

Jugement civil no 380 / 2016 (première chambre)

Audience publique du mercredi vingt-six octobre deux mille seize.

Numéro 140134 du rôle

Composition :

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,
Lynn STELMES, juge délégué,
Felix WANTZ, juge délégué,
Linda POOS, greffier.

Entre :

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 11 août 2011,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée TIROLIA-BLOCKHAUS VERTRIEBS Gmbh, établie et ayant son siège social à D-54597 Seiwerath, Tiroliaweg, 2, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Faits constants

Le 20 mai 2010, **A.)** et **B.)** (ci-après les époux **A.)-B.)**) ont conclu « *un contrat de construction d'une maison unifamiliale en bois* » avec la société à responsabilité limitée TIROLIA-BLOCKHAUS VERTRIEBS GmbH (ci-après la société TIROLIA).

Au mois d'octobre 2010, les époux **A.)-B.)** ont constaté de nombreux vices et malfaçons affectant la façade. Le 4 novembre 2010, une réunion de chantier s'est tenue en présence des époux **A.)-B.)** et de la société TIROLIA. Heinz-Günter JAKOBY, en sa qualité d'expert judiciaire, a assisté à cette réunion et a établi un rapport d'expertise contradictoire reprenant l'ensemble des malfaçons en date du 7 novembre 2010, préconisant la remise à neuf complète de la façade.

Suite à la réception de ce rapport d'expertise, les époux **A.)-B.)** ont invité la société TIROLIA, notamment par lettres du 16 décembre 2010 et du 13 mai 2011, à procéder aux travaux de réfection préconisés par l'expert, à défaut de quoi ils agiraient en justice.

Bien que la société TIROLIA n'ait jamais émis la moindre contestation quant à l'existence des vices et malfaçons, les travaux de réfection de la façade n'ont pas été réalisés.

Le 25 septembre 2011, l'expert JAKOBY s'est une nouvelle fois rendu sur le chantier à la demande des époux **A.)-B.)**. Dans un rapport unilatéral du 8 octobre 2011, il fait état de défauts affectant le soubassement de la maison et pouvant entraîner des problèmes d'infiltration d'eau.

2. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 11 août 2011, les époux **A.)-B.)** ont fait donner assignation à la société TIROLIA à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège, pour voir condamner la société TIROLIA à achever les travaux de construction de la maison des époux **A.)-B.)** conformément au contrat du 20 mai 2010 et notamment de terminer le crépis au niveau du soubassement et de refaire l'ensemble des travaux de façade, le tout dans un délai de 3 semaines et sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard.

Les époux **A.)-B.)** concluent encore à entendre condamner la société TIROLIA au paiement de dommages et intérêts moratoires à hauteur de 18.400.-euros, pour non-respect du délai d'achèvement des travaux.

Par voie de conclusions du 21 juillet 2015, les époux **A.)-B.)** ont modifié le quantum de leur demande et réclament le montant de 124.200.- euros à titre de dommages et intérêts moratoires.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et la condamnation de la société TIROLIA aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 2 juillet 2014, le tribunal de céans s'est déclaré compétent pour connaître de la demande et a ordonné avant tout autre progrès en cause une comparution personnelle des parties.

La comparution a eu lieu le 17 octobre 2014 en présence de toutes les parties.

L'instruction a, à nouveau, été clôturée le 10 février 2016 et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 12 octobre 2016.

Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué, a conclu pour les époux **A.)-B.)**.

Maître Georges KRIEGER, avocat constitué, a conclu pour la société TIROLIA.

3. Préentions et moyens des parties suite au jugement interlocutoire du 2 juillet 2014

3.1. Position des époux A.)-B.)

Pour prospérer dans leur demande de réfection, les époux **A.)-B.)** soutiennent que par contrat signé en date du 20 mai 2010, la société TIROLIA se serait engagée à ériger une maison en bois préfabriquée pour le prix de 509.000.- euros HTVA et ce avec l'aide de sous-traitants tels que la société UNTERLUGGAUER et le façadier **F.)**. Ils affirment que seule la cave et quelques travaux intérieurs de menus ouvrages auraient été commandés directement par eux.

Plus précisément, ils affirment que la société TIROLIA aurait été en charge des travaux de façade et d'isolation au niveau du soubassement de la maison. En effet, le devis du 21 septembre 2010 du façadier **F.)**, ainsi que ses courriers des 10 novembre et 24 novembre 2010 adressés à la société TIROLIA prouveraient à suffisance de droit que cette dernière, respectivement son sous-traitant devrait réaliser la façade aussi bien au niveau de la maison en bois qu'au niveau du socle. Les époux **A.)-B.)** insistent sur le fait qu'ils n'auraient jamais voulu que deux entreprises distinctes s'occupent des travaux d'enduit, de crépi et de peinture de la façade, alors qu'il aurait été insensé d'engager un autre façadier uniquement

pour le socle de la maison. Les travaux de crépi et peinture ayant été prévus depuis le début au niveau du socle, ils n'auraient, contrairement aux allégations de la partie défenderesse, aucunement eu besoin de passer une commande supplémentaire pour ces travaux.

Quant à l'origine des vices et malfaçons affectant le socle, les époux **A.)-B.)** contestent avoir ordonné un quelconque découpage au niveau du soubassement. Se référant au courrier de la société UNTERLUGGAUER leur envoyé en date du 24 février 2011, ils affirment que cette dernière aurait, après que Monsieur **C.)** de la société KUHN aurait reçu l'accord de la société TIROLIA pour couper l'isolation du socle, enlevé l'isolation en mousse de polystyrène et partiellement l'isolation périphérique en mousse dure et par la suite installé une étanchéité contre l'humidité. Ainsi, le démontage et le montage d'éléments d'isolation au niveau du socle sous le garage et la porte d'entrée auraient été effectués par le sous-traitant de la société TIROLIA. Ils se réfèrent encore à un courriel de Monsieur **C.)** leur envoyé en date du 19 novembre 2014 pour faire valoir qu'il en ressortirait que c'était la société TIROLIA qui devait effectuer les travaux de façade au niveau du socle et que c'était elle qui avait coupé une partie de la façade à ce niveau.

Dans leurs conclusions du 21 juillet 2015, les parties demanderesses soutiennent que la question de savoir qui a réalisé le soubassement de la maison et qui a endommagé l'isolation au niveau du socle, respectivement qui a coupé une partie de l'isolation serait sans pertinence étant donné qu'elles ne critiquaient pas l'isolation exécutée au niveau du soubassement - tous les problèmes y apparus ayant été résolus - mais qu'elles ne demandaient que la mise en état et l'achèvement des travaux de façade à charge de la société TIROLIA.

Dans le même corps de conclusions, les époux **A.)-B.)** sollicitent un jugement interlocutoire sur la question de la réalisation de la façade et du socle et ce afin d'avancer utilement dans le dossier.

A titre subsidiaire, les parties demanderesses sollicitent la nomination d'un expert judiciaire avec la mission suivante :

*« -de constater les vices et malfaçons affectant la maison des époux **A.)-B.)** sise à L-(...), (...), et particulièrement les vices affectant la façade et le socle,*

-examiner les causes et origines des vices et malfaçons constatés,

-déterminer quels intervenants ont causé les vices et malfaçons,

-examiner les diverses offres et déterminer quel intervenant avait la mission de réaliser le socle de la maison,

-déterminer quels intervenants étaient des sous-traitants de la société TIROLIA,

-évaluer le coût de réfection des vices et malfaçons,

-déterminer les causes dans le retard d'achèvement, notamment le ou les intervenants responsables du retard,

-évaluer le préjudice issu de la livraison, respectivement de l'achèvement tardif de la maison »,

Les parties demanderesse s'opposent à la proposition de la partie défenderesse d'intégrer dans la mission de l'expert la charge d'« *examiner quelle entreprise a effectué les travaux aux socles de l'immeuble et quelle entreprise a coupé dans la façade et l'isolation* », au motif que ce point ne concernant pas les travaux de façade dont la réfection est demandée ne serait pas pertinent. Elles demandent encore le rejet des deux autres propositions faites par la société TIROLIA.

Quant à leur préjudice moratoire, les époux **A.)-B.)** font valoir que les travaux de façade au niveau du socle auraient dû être réalisés fin 2010 tel que le façadier **F.)** de la société TIROLIA l'avait prévu dans ses courriers du 10 novembre 2010 et du 24 novembre 2010. Evaluant les dommages et intérêts moratoires à la somme de 2.300.-euros par mois de retard, ils réclament la somme de 124.200.- euros pour la période du 1^{er} janvier 2011 jusqu'au 1^{er} août 2015.

3.2. Position de la société TIROLIA

La société TIROLIA résiste à la demande de réfection formulée par les époux **A.)-B.)** en faisant valoir que tout le soubassement aurait été commandé directement par **B.)** à la société KUHN. En effet, tout le sous-bassement avec l'isolation, ainsi que les travaux de réfection auraient été réalisés par la société KUHN et ce avec l'accord exprès de **B.)**. Le courrier de la société UNTERLUGGAUER lui adressé en date du 12 décembre 2014, ainsi que les échanges de courriels entre la société UNTERLUGGAUER et la société KUHN en date des 10, 16 et 21 décembre 2010 prouveraient qu'elle n'était qu'une des nombreuses sociétés chargées par **B.)** pour réaliser la maison. Par ailleurs, il ressortirait du dossier et des conclusions des parties demanderesse, que ces dernières n'auraient jamais commandé formellement auprès d'elle des travaux supplémentaires pour réaliser le crépi ou la mise en peinture du socle.

La partie défenderesse conteste encore qu'il résulterait du courrier du façadier **F.)** du 10 novembre 2010 qu'elle devrait réaliser la façade aussi bien au niveau de la maison en bois qu'au niveau du socle et qu'elle serait partant responsable des vices et malfaçons affectant la façade. En effet, le façadier lui aurait simplement adressé ce courrier à titre informatif suite à la visite des lieux entre parties du 4 novembre 2010 et suite au rapport de Heinz Günter JAKOBY du 7 novembre 2010. S'y ajouterait le fait que le façadier s'y contenterait uniquement d'informer

la société TRIOLIA des éventuelles mesures coercitives mineures à entreprendre mais ne ferait aucunement état d'une quelconque mission lui confiée.

Dans ses conclusions du 19 novembre 2015, la société TIROLIA fait encore observer qu'il existe une confusion dans l'objet de la demande des parties demanderesses en ce qu'elles demandent depuis le début de la procédure à la condamner à achever tous les travaux de construction de leur maison mais qu'elles demandent ensuite uniquement sa condamnation à refaire la façade et à terminer les travaux de façade au niveau du soubassement. En tout état de cause, dans les deux cas visés, la question de savoir qui a réalisé le soubassement de la maison et qui a endommagé l'isolation au niveau du socle, respectivement qui a coupé une partie de l'isolation serait essentielle alors qu'il ne serait pas contesté que d'autres corps de métier seraient intervenus et que la façade aurait été détériorée lors de ces travaux. La partie défenderesse précise qu'elle se rapporte à prudence de justice concernant la demande des parties demanderesses à voir statuer par un jugement interlocutoire sur la question de la réalisation de la façade et du socle.

S'agissant de l'offre de preuve par expertise, la société TIROLIA conteste plusieurs points proposés par les parties demanderesses et fait valoir qu'il y aurait lieu d'englober dans la mission celles de :

- vérifier si la modification du socle et notamment la coupe du bois et de l'isolation au niveau du socle étaient dus à une implantation de la maison dans le terrain non conformes aux plans initiaux et pour autant que de besoin,
- examiner et s'exprimer sur le montant exact de la somme réclamée par elle.

Enfin, la société TIROLIA conteste la demande des parties demanderesses tendant à la voir condamner à des dommages et intérêts moratoires à partir du 1^{er} janvier 2011. Force serait de constater que les époux **A.)-B.)** ne s'appuieraient sur aucun élément probant reflétant son engagement et/ou son consentement concernant la fixation d'une quelconque durée pour l'exécution des travaux, notamment de la façade, ni d'une quelconque sanction et/ou pénalités de retard. Se basant ainsi uniquement sur les dires contenus dans un courrier du façadier **F.)** pour prétendre qu'elle se serait engagée contractuellement auprès d'eux à achever les travaux de façade pour la fin de l'année 2010, lequel de surcroît se contenterait simplement de l'informer des éventuelles mesures correctives à entreprendre et des délais approximatifs à prévoir, la demande les époux **A.)-B.)** devrait être rejetée.

4. Appréciation

4.1. Quant à la demande de réfection

4.1.1. Quant à la demande de limiter les débats

Dans leur assignation du 11 août 2011, les époux **A.)-B.)** demandent au tribunal de :

- condamner la société TIROLIA à achever les travaux de construction de la maison des époux **A.)-B.)** conformément au contrat du 20 mai 2010 et notamment :
- condamner la société TIROLIA à terminer le crépi au niveau du soubassement,
- condamner la société TIROLIA à refaire l'ensemble des travaux de façade,

le tout dans un délai de trois semaines à compter de la notification du jugement à venir, sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jours de retard.

Dans leurs conclusions du 21 juillet 2015, les époux **A.)-B.)** sollicitent un jugement interlocutoire sur la question de la réalisation de la façade et du socle afin d'avancer utilement dans le dossier.

Le tribunal constate que les époux **A.)-B.)** n'ont à aucun moment précisé les autres travaux de construction à réaliser à part des travaux à réaliser au niveau du soubassement et des travaux de réfection de la façade. Les parties ayant eu largement le temps de conclure quant au fond, il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande des époux **A.)-B.)** de limiter les débats.

4.1.2. Quant au régime juridique applicable

Au vu de déterminer le régime juridique applicable aux relations entre parties, il y a lieu de déterminer s'il y a eu réception ou non.

En effet, en matière de contrat de louage d'ouvrage et en cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun. (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes civiles et publiques, 2e édition, n° 558).

De même, pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception

de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code Civil (cf. Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle).

Il est admis que la réception constitue l'agrément par l'acquéreur ou par le maître de l'ouvrage du travail exécuté et qu'elle a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. Il s'ensuit que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage du travail exécuté.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, la volonté de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'espèce, aucun acte de réception expresse n'est documenté au dossier.

Concernant l'existence d'une réception tacite, il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

En l'occurrence, si effectivement il est constant en cause qu'il y a eu prise de possession des lieux par les époux **A.)-B.)** au cours des mois d'avril et mai 2011, force est toutefois de constater que ces derniers ont formulé des réserves avant cette prise de possession et que le prix n'a pas été payé intégralement.

Ainsi, comme il n'y a pas eu de réception définitive de l'immeuble, la question de la responsabilité de la société TIROLIA doit s'analyser selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle ; Cour d'appel, 24 mars 2010, numéro 33536 du rôle).

4.1.3. Quant à la responsabilité de la société TIROLIA

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Concernant les entrepreneurs, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur ou le maître

d'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable.

L'entrepreneur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

L'acquéreur ou le maître d'ouvrage a néanmoins la charge de la preuve du manquement reproché à l'entrepreneur. Il n'y a pas de présomption de faute et la preuve doit être rapportée. Cette preuve sera rapportée par la constatation de la non-réalisation de l'obligation promise. Il suffira ainsi à l'acquéreur ou le maître d'ouvrage d'établir le non-respect d'une prescription contractuelle.

Les époux **A.)-B.)** doivent dès lors rapporter la preuve que la société TIROLIA n'a pas exécuté les travaux conformément aux dispositions du contrat conclu entre parties en date du 20 mai 2010.

Dans leur assignation, les parties demanderesses demandent au tribunal de condamner la société TIROLIA à terminer le crépi au niveau du soubassement, ainsi qu'à la réfection intégrale des travaux de façade.

Il appert que les travaux dont les époux **A.)-B.)** demandent la réfection ne concernent que des travaux de façade, le crépi faisant partie intégrante de la façade.

Devant les contestations de la société TIROLIA, il y a tout d'abord lieu de déterminer si les travaux de façade et notamment les travaux relatifs à la façade du soubassement étaient inclus dans le contrat du 20 mai 2010.

Le tribunal constate :

-qu'il résulte du titre II de l'offre du 18 mai 2010 que la société TIROLIA, devrait fournir : « *Holzhaus von TIROLIA nach Leistungsbild incl. Roh-und Fertigmontage, Gerüstarbeiten, Baukran, Aussenputzarbeiten (...)* » et ce pour un prix de 469.300.-EUR.

- qu'il résulte de cette même offre que la société TIROLIA a communiqué aux époux **A.)-B.)** les coordonnées du façadier **F.)** « *Trockenbauer und Aussenputz* ».

-qu'il résulte des annexes à l'offre du 16 avril 2010 que le façadier **F.)** était chargé au point 1 et 12 avec les travaux « *Sockelprofil 6 cm setzen* » et « *Fassadenfläche mit Oberputz, Scheibenputz oder Rapputz 3mm beschichten, in weiss oder leicht getönt, im Sockelbereich Filzputz bis Preisgr II* ».

Le tribunal estime au vu de ces éléments que non seulement le façadier **F.)** était le sous-traitant de la société TIROLIA mais que ce dernier était chargé de faire

les travaux de façade de toute la maison et non seulement d'une partie de la maison.

En effet, les allégations de la société TIROLIA en ce que le contrat du 20 octobre 2010 n'incluait pas les travaux de façade du socle ne sont confortées par aucun élément du dossier. A défaut de preuve contraire, le tribunal suit le raisonnement des époux **A.)-B.)** en ce que la façade du socle constitue une partie intégrante de celle-ci.

Partant, la société TIROLIA était chargée de réaliser le crépi du soubassement.

En ce qui concerne la réalité des dégâts reprochés, si la société TIROLIA fait valoir que le rapport établi par Heinz-Günter JAKOB en date du 7 novembre 2011 ne pourrait être considéré comme expertise, elle indique cependant que les défauts constatés et retenus dans l'assignation du 11 août 2011 ne sont pas contestés.

Les dégâts relatifs à la façade étant ainsi établis, pour ne pas être contestés par la société TIROLIA, il y a lieu de retenir que cette dernière a failli à son obligation de résultat d'effectuer un ouvrage exempt de vices et qu'elle est partant présumée responsable des dommages causés.

Afin de s'exonérer de cette présomption de responsabilité, il appartient à la société TIROLIA de prouver que les dégâts sont en réalité dus à un cas de force majeure ou à une faute imprévisible et inévitable d'un tiers, de l'acquéreur ou du maître d'ouvrage.

En l'occurrence, la société TIROLIA fait valoir que les défauts de la façade seraient apparus en raison de l'intervention d'autres corps de métiers avec lesquels elle n'aurait eu aucun lien contractuel et lesquels auraient occasionné d'importants dégâts, dont notamment la société KUHN et la société UNTERLUGGAUER. A l'appui de ses dires, la société TIROLIA expose qu'après l'application de la façade, **B.)** aurait chargé la société KUHN de réaliser des travaux de remblai et de modélisation du terrain, non prévus dans les plans initiaux et sans l'informer. Ce remblai aurait été si important qu'il aurait touché la façade recouvrant la maison en bois. En d'autres termes, **B.)** aurait relevé les terres de manière si importante que le bois de la maison devrait pourrir en contact avec la terre humide. A la suite de ces travaux de modélisation du terrain, **B.)** se serait alors adressée à la société UNTERLUGGAUER et l'aurait chargée de couper la façade à une hauteur de quelques 20 ou 30 cm du terrain afin que la façade et le bois ne pourrissent à cause de l'humidité.

De leur côté, les époux **A.)-B.)** contestent avoir ordonné à la société UNTERLAUGGAUER, sous-traitant de la société TIROLIA, de couper la façade et qu'un remblai important aurait touché la façade.

En ce qui concerne l'intervention de la société KUHN, le tribunal relève que si les parties demanderesse ont dans leurs conclusions antérieures affirmé que la société KUHN était également un des sous-traitant de la société TIROLIA, elles ont désormais lors de la comparution personnelle des parties indiqué qu'elles ont chargé directement la société KUHN de la construction de la cave, sans passer par la société TIROLIA.

En ces circonstances, le tribunal estime dès lors établi à suffisance de droit que la société KUHN n'est pas intervenue sur le chantier en tant que sous-traitant de la société TIROLIA mais qu'elle a été chargée directement par les époux **A.)-B.)**.

Vu les pièces lui soumis et les explications contradictoires des parties, le tribunal n'est cependant pas à même de retracer l'origine des vices affectant la façade de la maison, et notamment du socle afin d'apprécier si un des sous-traitants de la société TIROLIA est responsable des dégâts causés à la façade, de sorte qu'il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de recourir aux lumières d'un homme de l'art et de confier cette question à un expert.

Il y a dès lors lieu de charger l'expert de la mission suivante :

1. *dresser un état des lieux et décrire les vices, malfaçons détériorations ou non-conformités affectant la façade et notamment la façade du socle de la maison des époux **A.)-B.)**, sise à L(...), (...);*
2. *se prononcer sur la ou les causes desdits vices, malfaçons, détériorations ou non-conformités affectant la façade et le socle de la façade de ladite maison et notamment déterminer les travaux ayant rendu nécessaire la découpe de la façade ;*
3. *indiquer les travaux et redressements éventuels qui doivent être effectués et en évaluer le coût.*

4.2. Quant aux dommages et intérêts moratoires

Il convient de surseoir à statuer sur le bien-fondé de cette prétention en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée.

4.3. Quant à la demande reconventionnelle de la société TIROLIA

Par conclusions déposées le 19 mars 2013, la société TIROLIA a formulé une demande reconventionnelle visant à condamner les époux **A.)-B.)** au paiement de la somme de 38.780,15.- euros, montant correspondant au solde de la créance de la société TIROLIA, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande.

Cette demande est formellement contestée par les époux **A.)-B.)** vu les vices et malfaçons constatés.

Ainsi, pour justifier le non-paiement, les époux **A.)-B.)** font valoir le principe de l'exception d'inexécution.

Il n'est pas contesté par les époux **A.)-B.)** qu'ils n'ont pas payé le montant qui leur est réclamé.

Afin d'apprécier l'inexécution invoquée ainsi que sa gravité, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause d'attendre le résultat de la mesure d'instruction ordonnée.

Dans ses conclusions du 20 mai 2015, la société TIROLIA demande à ce que l'expert, pour autant que de besoin, examine et s'exprime sur le montant exact qu'elle réclame.

Les époux **A.)-B.)** ne contestant la demande en paiement du solde des factures qu'en raison de l'existence de vices et malfaçons, il n'y a pas lieu d'inclure cette mission dans l'expertise.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge-rapporteur, avant tout autre progrès en cause,

nomme expert :

- Monsieur Gilles KINTZELE, architecte, demeurant à L-9650 ESCH-SUR-SURE, 29, route d'Eschdorf,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé,

1. *dresser un état des lieux et décrire les vices, malfaçons détériorations ou non-conformités affectant la façade et notamment la façade du socle de la maison des époux **A.)-B.)**, sise à L-(...), (...);*
2. *se prononcer sur la ou les causes desdits vices, malfaçons, détériorations ou non-conformités affectant la façade et le socle de la façade de ladite maison et notamment déterminer les travaux ayant rendu nécessaire la découpe de la façade ;*
3. *indiquer les travaux et redressements éventuels qui doivent être effectués et en évaluer le coût.*

ordonne à la société à responsabilité limitée TIROLIA-BLOCKHAUS VERTRIEBS GmbH de payer à l'expert la somme de 800.-euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard le 23 novembre 2016 et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de Procédure Civile,

charge Madame le juge délégué Lynn STELMES du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 22 février 2017 au plus tard,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de président de chambre,

sursoit pour le surplus,

tient l'affaire en suspens.