Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00280

Audience publique du jeudi seize octobre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-07354 et TAL-2024-02134 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Helena PERUSINA, greffier assumé.

I. TAL-2023-07354

ENTRE

1. PERSONNE1.), et

2. PERSONNE2.),

demeurant ensemble à ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 5 juillet 2023,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

ET

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître David CASANOVA, demeurant à Luxembourg,

II. TAL-2024-02134

ENTRE

1. PERSONNE1.), et
2. PERSONNE2.),

demeurant ensemble à ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, du 23 février 2024,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

ET

la société anonyme d'assurance SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître David PERSONNE3.), demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et rétroactes de procédure

Suivant acte notarié de vente n° NUMERO3.) dressé en date du DATE1.) pardevant le notaire Maître Marc LOESCH, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ») ont acquis auprès de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. un appartement-duplex dans la Résidence ADRESSE4.) sise à ADRESSE1.).

En date du DATE2.), les parties ont signé un procès-verbal de réception des travaux, comportant les travaux restant à réaliser.

Constatant des désordres suite à leur emménagement, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont, par courrier recommandé du 12 juillet 2017, procédé à la dénonciation desdits désordres, et par la suite, intenté une action en justice tendant à l'instauration d'une expertise judiciaire.

Par ordonnance des référés n° 2018TALREFO/74 rendue en date du 23 février 2018, une expertise judiciaire a été instaurée en la personne de l'expert Philippe MEUNIER, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

« *1. constater les éventuels défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont est affecté l'appartement des requérants, avec ses dépendances, situé dans la Résidence « ADRESSE4.) » sise à ADRESSE5.)*
2. rechercher et déterminer les causes de ces défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions
3. analyser dans une discussion précise et synthétique l'imputabilité des défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions constatés
4. décrire les moyens aptes à remédier aux défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités, inexécutions en question et chiffrer le coût des réfections pour y remédier
5. rechercher et déterminer l'origine de l'odeur « abominable » apparue dans l'une des chambres à coucher (à droite) au rez-de-jardin
6. constater la largeur totale des deux emplacements extérieurs pour voiture (car-part), à savoir celui des requérants et l'emplacement voisin, ainsi que l'insuffisance de cette largeur et la non-conformité aux plans ».

En date du 10 avril 2019, l'expert Philippe MEUNIER a déposé son rapport d'expertise judiciaire.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2019, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont fait assigner la société anonyme SOCIETE3.) S.A. afin de la voir condamner à réparer le(s) préjudice(s) subi(s) en lien avec les défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions affectant leur appartement sis à ADRESSE6.).

Par jugement n° 2020TALCH01/00114 rendu en date du 1er avril 2020, signifié le 12 mai 2020, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. a été condamnée à payer aux parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) une somme de 100.917,93 euros, ventilée comme suit : 70.497,08 euros TTC pour les divers défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions affectant leur appartement ; 5.000.- euros à titre d'indemnisation des pertes et troubles de jouissance subis ; 12.813,26 euros à titre de frais d'expertise et 12.607,59 euros à titre de remboursement des honoraires d'avocat.

Suivant jugement commercial du 23 décembre 2022, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. a été déclarée en état de faillite.

N'ayant pas obtenu d'indemnisation de la part de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont, par exploit d'huissier de justice du 5 juillet 2023, fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après : « la société SOCIETE4.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour la voir condamner, sous le visa de l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance et en sa qualité d'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., à leur payer la somme précitée de 100.917,93 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er avril 2020, date du jugement n° 2020TALCH01/00114 prononçant la condamnation de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., sinon du 6 novembre 2020, date de la demande de paiement, sinon encore de la demande en justice, jusqu'à solde, en sus d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.500.- euros et tous les frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été inscrite sous le n° TAL-2023-07354 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par exploit d'huissier de justice subséquent du 23 février 2024, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société anonyme d'assurance SOCIETE2.) (ci-après : « la société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège afin de la voir condamner à leur payer la somme précitée de 100.917,93 euros, outre les intérêts légaux et indemnité de procédure, sur base de l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Cette affaire a été inscrite sous le n° TAL-2024-02134 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par ordonnance du 18 mars 2024, les affaires inscrites sous les n° TAL-2023-07354 et n° TAL-2024-02134 du rôle ont été jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Par ordonnance du 27 mai 2025, l'instruction des affaires a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.)

Selon le dernier état de leurs écrits récapitulatifs, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) demandent à ce qu'il soit pris acte de l'aveu judiciaire de la société SOCIETE2.) quant à sa qualité d'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., partant de condamner celle-ci, sous le visa de l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, à leur payer la somme de 100.917,93 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er avril 2020, date du jugement n° 2020TALCH01/00114 prononçant la condamnation de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., sinon du 6 novembre 2020, date de la demande de paiement, sinon encore de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elles demandent également à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leur demande, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que la société anonyme SOCIETE3.) S.A. aurait souscrit une assurance « *tous risques chantier* » ainsi qu'une assurance « *RC décennale et biennale* », dans le cadre de la construction de la Résidence ADRESSE4.) sise à ADRESSE1.).

En ce qui concerne la mise en cause de la société SOCIETE4.), les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) expliquent que celle-ci aurait participé tant à la procédure de référé-expertise qu'aux opérations d'expertise en sa qualité d'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., tel que cela ressortirait notamment de l'ordonnance de référé-expertise et du rapport d'expertise indiquant ce qui suit : « *M. CASANOVA, représentant SOCIETE4.), assureur de SOCIETE3.)* ».

Par ailleurs, il résulterait d'un courrier officiel du conseil de la société SOCIETE4.) du DATE3.) que cette dernière avait accepté de couvrir certains postes de préjudices et formulé une proposition d'arrangement extra-judiciaire. Ce ne serait que dans ses conclusions du 5 janvier 2024 et suite à l'assignation en justice du 5 juillet 2023 lancée à son égard, que la société SOCIETE4.) aurait, pour la première fois, indiqué ne pas être la débitrice, partant l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., en faillite, et ce quand bien même elle se serait toujours comportée comme tel.

Force serait en outre de constater que la société SOCIETE4.) apparaît dans le contrat d'assurance et, est, selon son site internet, « *la branche construction* » de la société SOCIETE2.), assurant un accompagnement personnalisé et proposant des solutions optimales pour professionnels et particuliers.

Compte tenu de ce qui précède, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient ainsi légitiment cru que la société SOCIETE4.) était l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., de sorte que la théorie du mandat apparent trouverait application en l'espèce.

En tout état de cause, dans la mesure où dans ses écrits intitulés « *Conclusions III* » la société SOCIETE2.) aurait elle-même admis être l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., en faillite, le présent litige aurait uniquement trait à la seule question de l'étendue de la prise en charge.

Face à la proposition de la société SOCIETE2.) de payer la somme de de 7.168,69 euros, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) s'y opposent en faisant valoir que la société SOCIETE2.) appliquerait à tort pour chaque poste d'indemnisation retenu dans le rapport d'expertise, une franchise.

Dans la mesure où il serait en l'espèce question d'un sinistre unique, à savoir la construction d'un appartement non conforme aux règles de l'art, la société SOCIETE2.) serait malvenue de déduire une franchise pour chaque poste d'indemnisation retenu par l'expert judicaire, d'autant moins alors qu'il résulterait de la police d'assurance que le sinistre est lui-même défini comme « *tout événement ou série d'événements provoquant un dommage à l'ouvrage assuré et provenant de la même cause ou ayant la même origine* ». En l'occurrence, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. a d'ailleurs été condamnée par un seul et même jugement, reprenant un certain nombre de dégâts, défauts, vices, malfaçons, non-conformités, couverts par les dispositions régissant la responsabilité des entrepreneurs, - les articles 1792 et 2270 du Code civil étant par ailleurs expressément visés dans les conditions générales de la police d'assurance.

Dès lors, les défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités, retenus par le tribunal seraient à qualifier comme étant un seul et même sinistre, de sorte que la franchise prévue par le contrat d'assurance ne saurait s'appliquer qu'une seule fois pour l'intégralité du montant.

Par ailleurs, il résulterait encore de « *la partie* » « [r]è*glement des sinistres* » figurant dans les conditions générales du contrat que l'indemnité est déterminée « *1. en prenant en considération les « frais normaux » à engager pour reconstruire ou réparer l'ouvrage assuré* » et « *2. en limitant le montant obtenu au point 1. pour chaque partie d'ouvrage endommagée à sa valeur réelle immédiatement avant le sinistre* […] » et il est également précisé : « *7. En déduisant, du montant 10 % de celui-ci à titre de franchise sans que celle-ci puisse être inférieure ou supérieure aux montants fixés aux conditions particulières*. »

En l'espèce, le seul fait que le dommage des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ait été détaillé par poste dans le rapport d'expertise n'aurait aucune incidence sur l'application de la franchise dès lors qu'il ne serait pas question d'une

multitude de sinistres mais d'un seul et unique dommage résultant de la mauvaise construction réalisée par la société anonyme SOCIETE3.) S.A..

En ce qui concerne les contestations adverses relatives « *au défaut d'aération dans la buanderie et la chambre numéro 2* » et « *l'absence de ventilation centralisée* », qui ne constitueraient pas un dommage matériel direct couvert par le contrat d'assurance, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que le contrat d'assurance ferait expressément référence aux articles du Code civil relatifs à la responsabilité des constructeurs, qui retiennent notamment la garantie décennale pour les gros ouvrages et la garantie biennale pour les menus ouvrage et qu'il serait en l'espèce question d'une « *détérioration d'un objet assuré* ». En effet, « *l'objet assuré* » suivant le contrat d'assurance signé en date du DATE4.) est l'immeuble sis à ADRESSE7.) (nouvelle résidence à 14 unités d'habitation « ADRESSE8.) ») conformément aux plans et au cahier des charges.

Étant donné que la ventilation installée ne correspondait pas à ce qui était prévu par le cahier des charges et qu'il résulterait du rapport d'expertise qu'il n'y a aucune ventilation conforme dans l'immeuble, l'on serait incontestablement en présence d'une « *détérioration* » de l'objet assuré, couverte par l'assurance souscrite.

Ainsi, le montant de 50.000.- euros alloué par le tribunal pour la remise en état du défaut d'aération et de l'absence de ventilation centralisée, serait destiné à réparer un dommage matériel direct dans le chef des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

En ce qui concerne ensuite les pertes et troubles de jouissance, force serait de constater que même si l'indemnisation de ce poste ne serait pas couverte par les garanties décennale ou biennale des constructeurs, elle serait néanmoins couverte par la police d'assurance en ce qu'elle concernerait la responsabilité civile générale prévue sous le point « [d]*ivision B* » des conditions générales.

De plus, les conditions particulières du contrat incluraient expressément ce point « *Division B* » relative à l'assurance responsabilité civile, de sorte que là-encore ce préjudice ferait partie intégrante de la couverture d'assurance souscrite.

Le montant de 5.000.- euros alloué par le tribunal à ce titre serait dû par la société SOCIETE2.) en sa qualité d'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., en faillite.

En ce qui concerne les frais d'avocat exposés par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.), ces dernières soulignent que la société anonyme SOCIETE3.) S.A. a été condamnée à la prise en charge de ces frais sur base de la responsabilité civile des articles 1382 et suivants du Code civil, de sorte que ce poste ferait également partie intégrante du dommage matériel à indemniser. À cela s'ajouterait que les conditions générales d'assurance prévoiraient, sous le point « [d]*ivision B* » « *Objet de l'assurance* », que le contrat d'assurance couvre également « *les réparations pécuniaires auxquelles* [les assurés] *pourraient être tenus en vertu des articles 1382 1383, 1384 et 1386 du Code Civil luxembourgeois à raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés au maître ou à l'acquéreur de l'ouvrage ou aux tiers et lorsqu'ils sont consécutifs à un sinistre couvert par la Division A* ». La couverture d'assurance s'étendrait dès lors également aux frais d'avocat.

Au vu de ce qui précède, la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) serait fondée à hauteur de la somme réclamée de 100.917,93 euros.

Finalement, pour ce qui est des frais et dépens, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir qu'elles auraient légitimement cru que la société SOCIETE4.) était l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. notamment compte tenu de l'implication de celle-ci dans le présent dossier, de sorte que les frais et dépens exposés dans la cadre de la procédure engagée à l'égard de la société SOCIETE4.) ne sauraient être mis à leur charge.

Les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE2.)

Les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE2.) font valoir que la société SOCIETE4.) n'est pas débitrice du droit invoqué à son encontre. Les parties assignées seraient deux personnes morales distinctes, - la société SOCIETE4.) n'étant qu'une société de gestion de la société SOCIETE2.) -, de sorte qu'il aurait incombé aux parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) d'assigner *ab initio* cette dernière, d'autant plus alors qu'il résulte de la page 4/5 de la police d'assurance conclue par la société anonyme SOCIETE3.) S.A. en date du DATE4.) que l'assureur du constructeur est bien la société SOCIETE2.).

Le fait que le contrat d'assurance du DATE4.) ait été imprimé sur l'entête portant tant le logo de la société SOCIETE2.) que celui de la société SOCIETE4.), que le mandataire de cette dernière société ait participé aux opérations d'expertise, et que la société SOCIETE4.) ait proposé un arrangement extra-judiciaire, de surcroît sans reconnaissance préjudiciable aucune, ne prêterait pas à conséquence quant à la qualité d'assureur dans le chef de la société SOCIETE2.).

En tout état de cause, la seule lecture du contrat d'assurance du DATE4.) communiqué au conseil des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en annexe d'un courrier officiel du DATE3.), soit 31 mois avant l'assignation du 5 juillet 2023, aurait dû permettre aux parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) d'identifier l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A..

Dans la mesure où la société SOCIETE4.) n'est pas l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) seraient à débouter de l'intégralité de leur demande dirigée à l'égard de celle-ci suivant exploit d'huissier de justice du 5 juillet 2023.

Les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE2.) font ensuite valoir que la société SOCIETE2.) était effectivement l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. au moment de la construction de la résidence sise à ADRESSE1.).

Même si les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) seraient ainsi fondées à agir directement à l'encontre de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, il n'en resterait pas moins que leurs revendications devraient être conciliables avec les prévisions contractuelles.

En effet, l'intervention de la société SOCIETE2.) ne saurait dépasser le cadre contractuel, de sorte qu'il y aurait lieu de déterminer l'étendue de l'intervention de l'assureur par rapport aux différents postes de préjudice retenus dans le jugement civil n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020, rendu à l'égard de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., en faillite, à savoir :

-pour le poste « *dysfonctionnement du chauffage* » la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle ne serait tenue qu'à hauteur d'un montant de 5.566,17 euros, correspondant à la différence entre le montant alloué par le jugement n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020 de 8.153,15 euros et l'application d'une franchise de 2.586,98 euros, prévue à la page 3 des conditions générales applicables à la police d'assurance, stipulant que « [l]*'indemnité due par l'Assureur pour des dommages autres que corporels sera réduite par sinistre de la franchise prévue aux conditions particulières*. »

-pour les postes « *les problèmes d'évacuation des eaux dans la salle de bain* », « *l'odeur nauséabonde dans la chambre numéro 1* », « *les rayures dans la porte-fenêtre donnant sur la terrasse dans la chambre à coucher numéro 2* », « *le positionnement des prises électriques dans la salle de bain* », « *le défaut d'installation d'une main courante* », et « *les stores* », la somme allouée pour chaque préjudice prémentionné par le jugement n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020 serait inférieure à la franchise minimale de 2.586,98 euros, de sorte que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne sauraient prétendre à indemnisation pour les postes précités.

En ce qui concerne le défaut d'aération dans la buanderie et la chambre à coucher numéro 2 et l'absence de ventilation centralisée, il y aurait lieu de se référer au point « [r]*èglement des sinistres* » des dispositions générales, qui prévoirait que « *l'assureur couvre les seuls dommages matériels directs consistant en la destruction ou la détérioration d'un objet assuré* ». Dans la mesure où le défaut d'aération et l'absence de ventilation centralisée ne sauraient être qualifiés de dommage matériel direct, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne sauraient pas non plus obtenir une indemnisation pour ce poste.

En tout état de cause, le fait qu'un poste prévu au cahier des charges n'ait pas été réalisé, partant fasse défaut, ne saurait être assimilé à une destruction ou détérioration.

Face à l'affirmation adverse suivant laquelle leur préjudice constituerait un sinistre unique et qu'il n'y aurait pas lieu à application d'une franchise pour chaque poste retenu par le jugement n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020, la société SOCIETE2.) réplique qu'étant donné que chaque poste affecterait « *un autre élément sinon une autre partie de l'immeuble* », il y aurait lieu de les considérer comme sinistres distincts. Par ailleurs, non seulement le rapport d'expertise judiciaire mais également le jugement n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020 décriraient l'origine et/ou la cause de chaque poste/sinistre, et proposeraient un remède, sinon une proposition d'intervention pour chaque poste/sinistre, fixant ainsi un montant indemnitaire pour chaque poste/sinistre.

En ce qui concerne le poste ayant trait à la façade extérieure et la clôture, la société SOCIETE2.) soutient être tenue qu'au seul montant de 1.602,52 euros, représentant

la différence entre la somme allouée par le jugement n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020 (4.189,50 euros) et la franchise minimale de 2.586,98 euros.

S'agissant des pertes et troubles de jouissance, la société SOCIETE2.) renvoie à cet égard au point « [r]*èglement des sinistres* » de ses conditions générales stipulant que « [l]*a présente garantie ne concerne ni les dommages immatériels tels que le chômage, les frais généraux permanents, les pertes de bénéfices, les privations de jouissance, les dégâts esthétiques, les dépréciations d'ordre esthétique, le rendement insuffisant, la perte de clientèle, les amendes contractuelles, les pénalités pour retard dans l'achèvement des travaux, ni les frais relatifs aux travaux qui n'ont pas fait l'objet du contrôle technique* », pour en conclure que lesdites pertes et troubles seraient expressément exclus du contrat d'assurance et ne sauraient dès lors être indemnisés.

En ce qui concerne les frais d'expertise, si les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se réfèrent au même point des conditions générales stipulant que « *l'indemnité est déterminée en prenant en considération les "frais normaux" à engager pour reconstruire ou réparer l'ouvrage assuré, à l'exclusion des frais supplémentaires résultant des améliorations apportées et des frais d'expertise* », « *Sans dérogation aux stipulations précitées, les frais exceptionnels autres que les frais de prévention normaux, exposés pour empêcher la survenance d'un dommage certain et immédiat, mais non encore réalisé, sont à charge de l'assureur ; l'accord de celui-ci doit être demandé préalablement*. », et que « *la présente garantie ne concerne ni les dommages immatériels tels que le chômage, les frais généraux permanents, les pertes de bénéfices, les privations de jouissance, les dégâts esthétiques, les dépréciations d'ordre esthétique, le rendement insuffisant, la perte de clientèle, les amendes contractuelles, les pénalités pour retard dans l'achèvement des travaux, ni les frais relatifs aux travaux qui n'ont pas fait l'objet du contrôle technique*. », elles omettraient de citer l'ensemble des dispositions contractuelles applicables en la matière, à savoir les conditions générales prévoyant quant à eux ce qui suit : « [l]*e présent contrat garantit aux assurés dans les limites et aux conditions de ce contrat les réparations pécuniaires auxquelles ils pourraient être tenus en vertu des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil luxembourgeois à raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés au maître ou à l'acquéreur de l'ouvrage ou aux tiers et lorsqu'ils sont consécutifs à un sinistre couvert par la Division A.* »

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, la société SOCIETE2.) propose de payer tout au plus la somme de 7.168,69 euros (5.566,17 + 1.602,52), somme à laquelle les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) pourraient prétendre sur base du contrat d'assurance souscrit par la société anonyme SOCIETE3.) S.A., en faillite.

Après avoir conclu au débouté du surplus de la demande des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.), la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) demandent chacune à se voir allouer une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction dans l'affaire inscrite sous le n° TAL-2024-02134 du rôle et dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.), au profit du mandataire constitué pour celle-ci.

3. Motifs de la décision

L'action directe exercée par la victime contre l'assureur est dépendante, d'une part, du contrat d'assurance et ne peut s'exercer que dans les limites de celui-ci et, d'autre part, de l'obligation du tiers responsable envers la victime et trouve, en vertu de la loi, son fondement dans le droit à réparation du préjudice causé par l'accident dont l'assuré est reconnu responsable (cf. TAL, 23 décembre 2009, n° 109437 ; CA, 3 mars 1995, n° 14679).

En l'espèce, il résulte du jugement n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020 que la société anonyme SOCIETE3.) S.A. a été condamnée à payer aux parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) la somme :

- de 70.497,08 euros TTC, du chef « *des vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant le dysfonctionnement du chauffage, les problèmes d'évacuation des eaux dans la salle de bain, l'odeur nauséabonde dans la chambre numéro 1, le défaut d'aération dans la buanderie et la chambre numéro 2, les rayures dans la porte-fenêtre dans la chambre numéro 2, le positionnement des prises électriques dans la salle de bain, la façade extérieure et la clôture, le défaut d'installation d'une main courante, l'absence de ventilation centralisée et les stores* »,
- de 5.000.- euros « *en indemnisation des pertes et troubles de jouissance subis* »,
- de 12.813,26 euros « *en indemnisation des frais d'expertise* »,
- de 12.607,59 euros « *à titre de remboursement des honoraires d'avocats* »,
- et les frais et dépens de l'instance.

Il est constant en cause que la société anonyme SOCIETE3.) S.A. a été déclarée en état de faillite suivant un jugement commercial du 23 décembre 2022 et que les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) n'ont pas été indemnisées des désordres affectant leur appartement.

Il résulte des pièces versées au dossier, à savoir d'un contrat d'assurance « [c]*onditions particulières* » n° NUMERO4.) conclu en date du DATE4.) ayant pour objet l'« *ouvrage assuré* » suivant : « [t]*ravaux de construction d'une nouvelle résidence à 14 unités d'habitation « ADRESSE8.)* » *située à ADRESSE9.) à L-ADRESSE10.), défini au rapport de définition des risques SOCIETE5.) S.A., rapport faisant partie intégrante du présent contrat* », à hauteur d'un montant de 3.787.875.- euros HTVA, ainsi que d'un avenant au prédit contrat, n° NUMERO4.) du DATE5.), comportant tant l'entête de la société SOCIETE2.) que celle de la société SOCIETE4.), que la société anonyme SOCIETE3.) S.A. avait bien conclu une « [a]*ssurance Responsabilité Civile décennale* » auprès de « *SOCIETE6.)* ».

Bien que cette police d'assurance ait été conclue par l'intermédiaire de la société SOCIETE4.) et nonobstant le fait que les prédits documents ont été dressés par la société SOCIETE4.), il est constant en cause que l'assureur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. est la société SOCIETE2.) et non la société SOCIETE4.).

Par ailleurs, force est de constater qu'au dernier stade de leurs écrits, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne formulent plus aucune demande en

indemnisation à l'encontre de la société SOCIETE4.), abstraction faite des demandes accessoires tendant au paiement d'une indemnité de procédure et aux frais et dépens engagés dans l'instance inscrite sous le n° TAL-2023-07354 du rôle.

La société SOCIETE4.) n'étant pas l'assureur en responsabilité civile décennale de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., il y a partant lieu de mettre celle-ci hors de cause et de laisser les frais et dépens de l'instance engagée sous n° TAL-2023-07354 du rôle à charge des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.), succombant à cette instance.

Dans la mesure où la société SOCIETE4.) n'est pas partie au contrat d'assurance litigieux et son avenant, la demande en paiement d'une indemnité de procédure des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) telle que dirigée à l'encontre de celle-ci est d'ores et déjà à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE4.) à se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal rappelle que l'application de cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge. Par ailleurs, le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

En l'espèce, la société SOCIETE4.) ne justifie pas de l'iniquité requise par cet article, de sorte que sa demande tendant à se voir octroyer une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Ceci étant dit, dans la mesure où suivant le jugement n° 2020TALCH01/00114 du 1er avril 2020, il a été retenu que la société anonyme SOCIETE3.) S.A. est contractuellement responsable envers les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.), il convient dès lors d'examiner si les demandes en indemnisation telles que formulées par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sont couvertes par le contrat d'assurance n° NUMERO4.) du DATE4.) et son avenant n° NUMERO4.) du DATE5.), souscrits par la société anonyme SOCIETE3.) S.A. auprès de son assureur, la société SOCIETE2.).

Aux termes des conditions particulières de la police d'assurance n° NUMERO4.) conclue en date du DATE4.), les garanties assurées sont les suivantes :

« ***Division A : Assurance de la Responsabilité Civile Décennale vis-à-vis du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage***

-Garantie accordée pour les gros ouvrages
et les menus ouvrages : ***3 787 875,00 EUR (hors TVA)***
(y compris les honoraires des architectes et ingénieurs)

-Frais de déblaiement et de démolition : ***10% de la garantie accordée***

-Franchise par sinistre : ***10% avec un minimum de 2 500,00 EUR à l'indice 753,60 et un maximum de***

12 400,00 EUR à l'indice 753,60

Ces montants varieront en fonction de « l'Indice des Prix à la CONSTRUCTION », […]

DIVISION B : Assurance de la responsabilité civile vis à-vis du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage et des tiers

-Garantie accordée pour les dommages
Corporels et matériels confondus : ***20% de la garantie accordée pour les gros et les menus ouvrage***
-Franchise déductible par sinistre « dégâts matériels » : ***1 250,00 EUR*** ».

En l'espèce, la société SOCIETE2.) fait plaider que compte tenu de l'application de la franchise à chaque poste de dommage et étant donné que ni les pertes et troubles de jouissance, ni les frais d'expertise ne seraient couverts par le contrat suivant ses conditions générales, les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne sauraient prétendre en vertu de la prédite police d'assurance qu'à une indemnisation à hauteur d'un montant de 7.168,69 euros.

Le tribunal écarte d'ores et déjà l'argumentation de la société SOCIETE2.) selon laquelle la franchise s'appliquerait à chaque poste de dommage pris isolément.

En l'espèce, force est de constater que la police d'assurance couvre les gros ouvrages et les menus ouvrages à hauteur de 3.787.875.- euros par sinistre, déduction faite d'une franchise de 10 % à charge de l'assurée. Il en ressort clairement que la franchise telle que stipulée au contrat d'assurance est déduite par sinistre, partant en tenant compte de tous les dommages matériels qui trouvent leur origine dans un même sinistre, à savoir celui constaté par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) suite à leur emménagement dans les lieux, et non par poste de dommage.

C'est donc à tort que la société SOCIETE2.) entend faire application d'une franchise de 10 % pour chaque poste de dommage relevé dans le rapport d'expertise judicaire.

Force est ensuite de constater que les conditions générales auxquelles les parties se réfèrent ne figurent pas parmi les pièces soumises à l'appréciation du tribunal.

Avant tout autre progrès en cause, il y a partant lieu d'enjoindre aux parties de verser les conditions générales applicables au contrat d'assurance n° NUMERO4.) du DATE4.) et à son avenant et plus précisément celles mentionnées dans les conditions particulières, à savoir : « [d]*ispositions Générales pour l'Assurance « Responsabilité Civile Décennale » - DATE6.) enregistrées à Esch/Alzette, Actes Civiles, le 13 février 2014, NUMERO5.)* ».

En attendant la communication de pièces ordonnée par le tribunal, il y a lieu de surseoir à statuer sur la demande en indemnisation telle que formulée par les parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.) et les demandes accessoires formulées de part et d'autre.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

met hors de cause la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.A.,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure telle que formulée à l'encontre de la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.A. non fondée et en déboute,

dit la demande de la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.A. en octroi d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute,

met les frais de l'instance inscrite sous le n° TAL-2023-07354 du rôle à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit la demande en indemnisation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) telle que dirigée à l'encontre de la société anonyme d'assurance SOCIETE2.) sur base du contrat d'assurance n° NUMERO4.) du DATE4.) et de son avenant n° NUMERO4.) du DATE5.), fondée en son principe,

avant tout autre progrès en cause,

enjoint aux parties de verser les conditions générales de la police d'assurance, à savoir les « [d]*ispositions Générales pour l'Assurance « Responsabilité Civile Décennale » - DATE6.) enregistrées à Esch/Alzette, Actes Civiles, le 13 février 2014, NUMERO5.)* », avant le 6 novembre 2025 au plus tard,

réserve la demande en indemnisation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ainsi que les demandes accessoires formulées de part et d'autre,

tient l'affaire en suspens.