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) conclut à la recevabilité de la demande dirigée contre les époux PERSONNE8.), déjà formulée aux termes de ses conclusions du 4 août 2016 dans le rôle 176301 par le précédent mandataire de la société SOCIETE1.) qui a sollicité le paiement du montant de 15.732,32 € (14.870,32 + 862).

Elle soutient que la demande dirigée contre les époux PERSONNE6.) ne serait pas une demande nouvelle pour avoir été formulée dans les conclusions du 11 janvier 2016 formulées par le précédent mandataire dans le cadre du rôle 173678.

L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile précise que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties fixées par l'acte introductif d'instance et les conclusions en défense ; il peut être modifié par des demandes incidentes qui se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

L'article 592 du même Code prohibe les demandes nouvelles en appel à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle soit une défense à l'action principale.

Tel que relevé à juste titre par le mandataire de la société SOCIETE1.), la demande reconventionnelle dirigée à l'encontre des époux PERSONNE8.) a été présentée pour la première fois dans le dispositif des conclusions notifiées le 4 août 2016 ainsi que dans le prédit jugement n° 2018TALCH11/00124 du 29 juin 2018 dans le rôle 176301.

Tant la demande dirigée contre les époux PERSONNE8.), que celle dirigée contre les époux PERSONNE6.) constituent une défense à l'action principale de sorte qu'il ne s'agit pas de demandes nouvelles au sens des articles précités. Dès lors ces demandes reconventionnelles sont recevables.

Quant au bienfondé des demandes reconventionnelles

En raison de l'effet dévolutif de l'appel, la Cour, qui est saisie de l'intégralité du litige et qui doit statuer sur tous les griefs lui soumis par l'appelant, doit examiner leur bienfondé, même s'ils n'ont pas été analysés ou réservés par le tribunal.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle dirigée contre les époux PERSONNE6.), la société SOCIETE1.), réclame un montant de 61.572,43 € à titre de factures impayées, sans indication du quantum et de la date de ces factures, au motif que l'appartement était achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil, achèvement qu'elle entend établir par l'audition du témoin PERSONNE21.) de la Banque SOCIETE8.) qui a fourni la garantie d'achèvement. Dans ses conclusions récapitulatives, la société SOCIETE1.) renvoie aux conclusions de son précédent mandataire, Maître Georges Krieger, du 11 janvier 2016 dans le cadre du rôle 173678.

Les époux PERSONNE6.), contestant le montant réclamé, concluent au rejet de la demande au motif qu'ils auraient eux-mêmes effectué les travaux de parachèvement à l'intérieur de leur appartement et que cette question d'achèvement des travaux aurait été définitivement tranchée par les jugements n° 10112018 et 10212018 du 24 avril 2018 par le tribunal d'arrondissement, les pourvois contre ces décisions ayant été rejetés dans les arrêts 90/2019 et 91/2019 de la Cour de cassation rendus en date du 23 mai 2019, de sorte qu'il y aurait autorité de chose jugée sur ce point.

La Cour constate que le quantum (29.785,64 € et deux fois 14.892,82 €) des trois factures (des 3 juin, 3 août et 3 décembre 2014) versées parmi les pièces de la société SOCIETE1.) ne correspond pas au total du montant réclamé par cette dernière.

La Cour ne dispose pas non plus des conclusions de Maître Georges Krieger du 11 janvier 2016 dans le cadre du rôle 173678. A défaut d'autres précisions et face aux contestations des époux PERSONNE6.), la société SOCIETE1.) n'a pas établi le bienfondé de sa demande en condamnation.

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) pour autant qu'elle est dirigée contre les époux PERSONNE6.) n'est dès lors pas fondée.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle dirigée à l'encontre des époux PERSONNE8.), la société SOCIETE1.) sollicite le paiement du montant de 15.732,32 € (14.870,32 + 862).

La société SOCIETE1.) conteste tout défaut de conformité dans la construction de l'immeuble et affirme que tous les travaux prévus au contrat de vente ont été réalisés de sorte que les époux PERSONNE8.) ne sauraient se faire justice à eux-mêmes.

Les époux PERSONNE8.) contestent les deux factures réclamées au motif que la société SOCIETE1.) n'aurait pas voulu lever les réserves formulées dans le cadre de la réception du 1^{er} avril 2015 et aurait refusé pendant 16 mois et demi, sans raison valable, de leur remettre les clés. Les défauts touchant les parties privatives et communes auraient diminué considérablement la valeur de leur appartement, de sorte que la facture s'élevant à 14.870,32 € ne serait pas due.

Ils soutiennent avoir contesté la facture SOCIETE9.) s'élevant à 862 € alors qu'il ne serait pas prouvé que le compteur électrique aurait été installé à leur profit et au motif que l'installation de ce compteur serait un équipement de base inclus dans le prix global fixé dans l'acte de vente notarié.

En ce qui concerne la facture SA/WR/04/13/2015 de 14.870,32 € portant sur la dernière tranche du prix de vente, il y a lieu de noter que cette facture porte la mention « 5 % lors de la remise des clés ».

Les époux PERSONNE8.) ne contestent pas la réception des travaux relatifs aux parties communes par procès-verbal de réception daté du 18 juillet 2016, ni la réception tacite de leur appartement par une prise possession du 1^{er} octobre 2016. Leur appartement étant habitable, ils l'ont mise en location à partir du 1^{er} octobre 2016.

Suivant les dispositions de l'article 1601-9 du Code civil, prévoyant des versements du prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le solde est payé lors de la mise du local à disposition de l'acheteur.

La demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la dernière tranche est dès lors fondée en son principe.

Quant au quantum à allouer aux époux PERSONNE8.) en condamnation de la société SOCIETE1.), il y a lieu de renvoyer ce point devant le tribunal de première instance, en attendant l'issue de la mesure d'expertise relative aux vices, malfaçons et défauts de conformité reprochés à la société SOCIETE1.) par les époux PERSONNE8.), qui ont émis des réserves sur la bonne exécution des travaux.

En ce qui concerne la facture SA/WR/04/14/2015 de 862 € relative au compteur électrique SOCIETE9.) et contestée par les époux PERSONNE8.) dans leur courrier recommandé du 3 avril 2015, il y a

lieu de se référer au point 5.7. de la notice descriptive prévoyant des compteurs collectifs pour le comptage de la consommation en électricité pour les parties communes et des compteurs individuels pour le branchement des parties privatives.

Faute par la société SOCIETE1.) de justifier une facturation spéciale du compteur électrique rentrant dans les prévisions contractuelles des parties, sa demande en paiement afférente est à rejeter.

Quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE1.) sollicite l'obtention d'une indemnité de procédure de 5.000 € de chacune des parties adverses pour l'instance d'appel et conclut au rejet des demandes accessoires formulées par les parties intimées.

Les époux PERSONNE6.) et PERSONNE8.) ainsi que le SYNDICAT font principalement grief aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à leur demande en répétition des frais et honoraires d'avocat de 23.941,84 € pour les époux PERSONNE8.), de 38.616,1 € pour les époux PERSONNE6.) et de 46.028 € pour le SYNDICAT. Subsidiairement, ils réclament un montant forfaitaire de 40 € sur base de l'article 5(1) de la loi modifiée de 2004 sur les intérêts de retard et une indemnisation raisonnable des frais de recouvrement sur base de l'article 5(3) de la même loi.

Les parties intimées reprochent encore au tribunal de ne pas avoir fait droit à leurs demandes de payer à chacune d'elles la somme de 5.000 € pour procédure abusive et vexatoire et de 5.000 € à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'à la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Elles réclament finalement chacune une indemnité de procédure de 5.000 € pour l'instance d'appel, la condamnation de l'appelante aux frais et dépens des deux instances et l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir.

Le tribunal ayant réservé les demandes accessoires de toutes les parties dans le cadre de leurs instances respectives introduites contre la société SOCIETE1.) en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée et a réservé les frais et dépens, la Cour n'est pas saisie de ces demandes accessoires et les appels interjetés de ce chef sont à rejeter.

Aucune des parties n'ayant établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Le pourvoi en cassation, qui n'est pas suspensif, est la seule voie de recours contre le présent arrêt, de sorte que la demande des parties de Maître Tom Felgen de voir assortir le présent arrêt de l'exécution provisoire est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare recevables les appels principal et incidents,

dit les appels incidents non fondés,

dit l'appel principal de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) partiellement fondé,

par réformation partielle,

dit non fondées la demande principale en indemnisation des frais de remise en état du jardin et celle en indemnisation du fait de l'inachèvement des travaux de peinture dans l'appartement formulées par PERSONNE5.) et PERSONNE2.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer PERSONNE5.) et PERSONNE2.) la somme de 26.530 € (37.270 - (4.240 + 7.500)), avec les intérêts légaux à partir du 30 novembre 2015, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

dit que la mission de l'expert André MAILLET est définie comme suit :

« 1. dresser un état des lieux litigieux, en opérant un constat détaillé des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, inachèvements et dysfonctionnements relatifs à l'isolation, la non-conformité de la classe énergétique prévue contractuellement, le chauffage, la toiture apparus à la résidence « ADRESSE6.) » sise à L-ADRESSE7.), et plus particulièrement,

2. Déterminer la conformité des matériaux de construction utilisés avec ceux prévus par le cahier des charges,

3. Déterminer la cause et les origines des prédits dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité et dysfonctionnement constatés et affectant ledit immeuble,

4. *Déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux prédicts désordres,*
5. *Chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres prémentionnés ».*
6. *Déterminer la classe énergétique de la résidence « ADRESSE6.) » et établir un passeport énergétique,*
7. *Évaluer et chiffrer les coûts de chauffage en relation avec la classe énergétique de l'immeuble,*
8. *Procéder au mesurage complet de l'appartement appartenant à PERSONNE5.) et PERSONNE2.) et en dresser un plan reprenant les mesures de l'appartement,*
9. *Faire établir un nouveau cadastre vertical pour la résidence « ADRESSE6.) »,*

ordonne au Syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE6.) » de payer ou de consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard pour le 15 décembre 2023, sous peine de poursuite de l'instance conformément aux dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile, la somme de 2.000 € à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 22 avril 2024 au plus tard,

déclare recevables les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigées contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) contre PERSONNE5.) et PERSONNE2.) ainsi que contre PERSONNE3.) et PERSONNE7.),

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE5.) et PERSONNE2.),

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE7.) non fondée en ce qui concerne la demande en condamnation de 862 €,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE7.) fondée en son principe en ce qu'elle porte sur le paiement de la dernière tranche,

quant au quantum de cette demande, renvoie ce point devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, en attendant l'issue de la mesure d'expertise relative aux vices, malfaçons et défauts de conformité, affectant l'immeuble,

rejette les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour un quart à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), pour un quart à PERSONNE5.) et PERSONNE2.), pour un quart à PERSONNE3.) et PERSONNE7.) et pour un quart au Syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE6.) »,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement.