

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00039**

Audience publique du mardi six février deux mille vingt-quatre.

### **Numéros 175727 et 179267 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, premier juge,  
Carole MEYER, greffier.

**I**

#### **E n t r e**

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant  
Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 janvier 2016,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Luc OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## **II**

### **E n t r e**

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 15 juillet 2016,

comparaissant par Maître Luc OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), actuellement sans siège connu, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

### 1. Faits et antécédents procéduraux :

Suivant acte sous seing privé intitulé « Contrat de réservation » du DATE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après : « la société SOCIETE1. ») a vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE3. ») une parcelle de terrain au prix de 350.000.- euros et s'est engagée à construire sur cette parcelle une maison d'habitation au prix de 401.372,69 euros, TVA à 15% comprise, soit un total de 751.372,69 euros, TVA à 15% sur la valeur de la construction incluse, sinon de 709.759,02 euros, TVA à 3% sur la valeur de la construction comprise.

Par acte notarié du DATE2.), la société SOCIETE1.) a vendu aux consorts PERSONNE3.) un terrain avec gros œuvre fermé au prix de 579.172,69 euros, représentant le prix du terrain à concurrence de 350.000.- euros et la valeur de la construction à concurrence de 229.172,69 euros, le terrain et l'immeuble à construire correspondant au terrain et à l'immeuble à construire prévu au contrat sous seing privé du DATE1.).

En date du même jour, les parties ont signé un « contrat de travaux de finitions » pour la maison visée aux actes précédents.

Ce contrat se réfère à un cahier des charges, annexé au « contrat de travaux de finitions », et portant sur toutes les prestations requises pour la construction d'une maison d'habitation, tout en précisant qu'il porte pour une valeur de 94.740,98 euros, TVA à 3% comprise, sur les prestations suivantes :

- « 1. à la pose des tuyaux d'installation du chauffage et du sanitaire*
- 2. à la pose des tuyaux vides d'installation électrique*
- 3. après les travaux de plâtrerie*
- 4. après les travaux de dallage ».*

Par exploit d'huissier du 14 janvier 2016, les consorts PERSONNE3.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour :

- en ordre principal se voir autoriser à charger une ou plusieurs entreprises aux fins de remédier aux malfaçons affectant leur immeuble, les frais en résultant étant récupérables sur simple présentation des factures et quittances afférentes,
- en ordre subsidiaire voir condamner la société SOCIETE1.) à réaliser elle-même les travaux de remise en état endéans le mois de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

Par ce même exploit, les consorts PERSONNE3.) ont demandé en outre à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la totalité des honoraires réglés à leur mandataire, sinon une indemnité de procédure de 2.500.- euros, ainsi qu'à la condamner aux frais et dépens de l'instance.

Dans leur exploit d'assignation, les consorts PERSONNE3.) ont fait état des défauts suivants :

1. traces de moisissures au niveau du mur du garage,
2. fissure/joint entre les deux maisons,
3. décollement du mur sur l'escalier d'accès,
4. problème de dallage de l'escalier d'accès,
5. problème d'humidité du mur côté emplacement de poubelles,
6. dalles de couverture du mur d'accès au garage,
7. problème d'humidité au niveau du mur sous l'escalier,
8. problèmes de façades/de crépis,
9. affaissement des pavés/joint ouvert/décollement mur,
10. malfaçon au niveau de la terrasse et du balcon,
11. éclats de peintures de bois de corniche,
12. thermostat d'une salle de bain défectueux.

En cours d'instance, les consorts PERSONNE3.) ont ajouté à leurs prétentions le défaut suivant :

13. problème d'humidité au plafond de la chambre d'amis.

A l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE3.) ont exposé que la société SOCIETE1.) serait le promoteur-vendeur de l'immeuble qu'ils ont acquis en état futur d'achèvement suivant acte notarié du DATE2.) et que les travaux auraient fait l'objet d'une réception en date du DATE3.). Un rapport d'expertise de l'expert PERSONNE4.) du DATE4.) révélerait cependant les défauts dénoncés par eux aux points 1 à 12, auquel serait venu se joindre par la suite le point 13.

Leurs demandes sont basées sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon l'article 1646-1 du Code civil et les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon toute autre base légale.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 175727.

Par exploit d'huissier du 15 juillet 2016, les consorts PERSONNE3.) ont mis en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux mêmes fins sus-énoncées. Les consorts PERSONNE3.) exposent pour ce faire qu'il résulterait de la défense de la société SOCIETE1.) et plus particulièrement de deux factures NUMERO3.) du DATE5.) et NUMERO4.) du DATE6.), que la société SOCIETE2.) serait également intervenue sur le chantier à la demande de la société SOCIETE1.) et aurait de ce chef exécuté divers travaux.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro NUMERO5.).

Les deux affaires ont été jointes par mention au dossier du 24 octobre 2016.

Par jugement interlocutoire NUMERO6.) du DATE7.), le tribunal de céans, autrement composé, a, quant à la demande principale dirigée par les consorts PERSONNE3.) contre la société SOCIETE1.) :

- rejeté le moyen de défense relatif à l'exception du libellé obscur soulevé par la société SOCIETE1.),
- retenu que les consorts PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) sont liés par un contrat de vente d'immeuble en état futur d'achèvement,
- déclaré non fondée la demande des consorts PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE1.), pour les points suivants :
  - o point 3 : décollement du mur sur l'escalier d'accès,
  - o point 4 : problème de dallage de l'escalier d'accès,
  - o point 5 : problème d'humidité du mur côté emplacement de poubelles,
  - o point 6 : dalles de couverture du mur d'accès au garage,
  - o point 7 : problème d'humidité au niveau du mur sous l'escalier,
  - o point 9 : affaissement des pavés/joint ouvert/décollement mur,
  - o point 13 : problème d'humidité au plafond de la chambre d'amis,

et ce au motif que ces points ont été exécutés sur commande directe à la société SOCIETE2.) et ne relèvent pas du champ contractuel entre

les consorts PERSONNE3.) d'une part, et la société SOCIETE1.), d'autre part,

- déclaré irrecevable les demandes des consorts PERSONNE3.) pour les points suivants :
  - o point 1 : traces de moisissures au niveau du mur du garage,
  - o point 2 : fissure/joint entre les deux maisons,
  - o point 8 : problèmes de façades/de crépis,
  - o point 10 : malfaçon au niveau de la terrasse et du balcon,
  - o point 11 : éclats de peintures de bois de corniche,
  - o point 12 : thermostat d'une salle de bain défectueux,

motif pris que les points 10,11 et 12 n'affectent pas le gros ouvrage et que les points 1, 2 et 8 relèvent des gros ouvrages, mais que le bref délai prévu à l'article 1646-1 du Code civil n'a pas été respecté par les consorts PERSONNE3.),

- débouté les consorts PERSONNE3.) de leurs demandes en dommages-intérêts pour perte de jouissance et dommage moral,
- débouté les consorts PERSONNE3.) de leur demande en paiement des honoraires de leur mandataire,
- débouté les consorts PERSONNE3.) de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- déclaré sans objet la demande récursoire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),
- déclaré la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) fondée et partant condamné les consorts PERSONNE3.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 38.374,76 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, à savoir par conclusions du 13 juin 2016 jusqu'à solde,
- condamné les consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance introduite contre la société SOCIETE1.) au profit de Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant à la demande principale dirigée par les consorts PERSONNE3.) contre la société SOCIETE2.), le tribunal de céans, autrement composé, a par jugement interlocutoire NUMERO6.) du DATE7.) :

- retenu que les consorts PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) sont liés par un contrat d'entreprise,
- déclaré non fondée la demande des consorts PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE1.), pour les points suivants :
  - o point 1 : traces de moisissures au niveau du mur du garage,
  - o point 2 : fissure/joint entre les deux maisons,
  - o point 8 : problèmes de façades/de crépis,
  - o point 10 : malfaçon au niveau de la terrasse et du balcon,
  - o point 11 : éclats de peintures de bois de corniche,
  - o point 12 : thermostat d'une salle de bain défectueux,

et ce au motif que ces points ne relèvent pas du champ contractuel entre les consorts PERSONNE3.) d'une part, et la société SOCIETE2.), d'autre part,

- et nommé avant tout progrès en cause, un expert avec la mission de :
  - «
    - a) de se prononcer sur les travaux exécutés par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) pour compte de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tels que documentés par les factures NUMERO3.) du DATE5.) et NUMERO4.) du DATE6.) et d'en relever les éventuels vices et défauts, notamment par rapport aux points suivants :
      - o point 3 : décollement du mur sur l'escalier d'accès,
      - o point 4 : problème de dallage de l'escalier d'accès,
      - o point 5 : problème d'humidité du mur côté emplacement de poubelles,
      - o point 6 : dalles de couverture du mur d'accès au garage,
      - o point 7 : problème d'humidité au niveau du mur sous l'escalier,
      - o point 9 : affaissement des pavés/joint ouvert/décollement mur,
    - b) de rechercher les causes et origines des vices et défauts relevés,
    - c) de décrire et de chiffrer le cas échéant les travaux de remise en état requis »<sup>1</sup>,
- réservé les frais de l'instance dirigée par les consorts PERSONNE3.) contre la société SOCIETE2.).

---

<sup>1</sup> Page 25 et 26 du jugement interlocutoire NUMERO6.) du DATE7.)

Par exploit du DATE8.), les consorts PERSONNE3.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

L'appel relevé par les consorts PERSONNE3.) était limité à l'ensemble des demandes initialement dirigées par les consorts PERSONNE3.) contre la société SOCIETE1.).

Par courrier du DATE9.), l'expert PERSONNE5.) a accepté la mission lui confiée.

Par courrier du DATE10.), l'expert PERSONNE5.) a demandé la mise en suspens de ses opérations d'expertise, au vu de la procédure d'appel en cours.

Par courrier du DATE11.), le juge de la mise en état en charge du dossier a fait droit à la demande de mise en suspens des opérations d'expertise.

Par arrêt NUMERO7.) du DATE12.), la Cour d'appel a partiellement réformé le jugement interlocutoire NUMERO6.) du DATE7.), le dispositif de l'arrêt d'appel étant conçu comme suit :

*«la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,*

*vu l'article 1 de la loi du 30 juillet 2021 portant modification de la loi du 19 décembre 2020 portant prorogation des mesures devant les juridictions soumises à la procédure civile ;*

*reçoit les appels principal et incident en la forme ;*

*rejette le moyen d'irrecevabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) tiré du défaut de qualité à agir dans son chef ;*

*déclare le moyen d'irrecevabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) tiré du caractère nouveau de la demande en indemnisation pour perte de jouissance et dommage moral dirigée à son encontre, ainsi que de la demande relative à l'assurance responsabilité civile des intimées fondée ;*

*déclare l'appel incident non fondé ;*

*déclare l'appel principal partiellement fondé ;*

***réforme*** le jugement entrepris en ce qu'il a dit la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevable pour les points suivants :



- \* point 1 : traces de moisissures au niveau du mur du garage*
- \* point 2 : fissure/joint entre les deux maisons*
- \* point 8 : problèmes de façades/de crépi*
- \* point 10 : malfaçon au niveau de la terrasse et du balcon*
- \* point 13 : problème d'humidité au plafond de la chambre d'amis*

***réforme** le jugement entrepris en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance et dommage moral, de leur demande en recouvrement d'honoraires d'avocat et de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu à évocation ;*

*renvoie les parties à se pourvoir devant le tribunal d'arrondissement ;*

*confirme le jugement entrepris pour le surplus ;*

*déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de sa demande du chef des frais et honoraires d'avocat exposés ;*

*déboute les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile présentée en instance d'appel ;*

*condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Catherine HORNING sur ses affirmations de droit. »<sup>2</sup>*

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 5 décembre 2023.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Luc OLINGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

---

<sup>2</sup> Page 19 et 20 de l'arrêt NUMERO7.) de la Cour d'Appel du DATE12.)

Maître Catherine HORNUNG a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître David YURTMAN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.  
Vu l'ordonnance de clôture du 5 décembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 5 décembre 2023.

## 2. Remarques préliminaires :

Le tribunal souhaite préciser qu'il n'a pas pris en compte l'ensemble des développements des parties relatifs à la procédure de saisie-arrêt qui serait actuellement pendante en parallèle de la présente procédure, saisie-arrêt par laquelle les consorts PERSONNE3.) auraient saisi-arrêté entre leurs mains la somme pour laquelle ils ont été condamnés par le tribunal de céans, autrement composé, suivant jugement interlocutoire NUMERO6.) du DATE7.).

Le tribunal prend note que la société SOCIETE1.) reproche un prétendu zèle procédural à l'égard des consorts PERSONNE3.), qui eux contestent tout zèle procédural dans leur chef, mais ces développements ne sont actuellement pas pertinents pour la solution du présent litige.

## 3. Moyens et prétentions des parties :

Les consorts PERSONNE3.) font valoir que suite à l'arrêt de la Cour en ce qu'elle a retenu que les points : 1 : traces de moisissures au niveau du mur du garage, 2: fissure/joint entre les deux maisons, 8 : problèmes de façades/de crépis, 10: malfaçon au niveau de la terrasse et du balcon et 13: problème d'humidité au plafond de la chambre d'amis, sont recevables, il y aurait lieu d'inclure ces points dans la mission d'expertise ordonnée dans le cadre du premier jugement et proposent de ce chef « une mission ajustée » comme suit :

«

*a. de se prononcer sur les travaux exécutés par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sarl pour compte de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur maison sise à L-ADRESSE1.) et en relever les vices et défauts, notamment par rapport aux points suivants :*

*point 3: décollement du mur sur l'escalier d'accès ;*

*point 4: problème de dallage de l'escalier d'accès;*  
*point 5: problème d'humidité du mur côté emplacement de poubelles ;*  
*point 6: dalles de couverture du mur d'accès au garage ;*  
*point 7: problème d'humidité au niveau du mur sous l'escalier ;*  
*point 9: affaissement des pavés/joint ouvert/décollement mur ;*

*point 1: traces de moisissures au niveau du mur du garage ;*  
*point 2 : fissure/joint entre les deux maisons ;*  
*point 8: problèmes de façades/de crépi;*  
*point 10: malfaçon au niveau de la terrasse et du balcon ;*  
*point 13: problème d'humidité au plafond de la chambre d'amis.*

- b. de rechercher les causes et origines des vices et défauts relevés ;*
- c. de décrire et de chiffrer les travaux de remise en état requis . »<sup>3</sup>*

Ils estiment qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de l'avance des frais et d'enjoindre à l'expert de déposer son rapport dans les meilleurs délais en raison des informations particulièrement alarmantes obtenues sur la société SOCIETE1.).

Ils soutiennent que la Cour aurait retenu que la demande relative à la perte de jouissance et celle du dommage moral des consorts PERSONNE3.) était également recevable, de sorte, qu'ils maintiendraient leur demande en indemnisation d'une perte de jouissance de 25.000.- euros et leur demande en indemnisation d'un dommage moral à hauteur de 10.000.- euros.

Ils exposent que la Cour aurait retenu que leur demande en remboursement des honoraires d'avocats, ainsi que leur demande en indemnité de procédure seraient recevables, et maintiendraient partant également leur demande de remboursement des frais d'avocat pour un montant de 7.751,25 euros, pour la première instance et de 10.296.- euros pour l'instance d'appel, soit un total de 18.045,25 euros.

Ils font valoir qu'il y aurait lieu d'ajouter à ces demandes une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

---

<sup>3</sup> Page 3 des conclusions de Maître OLINGER du DATE0.)

La société SOCIETE1.) expose que les consorts PERSONNE3.) formuleraient, outre l'extension de la mission de l'expert, des demandes indemnitaires qui seraient prématurées.

Elle estime qu'en l'état actuel de la procédure, les demandes en condamnation dirigées contre la société SOCIETE1.) seraient insusceptibles de prospérer, motif pris que les consorts PERSONNE3.) ne sauraient valablement induire de la motivation de l'arrêt, selon laquelle la question de la perte de jouissance et celle du dommage moral, à l'instar de celle en remboursement des honoraires d'avocat et d'indemnité de procédure ne serait prétendument pas irrecevable, un quelconque bien-fondé de manière automatique de leurs prétentions. Ces demandes accessoires dépendraient du sort de la demande principale, demande qui serait à juger par le tribunal.

Elle fait valoir que les consorts PERSONNE3.) ne sauraient réclamer une extension de la mission de l'expert judiciaire, dans des termes qui seraient de nature à affirmer la responsabilité de la société SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) estime que la Cour d'appel n'aurait pas déclaré les demandes portant sur les points 1,2,8,10 et 13, recevables.

Elle considère également que l'arrêt de la Cour n'aurait pas réformé le jugement de première instance, en ce qu'il aurait déclaré non fondée la demande relative au point 13, mais la juridiction de second degré aurait réformé le jugement en ce « *qu'il avait déclaré la demande y relative irrecevable... quand le premier juge avait déclaré ladite demande non fondée.* »

Elle conclut que la Cour ne se serait pas prononcée sur le caractère fondé ou non des demandes indemnitaires des consorts PERSONNE3.) et n'aurait pas davantage renvoyé l'affaire devant les premiers juges en prosécution, de sorte qu'il y aurait lieu de rejeter l'ensemble des demandes en condamnation dirigées contre la société SOCIETE1.).

Elle demande à titre principal la surséance à statuer de l'ensemble des demandes formulées par les consorts PERSONNE3.), et de statuer « *ce que de droit sur la demande d'extension de la mission de l'expert PERSONNE6.), sauf à en modifier la description comme suit : « a. de se prononcer... et en relever, le cas échéant, les éventuels vices ou défauts, notamment par rapport aux points suivants » ».*

A titre subsidiaire, et si une quelconque responsabilité devrait être retenue à l'égard de la société SOCIETE1.), il y aurait lieu de condamner la société

SOCIETE2.) à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation à son égard.

La société SOCIETE2.) fait valoir que les demandes indemnitaires formulées par les consorts PERSONNE3.) seraient prématurées, motif pris que l'expert ne se serait pas encore prononcé.

Elle s'interroge sur une possible condamnation solidaire, sinon *in solidum* des parties assignées alors que les travaux litigieux, auraient, d'une part, été réalisés par la société SOCIETE1.) et, d'autre part, par la société SOCIETE2.) sur base de contrats différents, de sorte qu'aucune solidarité n'existerait et ne saurait être présumée.

Elle conclut au débouté des demandes des consorts PERSONNE3.) pour être non fondées, ainsi qu'au débouté des demandes formulées par la société SOCIETE1.) visant à tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne d'une quelconque condamnation qui pourrait intervenir à l'égard de la société SOCIETE1.).

#### 4. Appréciation

Le tribunal relève que la société SOCIETE1.) procède à une interprétation distincte de l'arrêt NUMERO7.) rendu par la Cour en date du DATE12.), que les consorts PERSONNE3.).

Le tribunal ne saurait revenir sur les points retenus par l'arrêt précité, or il résulte clairement de l'arrêt précité que la Cour a, sur base des deux rapports de l'expert PERSONNE4.) du DATE13.), communiqué en première instance et du DATE14.), communiqué en instance d'appel, retenu ce qui suit :

*« le défaut 1 est un défaut constructif causé par l'absence d'une isolation thermique sur la partie verticale du mur de gauche et à droite de la porte de garage entraînant des traces de moisissures et de salpêtre au niveau du mur du garage.*

*Le défaut 2 se présente à la jonction de la façade entre les deux maisons où une fissure s'est produite. Il s'agit selon l'expert d'un phénomène normal, mais qui aurait pu être évité par la mise en œuvre d'un profil spécial pour des joints de dilatation.*

*Le défaut 8 affecte le crépi respectivement la façade au niveau des balcons et est dû soit à l'absence totale de mise en place d'une étanchéité, soit à une mise en œuvre contraire aux règles de l'art.*

*C'est donc à juste titre que le Tribunal a rangé ces défauts parmi les vices affectant un gros ouvrage.*

*Les défauts 11 (éclats de peinture dans le bois de la corniche) et 12 (thermostat défectueux) sont, tel que l'a encore correctement apprécié le tribunal, à ranger parmi les vices affectant un menu ouvrage.*

*Concernant les terrasse et balcon (point 10), la Cour ne saurait suivre le raisonnement du tribunal de classer ce vice dans la catégorie de ceux affectant un menu ouvrage. En effet, les balcons et terrasses extérieures, contribuant à la structure de l'édifice, constituent des gros ouvrages.*

*En l'occurrence, le défaut relevé par l'expert est lié au fait que les niveaux du dallage intérieur et extérieur sont identiques, de sorte que le niveau d'évacuation des eaux de pluie n'est pas respecté.*

*Enfin, s'agissant du défaut 13, la Cour range ce vice également dans la catégorie de ceux affectant les gros ouvrages, la toiture étant de manière unanime tant par la doctrine que par la jurisprudence considérée comme un gros ouvrage.*

*Même s'il ne ressort pas des rapports d'expertise dressés en cause que les désordres 1, 2, 8, 10 et 13 ne compromettent pas directement la solidité ou l'habitabilité de la maison, ils relèvent néanmoins de la garantie décennale.*

*En effet, les murs, la façade, les terrasse et balcons, ainsi que la toiture, en participant à l'isolation et l'étanchéité de la construction, sont des éléments essentiels et indispensables pour en garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité, de sorte que c'est à tort que le tribunal a entendu soumettre les désordres 1, 2, 8 et 10 affectant un élément de gros œuvre à un bref délai d'action. »<sup>4</sup>, tout en concluant au bien-fondé de l'appel sur ce point.*

*La Cour a encore précisé que : « Pour que le promoteur-vendeur, respectivement le constructeur soit tenu à la garantie décennale des vices cachés, il ne suffit pas que les vices cachés soient apparus endéans le délai prévu de dix ans, mais il faut encore que l'action en garantie ait été introduite durant ce délai.*

*Le délai d'action est le même que le délai de garantie ; ils prennent cours, l'un et l'autre, à dater de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans les dix ans à partir de la réception, mais que le*

---

<sup>4</sup> Pages 15 et 16 de l'arrêt NUMERO7.) de la Cour d'Appel du DATE12.)

*maître de l'ouvrage agisse également au fond, dans les dix ans à partir de la réception.*

*La réception de l'immeuble datant du DATE3.) et l'assignation du 14 janvier 2016, il y a donc lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que l'action des consorts PERSONNE3.) est recevable en ce qui concerne les désordres 1, 2, 8, 10 et 13.*

*Le jugement entrepris est par contre à confirmer en ce qui concerne les désordres 11 et 12.*

*Les consorts PERSONNE3.) sollicitent à titre principal, de se voir autoriser à charger une ou plusieurs entreprises de leur choix aux fins de faire procéder aux travaux de remise des désordres en question le tout à charge des intimées, sinon à titre subsidiaire à voir condamner les intimés à exécuter eux-mêmes ces différents travaux.*

*La Cour note que si les deux rapports PERSONNE4.) suffisent à attester la vraisemblance des désordres 1, 2, 8, 10 et 13 repris ci-avant, ces rapports relativement succincts et unilatéraux de surcroît, ne sauraient à eux seuls fonder une condamnation à l'encontre de la société SOCIETE1.).*

*Au besoin, une nouvelle expertise devrait être instituée pour déterminer le principe et le quantum du préjudice subi par les consorts PERSONNE3.). »<sup>5</sup>*

La Cour a ainsi de manière claire et précise retenu qu'une nouvelle expertise devrait être instituée tout en concluant au renvoi de l'affaire devant le tribunal d'arrondissement, motif pris que : « *Les conditions posées par l'article 597 du Nouveau Code de procédure civile pour l'évocation de ces volets du litige ne sont néanmoins pas remplies, vu qu'il ne pourra pas être statué sur le fond définitivement par un seul et même arrêt.* »<sup>6</sup>

Il résulte en ce sens de l'ensemble des éléments qui précèdent que pour les points 1, 2, 8, 10 et 13, l'existence vraisemblable des vices allégués par les consorts PERSONNE3.) résulte des rapports de l'expert PERSONNE4.) du DATE13.) et du DATE14.), or, et tel que retenu par jugement interlocutoire NUMERO6.) du DATE7.), dans le cadre de l'action dirigée par les consorts PERSONNE3.) contre la société SOCIETE2.), et également précisée par la Cour dans son arrêt NUMERO7.) du DATE12.), en raison du caractère unilatéral des prédicts rapports, ceux-ci ne sauraient à eux seuls fonder une éventuelle condamnation à l'encontre de la société SOCIETE1.), de sorte qu'il

---

<sup>5</sup> Page 16 de l'arrêt NUMERO7.) de la Cour d'Appel du DATE12.)

<sup>6</sup> Page 16 de l'arrêt NUMERO7.) de la Cour d'Appel du DATE12.)

convient, en l'état actuel de la procédure, de désigner un expert judiciaire, avec la mission plus amplement définie au dispositif du présent jugement.

Le tribunal souhaite préciser que cette mission additionnelle portera uniquement sur l'action dirigée par les consorts PERSONNE3.) contre la société SOCIETE1.).

L'expert est en plus invité à reprendre sa mission d'expertise initiale telle que libellée au jugement NUMERO6.) du DATE7.), dans le cadre de l'action dirigée par les consorts PERSONNE3.) contre la société SOCIETE2.), endéans les mêmes délais que la présente mesure instruction.

Quant aux demandes indemnitaires formulées par les consorts PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE1.), à savoir la demande en dommages et intérêts pour perte de jouissance, demande en remboursement des honoraires d'avocats, la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) formulée à l'égard de la société SOCIETE2.), ainsi que les demandes accessoires de part et d'autre, l'ensemble de ses demandes sont à réserver, en attendant l'issue de la mission d'expertise.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation du jugement NUMERO6.) du DATE7.) et de l'arrêt NUMERO7.) de la Cour d'Appel du DATE12.),

avant tout progrès en cause,

ordonne une expertise additionnelle et commet pour y procéder PERSONNE6.), ADRESSE4.), avec la mission :

- a) de se prononcer sur les travaux exécutés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour compte de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et d'en relever les éventuels vices et défauts, notamment par rapport aux points suivants :
  - point 1 : traces de moisissures au niveau du mur du garage,
  - point 2 : fissure/joint entre les deux maisons,
  - point 8 : problèmes de façades/de crépis,
  - point 10: malfaçon au niveau de la terrasse et du balcon



- point 13: problème d'humidité au plafond de la chambre d'amis

b) de rechercher les causes et origines des vices et défauts relevés,

c) de décrire et de chiffrer le cas échéant les travaux de remise en état requis,

charge le premier juge Elodie DA COSTA du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances observer le caractère contradictoire des opérations d'expertise et informer le magistrat chargé du contrôle des difficultés qu'il pourrait rencontrer,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert commis il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle,

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de payer le montant de 1.500.- euros à l'expert ou de le consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le DATE15.), sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que si les honoraires et frais de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée ou consignée, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle et ne continuer ses opérations qu'après fixation d'une provision supplémentaire par ordonnance de ce dernier,

dit que l'expert déposera son rapport au greffe du tribunal le DATE16.) au plus tard,

dit que ce même délai de dépôt de son rapport au greffe s'impose à l'expert dans le cadre de la mission initiale ordonnée par jugement NUMERO6.) du DATE7.),

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat chargé du contrôle un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du magistrat le plus ancien en rang de la première chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

réserve le surplus.