Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00016

Audience publique du mercredi, 5 février 2025.

Numéros du rôle : TAL-2021-02947, TAL-2021-06354 et TAL-2021-10023 (Jonction)

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

I

ENTRE

1) PERSONNE1.), agriculteur, et son épouse

2) PERSONNE2.), agricultrice, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 janvier 2021,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE2.), inscrite à la SOCIETE2.) (BCE) sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Henri FRANK, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE2.), inscrite à la SOCIETE2.) (BCE) sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Georges SOCIETE5.) de Diekirch du 22 juin 2021,

comparaissant par Maître Henri FRANK, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODÉ,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Daniel CRAVATTE, avocat.

III

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges SOCIETE5.) de Diekirch du 2 novembre 2021,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Daniel CRAVATTE, avocat.

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SOCIETE5.),

comparaissant par Maître Frank WIES, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Edith REIFF, avocat.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 19 janvier 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux PERSONNE3.) »), comparaissant par Maître Christiane GABBANA, ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH (ci-après « la société SOCIETE1.) » à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Henri FRANK s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 26 janvier 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-02947 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e chambre.

Par exploit d'huissier de justice du 22 juin 2021, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation en intervention à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « la société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Claude SCHMARTZ, assisté de Maître Daniel CRAVATTE, s'est constitué pour la société SOCIETE3.) en date du 30 juin 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-06354 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e chambre.

L'instruction des deux affaires a été jointe suivant ordonnance de jonction du 11 août 2021.

Par exploit d'huissier de justice du 2 novembre 2021, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation en intervention à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « la société SOCIETE4.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Frank WIES, assisté de Maître Edith REIFF, s'est constitué pour la société SOCIETE4.) en date du 29 novembre 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-10023 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e chambre.

L'instruction des trois affaires a été jointe suivant ordonnance de jonction du 14 décembre 2021.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 12 juillet 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 27 novembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de leur exploit d'assignation, **les époux PERSONNE3.)** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer les montants suivants :

- le montant de 316.017,79.-euros TTC 17% au titre de dommages intérêts pour les frais de remise en état des désordres affectant leur maison;

- le montant de 7.500.-euros à titre d'indemnité pour défaut de jouissance partiel de la maison pendant les travaux de réfection à venir et les inconvénients y relatifs;

- le montant de 15.000.-euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais et dépens de l'instance en référé, ainsi que les frais d'expertise d'un montant de 31.022,25.-euros TTC, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE3.) font valoir que suivant devis du 9 mars 2016, ils auraient chargé la société SOCIETE1.) de la construction d'une maison clefs en mains SOCIETE7.) sur le terrain leur appartenant sis à L-ADRESSE1.).

En cours d'exécution des travaux, les époux PERSONNE3.) auraient dû constater grand nombre de non-conformités et de désordres affectant les ouvrages réalisés par la société SOCIETE1.).

Au vu de l'inaction de la société SOCIETE1.) afin d'y remédier, les époux PERSONNE3.) auraient demandé, par assignation en référé devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, la nomination d'un expert.

Par ordonnance de référé du 3 mai 2019, Fernand ZEUTZIUS aurait été nommé comme expert.

Le rapport de l'expert ZEUTZIUS du 30 juillet 2020 serait le fruit de sept visites des lieux et d'interventions et avis d'un maître façadier, d'un ingénieur en matière d'installations de chauffage et de ventilation, d'un expert en matière de thermographie

et d'établissement de passeports énergétiques, d'une société ayant effectué une visite par vidéo-caméra dans le système de drainage et finalement d'un architecte urbaniste.

Ce rapport confirmerait la réalité des désordres et non-conformités constatés par les époux PERSONNE3.) et attribuerait clairement leur origine à une non-exécution conforme aux règles de l'art des travaux entrepris par la société SOCIETE1.).

Les époux PERSONNE3.) précisent qu'aucune réception de l'immeuble n'aurait eu lieu.

L'expert aurait retenu divers désordres pour lesquels la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait engagée :

- Point I du rapport : Désordres/Malfaçons d'une moindre ampleur et sans incidence sur l'état de la construction :

    - Égratignures sur la porte de garage et sur les deux portes extérieures latérales.

      L'offre de la société SOCIETE8.) pour le remplacement des portes litigieuses s'élèverait à la somme de 6.543,79.-euros TTC :

    - Mur de séparation dans la cour arrière.

      L'expert évaluerait la remise en état de cet ouvrage au montant de 3.910.-euros hors TVA, soit 4.574,70.-euros TTC;

    - Endommagements causés sur les carrelages en cours de la pose.

      L'expert évaluerait les travaux de dépose et de remplacement des carreaux au montant de 980.-euros hors TVA, soit 1.146,60.-euros TTC;

    - Ouverture du joint entre l'huisserie de la porte de la salle de bains au 1er étage et le carrelage.

      L'expert évaluerait les travaux de nettoyage du joint, de pose d'un fond de joint et d'application d'un acryl en couleur assortie au montant de 260.-euros hors TVA, soit 304,20.-euros TTC;

    - Erreur de couleur du 'screen' dans la chambre à coucher.

      L'expert évaluerait les travaux de remplacement du 'screen' au montant de 490.-euros hors TVA, soit 573,30.-euros TTC;

    - Endommagement de la lampe au plafond de la chambre enfants.

      L'expert évaluerait les travaux de remplacement de la lampe au montant de 75.-euros HTVA, soit 87,75.-euros TTC.

- Pose de prise mal soignée.

  L'expert évaluerait les travaux de dépose et de remplacement du carreau cassé au montant de 260.-euros hors TVA, soit 304,20.-euros TTC.

- Point II du rapport : Vices/Défauts//Malfaçons relatifs aux façades et ayant entraîné des infiltrations et/ou risquant d'engendrer tôt ou tard des infiltrations :

  - désordres affectant les linteaux extérieurs;
  - désordres affectant le socle de la façade;
  - humidité en dessous des tablettes de fenêtre;
  - fissurations dans la façade;
  - infiltrations en cave et en cuisine.

  L'expert évaluerait le coût de remise en état des façades, sur base de l'offre de l'entreprise SOCIETE9.), dont lui-même ainsi que l'architecte consulté approuvent les travaux proposés et les prix offerts, au montant de 203.802,70.-euros hors TVA, soit 238.449,15.-euros TTC. Au montant précité s'ajouterait encore le montant de 1.030.-euros hors TVA, soit 1.205,10.-euros TTC, pour la remise en état des peintures affectées à l'intérieur de la maison suite aux infiltrations ;

- Point III du rapport : Vices/Défauts/Malfaçons relatifs aux humidités ascendantes aux pieds de la porte d'entrée au garage côté postérieur :

  Les travaux de remise en état y relatifs, détaillés au rapport d'expertise, seraient évalués par l'expert au montant de 14.700.-euros hors TVA, soit 17.199.-euros TTC.

- Point IV du rapport : Vices/Défauts/Malfaçons/Non-Conformités relatifs aux installations de chauffage et/ou de ventilation :

  L'expert WEYLAND évaluerait le coût des travaux de redressement au montant de 39.000.-euros hors TVA, soit 45.630.-euros TTC, montant qui aurait reçu l'aval de l'expert ZEUTZIUS.

En droit, les époux PERSONNE3.) font valoir que l'entrepreneur serait tenu à une obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

Cette obligation serait de résultat, entraînant une présomption de responsabilité contre celui-ci.

Au vu du rapport d'expertise ZEUTZIUS précité, confirmant l'existence des désordres affectant leur maison et les attribuant à une exécution non-conforme aux règles de l'art

des travaux par la société SOCIETE1.), la responsabilité de celle-ci se trouverait engagée principalement sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, plus subsidiairement sur toute autre base contractuelle et en dernier ordre de subsidiarité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE1.) devra par conséquent être condamnée à leur payer les coûts de remise en état des divers désordres évalués par l'expert au montant total de 316.017,79.- euros TTC 17%.

Les époux PERSONNE3.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité pour défaut de jouissance partiel de leur maison pendant les travaux de réfection à venir, qui seraient de grande envergure, ainsi que pour les inconvénients inhérents à ces travaux qui nécessiteraient de nouveau la mise en place d'un échafaudage autour de la maison limitant l'accès à leur garage, ainsi qu'aux alentours de la maison et occulteraient les fenêtres pendant le temps des travaux. Cette indemnité serait évaluée au montant de 7.500.-euros, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* sinon à évaluer par la voie d'une expertise.

Aux termes de son assignation en intervention, **la société SOCIETE1.)** demande à :

- voir dire que la société SOCIETE3.) est tenue d'intervenir dans le présent litige ;
- dans l'hypothèse où la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait retenue dans le cadre du présent litige, condamner la société SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations qui seraient le cas échéant prononcées à son encontre ;

- condamner la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner finalement la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Henri FRANK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) soutient que la maison unifamiliale des époux PERSONNE3.) a été construite au cours de l'année 2018 et que pour les travaux de construction, la société SOCIETE1.) aurait mandaté la société SOCIETE3.) afin de réaliser la façade de l'immeuble en question.

En effet, ladite société disposerait, en sa qualité de professionnel, d'une responsabilité bien particulière et notamment d'une obligation de résultat pour exécuter les travaux selon les règles de l'art et exempt de vices.

Il ressortirait du rapport d'expertise ZEUTZIUS dans son point 2 dénommé *« vices/défauts/malfaçons relatifs aux façades et ayant entraîné des infiltrations et/ou risquant d'engendrer tôt ou tard des infiltrations »* qu'il s'agirait d'une mise en œuvre viciée de l'enduit de façade ayant provoqué de multiples microfissurations en surface, ceci favorisant en surplus du manque d'hydrofuges, des infiltrations en sous-surface, de

sorte que l'expert préconiserait le remplacement de la façade existante sur l'ensemble des surfaces au pourtour de la maison.

Il ressortirait également du rapport d'expertise que *« des vices énoncés ci-devant […] montrent de façon flagrante les insuffisances et défaillances de cette façade isolée et les effets néfastes au niveau des ponts thermiques et de l'étanchéité à l'air et à l'eau de l'ensemble de l'enveloppe de la maison. »*

En outre, dans le point 3 dudit rapport d'expertise dénommé *« vices/défauts/malfaçons relatifs aux humidités ascendantes aux pieds de la porte d'entrée du garage côté postérieur »*, il semblerait que ces prétendus vices seraient aussi liés aux travaux de façade.

Par conséquent, tout manquement éventuellement constaté et les conséquences de ces manquements relatifs aux travaux de façade a en tirer devrait être de nature à engager directement la responsabilité du façadier, à savoir la société SOCIETE3.).

Il en résulterait que pour autant que la société SOCIETE1.) verrait sa responsabilité engagée, elle pourrait faire des actions récursoires afin que la société SOCIETE3.) la tienne quitte et indemne de toute condamnation.

Il y a cependant lieu de soulever qu'effectivement, la société SOCIETE3.) aurait été contactée pour la première fois en juin 2020 par la société SOCIETE1.) afin de participer à une réunion entre parties, voire une visite des lieux, ceci pour la date du 25 juin 2020.

Malheureusement, la société SOCIETE3.) n'aurait pas pu participer à cette réunion, mais ce n'est pas pour autant que plusieurs représentants de la société SOCIETE3.) auraient été présents lors de la lecture du rapport ZEUTZIUS.

C'est pour l'ensemble de ces raisons, sans aucune reconnaissance préjudiciable quant au fondement de la demande principale, que la responsabilité solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part de la société SOCIETE3.) serait dès à présent recherchée pour procéder aux travaux préconisés par l'expert ZEUTZIUS, sinon de payer la somme de 203.802,70.-euros hors TVA pour les vices, défauts, malfaçons relatifs aux façades et 14.700.-euros hors TVA pour les vices, défauts, malfaçons relatifs aux humidités ascendantes aux pieds de la porte d'entrée du garage côté postérieur, sinon de payer un des deux montants.

La société SOCIETE1.) base sa demande exclusivement sur les principes de la responsabilité contractuelle, sur les articles 1101, 1134, 1135, 1142, 1146, 1792, 2270 et suivants du Code civil.

Elle estime dès lors avoir tout intérêts à voir intervenir la société SOCIETE3.) dans le présent litige.

Au vu des négligences retenues par l'expert quant aux travaux de façade, la société SOCIETE3.) devrait nécessairement tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne des indemnités auxquelles celle-ci serait le cas échéant condamnée pour le chef de la façade à payer aux époux PERSONNE3.).

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE3.)** demande à :

- voir lui donner acte que la mise en intervention se faisait sans reconnaissance aucune, et sous réserve expresse de l'opposabilité du rapport d'expertise ZEUTZIUS du 30 juillet 2020 ;

- voir dire que, dans l'hypothèse où la responsabilité de la société SOCIETE3.) serait retenue, qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE4.) au paiement des indemnités éventuellement retenues par le Tribunal ;

- subsidiairement, voir dire que, dans le cas d'une éventuelle condamnation de la société SOCIETE3.), que la société SOCIETE4.) sera tenue de la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle prononcée à son égard ;

- voir condamner la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux PERSONNE3.) font valoir que suite à l'ordonnance-expertise du 3 mai 2019, le 11 juillet 2019, dès la première visite des lieux opérée par l'expert ZEUTZIUS, se rendant sans doute compte de ce que tous les vices, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant les travaux de construction dont elle avait été chargée allaient être consignées par l'expert ZEUTZIUS dans son rapport à intervenir, la société SOCIETE1.) se serait attachée à tenter de lui faire perdre sa crédibilité en termes d'objectivité et de neutralité, alléguant par exemple dans un courrier du 18 juillet 2019 de son litis mandataire, que l'expert ZEUTZIUS *« ne serait pas compétent pour se prononcer sur d'autres points excepté ceux expressément relevés dans l'ordonnance de référé du 3 mai 2019 »*, alors pourtant que selon l'ordonnance de référé du 3 mai 2019 les éventuels vices, malfaçons, non conformités aux règles de l'art consignés à constater n'auraient pas été limités à ceux énoncés dans l'assignation introductive d'instance de référé, ou encore qu'il y aurait *« violation des droits de la défense »* de la société SOCIETE1.) qui n'aurait *« pas été mesure avant la visite des lieux de se positionner faute d'avoir été dûment renseignée en temps et lieu utile »*, alors qu'il s'agissait pour l'expert ZEUTZIUS de procéder à des premières constatations.

Par courrier du 8 octobre 2019, de son mandataire à l'adresse du juge des référés la société SOCIETE1.) aurait même demandé le dessaisissement de l'expert ZEUTZIUS aux motifs allégués suivants :

- l'expert ZEUTZIUS aurait dit lors de la première visite des lieux qu'il aurait effectué les travaux dont avait été chargée la société SOCIETE1.) autrement et il n'appartiendrait *« pas à un expert de dire comment il aurait effectué s'il avait été chargé de l'exécution de ceux-ci »*

- il y aurait violation du contradictoire en ce sens que ni la société SOCIETE1.), ni son mandataire ne s'étant présentés, prétendument par oubli, aux opérations de carottage par un professionnel en matière de façade du 23 septembre 2019, pourtant fixées à cette date lors de la visite des lieux du 11 juillet 2019, date confirmée par courrier de l'expert ZEUTZIUS du 16 juillet 2019, adressé à tous

les mandataires des parties et reçu par ces derniers, il aurait fallu que les opérations de carottage soient reportées à une date ultérieure ;

- il ne serait notamment pas de la compétence d'un expert de faire procéder à un carottage ciblé à défaut d'accord exprès de la partie ayant exécuté les travaux ;

- le courrier de l'expert ZEUTZIUS du 4 octobre 2019 relatant la visite du dénommé PERSONNE4.) et le refus de ce dernier d'exécuter les travaux de réfection évoquées par l'expert et l'indication par l'expert qu'il allait *« contacter des firmes pour qu'elles soumettent des offres adéquates permettant de sauver cette construction en panne »*, en d'autres termes, contacter des firmes pour évaluer le coût de réfection des désordres et non achèvements, serait *« totalement scandaleux »*.

En d'autres termes, dans la mesure où l'expert ZEUTZIUS constatait des désordres, la société SOCIETE1.) considérait qu'il n'était pas objectif et neutre.

Si en revanche l'expert arrivait à la conclusion qu'il n'y avait pas de désordres, alors celui-ci serait, selon la société SOCIETE1.), objectif et neutre.

Pour que l'expert soit un expert digne de son nom pour la société SOCIETE1.), il fallait et faudrait donc qu'il soit du même avis qu'elle.

Le 2 décembre 2019, devant le juge des référés appelé à toiser de sa demande de dessaisissement de l'expert ZEUTZIUS, se rendant compte du ridicule de ses allégations de non-objectivité, de non-impartialité, de prétendus mauvais raisonnements, et d'erreurs d'appréciations ou incohérences dans le chef de l'expert ZEUTZIUS, la société SOCIETE1.) y aurait renoncé, tel que cela résulterait de l'ordonnance de référé du 13 décembre 2019.

Le 30 juillet 2020, l'expert ZEUTZIUS aurait finalement pu dresser son rapport.

Le rapport d'expertise confirmerait la réalité des désordres et non-conformités constatés par les époux PERSONNE3.) et attribuerait clairement leur origine à une exécution non-conforme aux règles de l'art des travaux dont la société SOCIETE1.) avait été chargée et dont les détails ont été précisés dans le cadre de l'assignation.

Les époux PERSONNE3.) précisent encore que s'agissant de l'installation d'un interrupteur « screen » (rollo) installé dans le débarras alors que la fenêtre de cette pièce étant orientée côté nord n'est pas équipée d'un screen, l'expert aurait indiqué qu'il s'agit d'une erreur infime pas vraiment gênante.

Quant aux allégations de la société SOCIETE1.) sur une prétendue absence d'objectivité et d'impartialité de l'expert ZEUTZIUS et/ou de prétendus mauvais raisonnements, erreurs d'appréciations ou incohérences dans son chef, les époux PERSONNE3.) soutiennent que, contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), le rapport ZEUTZIUS serait parfaitement objectif et il n'y aurait aucun doute à avoir sur l'impartialité de l'expert.

Le fait que lors de la première visite sur les lieux, l'expert ait pu constater les nombreux vices dont serait affectée leur maison dont la construction a été confiée à la société SOCIETE1.) et que celle-ci se soit alors rendue compte que sa responsabilité allait sans aucun doute être largement engagée, et que cela ne lui plaise pas, ne saurait être qualifié de *« problèmes entre le représentant de la société SOCIETE1.) et l'expert ZEUTZIUS »* comme l'allèguerait la société SOCIETE1.). L'expert ZEUTZIUS n'aurait pas eu pour mission de faire plaisir à la société SOCIETE1.).

Il serait frappant de constater que c'est essentiellement dans la mesure où l'expert ZEUTZIUS ne partage pas le point de vue technique de la société SOCIETE1.) que cette dernière soutiendrait qu'il ne serait pas objectif et impartial.

Rien dans les allégations de la société SOCIETE1.) ne serait susceptible de remettre en cause l'objectivité et l'impartialité de l'expert ZEUTZIUS, les allégations de la société SOCIETE1.) sur la teneur des dires de l'expert allégués en guise de prétendue non-impartialité étant en tout état de cause formellement contestées.

D'ailleurs, après avoir demandé le dessaisissement de l'expert ZEUTZIUS au mois d'octobre 2019, la société SOCIETE1.) aurait renoncé à cette demande à l'audience des référés du 2 décembre 2019 et ce, non pour pouvoir faire avancer le dossier et trouver une solution amiable comme elle l'allèguerait maintenant, mais simplement parce qu'elle se serait rendue compte du ridicule de ses allégations de non-objectivité, de non-impartialité et de prétendus mauvais raisonnements, d'erreurs d'appréciations ou de prétendues incohérences dans le chef de l'expert ZEUTZIUS.

Rien dans les allégations de la société SOCIETE1.) ne serait encore susceptible de remettre en cause les compétences techniques de l'expert, de même que les conclusions de son rapport, lesquelles ne sauraient être ébranlées par les pseudo-rapports commandés par la société SOCIETE1.) qui ne feraient que suivre la position de la société SOCIETE1.) sur certains points exprimés par elle antérieurement, lors des opérations d'expertise de l'expert ZEUTZIUS et qui auraient été écartés par l'expert.

Les prétendus rapports de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) en relation avec la façade, commandés et payés par la société SOCIETE1.) pour tenter d'écarter sa responsabilité ne seraient d'aucune valeur probante, notamment au niveau technique, leurs conclusions étant formellement contestées.

Ni PERSONNE5.) ni PERSONNE6.) n'auraient procédé à une visite des lieux. PERSONNE6.) le révèlerait d'ailleurs lui-même en indiquant que son rapport a été dressé par lui *« sur des éléments papiers sans aucune visite des lieux »*.

Pour le surplus, le prétendu rapport PERSONNE5.) ne serait, en tout cas sur le document communiqué en cause, même pas signé.

Ayant expressément renoncé à sa demande de remplacement de l'expert ZEUTZIUS, la société SOCIETE1.) ne saurait être admise à réitérer ses allégations de non-objectivité, de non-impartialité et de prétendus mauvais raisonnements, d'erreurs d'appréciations ou d'incohérences dans le chef de l'expert ZEUTZIUS.

Il y aurait partant lieu de rejeter toute réitération directe ou indirecte de telles allégations, y compris via les prétendus rapports de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), prétendus rapports qui seraient manifestement dépourvus de toute objectivité et impartialité et ne viseraient qu'à promouvoir, en dépit des constatations faites sur les lieux par l'expert ZEUTZIUS, le « système SOCIETE7.) et les éléments préfabriqués « SOCIETE7.) » qui le composent, conçus par la société SOCIETE1.), système qui ne serait que l'une des technologies parmi d'autres pour la construction de maisons à haute performance énergétique.

D'ailleurs, les prétendus rapports de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), tous deux relatifs à la problématique de la façade, ne seraient d'aucune pertinence puisque la société SOCIETE1.) serait d'accord avec les remarques de l'expert ZEUTZIUS sur les fissures dans le crépi, l'humidité dans le crépi, les micro-organismes (algues, spores et lichens), l'insuffisance hydrofuge du crépi, reconnaissant ainsi une violation des règles de l'art, et, tout en prétendant ne pas être d'accord avec une des remarques de l'expert de l'expert ZEUTZIUS figurant en page 21/37 du rapport, reconnaîtrait que la façade ne serait pas étanche.

Le fait que l'expert ZEUTZIUS se soit montré en l'espèce très critique vis-à-vis des éléments « SOCIETE7.) » de la construction litigieuse ou de certains d'eux au regard de ce qu'il a pu constater sur les lieux, n'emporterait évidemment pas critique générale vis-à-vis de toutes les technologies de construction de maisons à haute performance énergétique.

Quant à la prétendue forclusion tirée de l'expiration de la garantie biennale des constructeurs soulevée par la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE3.) soutiennent que la réception tacite ne pourrait être retenue que s'il est constaté une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

A cet égard, si une prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, cet élément ne serait pas suffisant à lui seul pour retenir l'existence d'une réception tacite. Encore faudrait-il que les travaux aient été intégralement payés et que, si ces deux éléments sont donnés, qu'ils n'aient pas été accompagnés de contestations.

En cas de contestations permanentes de la qualité des travaux par les maîtres d'ouvrages, comme en l'espèce, toute réception tacite serait exclue.

Les époux PERSONNE3.) soulignent qu'ils auraient déjà contesté la qualité des travaux de constructions dont la société SOCIETE1.) avait été chargée, avant même leur entrée dans les lieux et qu'ils n'auraient jamais cessé de la contester.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne pourrait donc pas se prévaloir d'aucune réception, même tacite des travaux dont elle avait été chargée.

Pour le surplus, il ressortirait du rapport d'expertise ZEUTZIUS que l'essentiel des inexécutions, vices et désordres portent sur des gros ouvrages, (façades, installations de chauffage), de sorte que la responsabilité décennale de la société SOCIETE1.) serait engagée pour ces ouvrages.

S'agissant de la demande d'expertise complémentaire formulée par la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE3.) estiment qu'elle ne serait aucunement justifiée, l'expert ZEUTZIUS ayant répondu à tous les points de sa mission.

Quant aux modalités de la réparation, les époux PERSONNE3.) font valoir qu'au regard des manquements graves de la société SOCIETE1.) et pendant les opérations d'expertise et des mesures de réfection préconisées par elle pendant l'expertise et reprises par elle dans ses conclusions, mesures de réfections qualifiées de « bricolage » par l'expert ZEUTZIUS, toute proposition de réparation en nature qui serait faite par la société SOCIETE1.) serait à écarter, les époux PERSONNE3.) ayant perdu toute confiance dans les compétences et la bonne volonté de la société SOCIETE1.). Ils rappellent que la société SOCIETE1.) leur aurait fait miroiter une maison passive, partant de classe de performance énergétique A et qu'ils se retrouveraient actuellement avec une maison de la classe performance énergétique C.

Ils demandent partant la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 316.017,79.-euros, TVA 17% comprise, à titre de dommages et intérêts équivalents au coût de remise en état de divers désordres tels qu'évalués par l'expert.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE3.) et quant à la demande de la société SOCIETE3.) contre la société SOCIETE4.), les époux PERSONNE3.) font valoir que pour autant que la société SOCIETE1.) ait sous-traité l'un ou l'autre des travaux affectés de vices à la société SOCIETE3.) et que cette dernière ait sous-traité elle-même une partie de ces travaux à la société SOCIETE4.), un tel état de choses ne saurait avoir pour effet de diminuer la responsabilité de la société SOCIETE1.) vis-à-vis d'eux.

Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) contre les époux PERSONNE3.), celle-ci serait formellement contestée en son principe et en son montant, que ce soit en principal et intérêts. Elle ne serait ni fondée, ni justifiée et il y aurait partant lieu de l'en débouter. En effet, la société SOCIETE1.) aurait le culot de confirmer que les travaux qu'elle aurait facturés auraient été exécutés en bonne et due forme, alors qu'il serait manifeste qu'elle aurait violé son obligation de résultat de réaliser des travaux exempts de vices.

Cette demande ne serait d'ailleurs étayée par aucune pièce, les prétendues factures et mises en demeure alléguées par la société SOCIETE1.) n'étant même pas versées en cause.

La société SOCIETE1.) demande de voir rejeter l'intégralité des demandes adverses pour être non fondées ni justifiées.

Elle demande de dire que le rapport d'expertise ZEUTZIUS du 3 juillet 2020 lui est inopposable et demande reconventionnellement, à titre subsidiaire, un complément d'expertise, sinon la nomination d'un expert autre que le sieur ZEUTZIUS, et neutre face à la problématique du présent dossier, sur base des rapports d'expertise PERSONNE5.) et HUBERTY contredisant en grande partie les conclusions et moyens de remède retenus dans le rapport ZEUTZIUS.

Elle demande encore de nommer un expert avec la mission de comparer les conclusions et remarques effectuées par les experts PERSONNE5.) et HUBERTY et les explications supplémentaires fournies par la société SOCIETE1.) au rapport ZEUTZIUS et de dire qu'il devra se prononcer sur la faisabilité des réparations et remèdes proposés par la société SOCIETE1.) dans le cadre de la présente procédure.

Elle demande finalement à condamner les parties adverses au paiement de la somme de 83.169,65.-euros, avec les intérêts légaux de retard jusqu'à solde, à partir de la demande en justice, soit le 22 mars 2024 et aux frais et dépens de l'instance.

Elle soutient qu'elle a soumis une offre qui aurait trouvé l'accord des époux PERSONNE3.) en date du 9 mars 2016 pour un montant total de 535.916,20.-euros hors TVA.

Or, il aurait été convenu entre parties que Monsieur PERSONNE1.) allait fournir lui-même des matériaux notamment les fenêtres, les portes, les carreaux de sol, le bain à bulles et ceci, par l'intermédiaire de sa propre société SOCIETE10.).

La majorité de ces matériaux venaient de Pologne.

La société SOCIETE1.) soutient que les époux PERSONNE3.) seraient commerçants et auraient ainsi les connaissances suffisantes en matière commerciale de construction, raison pour laquelle ils ne seraient pas à considérer comme étant des profanes en matière de génie civil.

Des travaux supplémentaires auraient été demandés par Monsieur PERSONNE1.), de sorte que le décompte final se serait chiffré à 628.626,02.-euros HTVA.

La société SOCIETE1.) soutient avoir toujours été à l'écoute de Monsieur PERSONNE1.) afin de trouver un arrangement à l'amiable, de sorte qu'une diminution de prix de 4.692,71.-euros aurait été proposée et intégrée au décompte final portant le montant de la facture de décompte final à 623.933,31.-euros HTVA.

Elle soutient encore que Monsieur PERSONNE1.) n'aurait pas signalé de malfaçons et ce ni lors du déroulement des travaux ni à l'achèvement de ceux-ci. C'est seulement au moment du décompte final et du paiement que ce dernier aurait finalement avancé l'existence des prétendus vices et malfaçons.

Au moment de la facturation, aucun problème d'infiltrations par la façade n'aurait été relevé.

Cette expertise aurait eu un tout autre objet que la constatation d'une infiltration.

La société SOCIETE1.) précise que les fenêtres auraient été achetées et fournies par Monsieur PERSONNE1.) par l'intermédiaire de sa propre société. Ce dernier n'aurait cependant jamais voulu émettre un certificat d'origine, respectivement une fiche technique desdites fenêtres.

De même, il aurait été proposé d'effectuer une expertise supplémentaire afin de trouver un autre moyen de remédier à certains problèmes. Cette proposition officielle faite par le mandataire de la société PERSONNE4.) aurait été refusée par le mandataire des époux PERSONNE3.).

Force serait de constater qu'avant même l'expertise judiciaire par Fernand ZEUTZIUS, il y aurait déjà eu des visites des lieux en présence du conseil technique de la société SOCIETE1.), à savoir PERSONNE7.) et du conseil technique des époux PERSONNE3.), PERSONNE8.), architecte expert assermenté.

Lors de la réunion du 24 avril 2018, il aurait été convenu que PERSONNE8.) allait émettre un rapport à PERSONNE7.). Cependant, aucun rapport n'aurait été envoyé ni à PERSONNE7.) ni à la société SOCIETE1.), alors que ce rapport aurait été sollicité à plusieurs reprises.

En droit, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il y aurait eu des problèmes entre le représentant de la société SOCIETE1.) et l'expert ZEUTZIUS. C'est pour cette raison précise qu'elle aurait demandé le dessaisissement de l'expert en octobre 2019.

Finalement, afin d'aller de l'avant dans le dossier et en vue de résoudre cette affaire à l'amiable, la société SOCIETE1.) aurait retiré cette demande.

Cependant, certains propos/comportements de l'expert remettraient en cause son impartialité, à savoir notamment lors de la visite des lieux dans les bureaux de l'expert, le 4 octobre 2019, ce dernier aurait exigé de la société SOCIETE1.) qu'elle donne son accord sur toutes les propositions de l'expert avant même d'étayer lesdites propositions.

La société SOCIETE1.) aurait cependant demandé à connaître ces propositions avant de donner son aval. Ceci aurait causé des tensions entre l'expert et la société SOCIETE1.).

En outre, d'autres dires de l'expert mettraient également en cause son impartialité, notamment le fait d'avoir dit que *« ce ne serait pas la première fois que je laisse démolir toute une maison »* et ceci alors que la société SOCIETE1.) était toujours prête à trouver un arrangement à l'amiable. Malgré cela, l'expert aurait préconisé la démolition de l'intégralité de la façade, alors que cette démolition ne serait pas nécessaire.

Afin de prouver que cette expertise judiciaire n'a pas été établie en connaissance de tous les éléments nécessaires et indispensables, Monsieur SOCIETE1.) aurait avancé des éléments techniques, notamment des explications par rapport aux produits SOCIETE7.).

Par ailleurs, la société SOCIETE1.) aurait, après la présentation du projet de l'expert, soumis un document avec des remarques techniques afin de bien prouver que le raisonnement de l'expert était incorrect. Ceci ressortirait des expertises supplémentaires unilatérales. Cependant, l'expert n'aurait jamais pris position sur ce document.

Il y aurait dès lors lieu de constater que l'expertise contient des erreurs d'appréciation, car l'expert aurait refusé de prendre des éléments essentiels et objectifs du dossier en considération.

De surcroît, il conviendrait de noter que l'expert ZEUTZIUS s'est basé sur une évaluation de la société SOCIETE9.), alors qu'il était au préalable associé de cette société. Cet élément remettrait sérieusement en cause l'objectivité de cette évaluation.

En outre, l'expert ZEUTZIUS se serait montré très critique vis-à-vis des nouvelles technologies dans le cadre des maisons à haute performance énergétique, à savoir les maisons passives. Cependant, ce type de construction serait de plus en plus fréquent au Luxembourg et deviendrait la norme au Luxembourg.

Le rapport d'expertise ZEUTZIUS présenterait un grand nombre d'incohérences et de points fortement discutables dont notamment quant à la façade et à l'isolation de la maison en question. Afin de démontrer que le rapport juridique du sieur ZEUTZIUS est fortement contesté et contestable, la société SOCIETE1.) aurait soumis un rapport, respectivement une analyse du comportement hydro thermique du complexe préfabriqué par SOCIETE7.). Ce rapport aurait été établi en mars 2021 par PERSONNE5.).

Il résulterait de manière claire et non-équivoque du rapport et des explications de l'expert PERSONNE5.) que le rapport ZEUTZIUS, et surtout ses conclusions concernant l'isolation et la façade ne correspondent pas à la réalité des choses et qu'il conviendrait de préconiser un tout autre remède que le décapage de l'intégralité de l'isolation de la maison en question.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'elle a également fait examiner le rapport d'expertise ZEUTZIUS par l'expert PERSONNE6.), expert assermenté au Luxembourg. Ce dernier, reviendrait, dans un rapport d'expertise de 18 pages, sur les conclusions de l'expert ZEUTZIUS et sur les manquements du rapport.

On pourrait y lire que l'expert ZEUTZIUS aurait omis de prendre en considération les produits appliqués et leurs spécificités. L'expert ZEUTZIUS se serait contenté de dire que les travaux ne correspondaient pas aux règles de l'art, sans pour autant préciser les règles de l'art dont il était question, respectivement les prescriptions de mise en œuvre des produits utilisés. Il serait également critiqué que le sieur ZEUTZIUS n'indiquerait pas les références de ses appareils de mesurage. De plus, celui-ci émettrait une analyse diamétralement contraire à celle de l'expert ZEUTZIUS, dans le sens où il conclurait que l'enduit ne présenterait aucun désordre mécanique, ce qui prouverait notamment que les travaux ont été effectués conformément aux règles de l'art.

De plus, l'expert HUBERTY critiquerait le fait que l'expert ZEUTZIUS signale l'absence de bande d'étanchéité au pourtour de fenêtre, sans pour autant se baser sur une norme ou autre pour dire qu'il s'agit d'un défaut.

Dans le rapport HUBERTY, un grand nombre d'autres erreurs/omissions de la part de l'expert ZEUTZIUS seraient mis en lumière, comme les mesurages d'humidité dans la salle de bain et la cuisine qui poseraient problème, l'impact de la météo sur les mesurages et l'impact des travaux fournis par d'autres corps de métiers.

La société SOCIETE1.) estime qu'au vu des rapports supplémentaires fournis par les experts HUBERTS et PERSONNE5.), le rapport d'expertise ZEUTZIUS, en ce qui concerne la problématique de la façade, serait loi d'être cohérent et correct en réalité.

De ce fait, il serait inévitable d'ordonner un complément d'expertise, respectivement de faire intervenir un second expert judiciaire neutre et indépendant sur les lieux en question afin d'analyser l'état de la maison et revoir les conclusions de l'expertise ZEUTZIUS par rapport aux expertises fournies par les experts PERSONNE5.) et HUBERTY.

La société SOCIETE1.) fonde sa demande sur les articles 348 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'il serait légalement établi que les conclusions de l'expert ZEUTZIUS sont très controversées et risquent d'être très préjudiciables pour la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) est toujours d'avis d'avoir fourni un travail conforme aux règles de l'art et ne pourrait de ce fait accepter les observations et les conclusions du rapport ZEUTZIUS qui ne correspondraient tout simplement pas à la réalité des choses.

En tout état de cause, la société PERSONNE4.) estime que si ses travaux présentent des imperfections, il n'en demeurerait pas moins que le prix proposé sur base d'un seul devis PERSONNE9.) pour la remise en état serait non seulement surréaliste et démesuré, mais en outre totalement inacceptable et inadéquat dans le cadre du présent dossier.

La société SOCIETE1.) donne encore à considérer qu'au regard des pièces fournies et notamment un extrait de l'Annuaire météorologique de l'aéroport Luxembourg/Findel reprenant les températures journalières pour le mois de juillet 2018, il *« résulte de la courbe relative au maximum des températures que celles-ci n'avaient pas dépassé le seuil de 30 degrés Celsius au 24 juillet 2018 tandis que la moyenne pour tous le mois, y compris les pics de chaleur constatés du 26 au 28 juillet 2018, se situait à 22,1 degrés Celsius »*. En effet, il y aurait lieu d'analyser en profondeur les situations climatiques au moment des travaux du sous-traitant. Dans l'éventualité où les conditions météorologiques lors de la réalisation de la façade seraient de nature à engager la responsabilité des façadiers alors qu'ils auraient commis une faute, la responsabilité de la société SOCIETE1.) ne saurait être recherchée sur ce point.

Force serait de soulever que les dires du sous-traitant façadier ne sont pas corrects. Il apparaîtrait que les températures ont, lors de la réalisation du crépis, varié entre 30 et 34°C. Il conviendrait de se rapporter aux tableaux annexés à l'annuaire climatologique. Une fois de plus, l'expertise semblerait défaillante sur ce point.

Une nouvelle expertise serait dès lors inévitable dans le cadre de la présente affaire.

Quant à la qualification des désordres allégués, la société SOCIETE1.) soutient qu'une chose est en principe atteinte d'un vice si elle est impropre à l'usage auquel on la destine.

Il y aurait au contraire défaut de conformité, si cette chose est différente dans sa nature, sa qualité ou sa quantité, de la chose promise au contrat.

En matière d'immeubles, le vice apparaîtrait comme un désordre affectant la construction, c'est-à-dire une anomalie.

En présence d'un ouvrage correct, mais non conforme aux stipulations du contrat, on dirait plutôt qu'il présente un défaut de conformité. Que l'immeuble soit vendu ou construit, il doit être en tous points conforme à ce qui a été promis dans le contrat tant en quantité qu'en qualité, qu'il s'agisse des surfaces, des matériaux ou des équipements.

Le vice serait une anomalie, en quelque sorte une maladie de la chose, alors que le défaut de conformité serait une différence par rapport aux prescriptions contractuelles.

En ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, la jurisprudence retiendrait que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil.

C'est sur base de l'obligation de délivrance et non de l'obligation de garantie que se règleraient les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée.

Le vendeur ne serait déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat.

Il incomberait à l'acheteur, au moment de la délivrance, de vérifier si la chose livrée est bien conforme à la chose vendue, et dans la négative, de faire toutes réserves utiles.

Il faudrait en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserves, de l'ouvrage.

Cette solution ne pourrait cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes.

Il ne pourrait y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle l'est.

Au regard des conclusions de l'expert ZEUTZIUS, il y aurait lieu de constater que l'ensemble des vices ne compromettent pas la solidité de l'édifice, de sorte qu'ils ne constituent pas des vices couverts par la garantie décennale, mais de la garantie biennale, l'exploit introductif d'instance datant du 19 janvier 2021.

Il apparaîtrait qu'une réception tacite a eu lieu début 2018, alors que les époux PERSONNE3.) ont pris possession des lieux avec remise des clefs à cette même date.

Une jurisprudence constate disposerait que *« la prise de possession et notamment la location de l'immeuble en l'absence d'une réception formelle vaut réception »*.

Partant, les époux PERSONNE3.) seraient forclos à agir.

Quant au manque d'impartialité de l'expert, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il y aurait eu des problèmes entre le représentant de la société SOCIETE1.) et l'expert ZEUTZIUS. Cette relation n'aurait pas permis à l'expert de rendre son rapport en toute objectivité.

Contrairement à ce que tenterait vainement d'affirmer la partie demanderesse, il existerait bel et bien un manque d'impartialité, alors que l'expert aurait clairement pris position en faveur des époux PERSONNE3.).

C'est pour cette raison précise que la société SOCIETE1.) aurait demandé le dessaisissement de l'expert en octobre 2019.

Partant, l'expert se serait écarté de sa mission sans rapporter avec suffisance les causes des désordres allégués.

En date du 4 octobre 2019, ce dernier aurait donc exigé de la société SOCIETE1.) de donner son accord sur toutes les propositions de l'expert avant même de les expliquer. Cependant, la société SOCIETE1.) aurait demandé tout d'abord d'être confrontée à ces propositions. Ceci aurait été refusé par l'expert qui n'aurait pas voulu dévoiler ni expliquer ses propositions. Ceci aurait causé des tensions entre l'expert et la société SOCIETE1.).

En outre, l'expert aurait préconisé de démolir l'intégralité de la façade avec l'isolation, alors que cette démolition n'était certainement pas nécessaire dans le cas d'espèce.

Afin de prouver que l'expertise judiciaire n'aurait pas été établie en connaissance de tous les éléments nécessaires et indispensables, Monsieur SOCIETE1.) aurait mis avant des éléments techniques, notamment des explications par rapport aux produits SOCIETE7.).

D'ailleurs, la société SOCIETE1.) aurait, après la présentation du projet de l'expert, soumis un document avec des remarques techniques afin de bien prouver que le raisonnement de l'expert n'était tout simplement pas correct.

Ceci ressortirait également des expertises supplémentaires unilatérales.

Cependant, l'expert n'aurait jamais pris position par rapport à ce document et n'aurait pas non plus pris position quant aux expertises supplémentaires.

D'une part, le passeport énergétique *« as build »* démontrerait que le rapport d'expertise ZEUTZIUS n'est pas correct, alors qu'il s'agirait en effet d'une maison classée rang A au niveau des performances énergétiques.

D'autre part, le rapport scientifique de l'analyse du comportement hygrométrique du complexe préfabriqué SOCIETE11.) démonterait que les conclusions de l'expert n'ont aucun sens.

Par ailleurs, ledit rapport émettrait des observations très claires concernant le rapport d'expertise ZEUTZIUS, soulevant encore plus d'arguments pour démontrer son caractère erroné.

Il conviendrait partant d'écarter purement et simplement le rapport d'expertise ZEUTZIUS, alors qu'il serait manifestement faux.

Il ressortirait clairement des éléments du présent dossier que l'expert ZEUTZIUS présente un défaut de connaissance sur cette méthode de construction qui a été appliqué pour la maison des époux PERSONNE3.).

Par ailleurs, il existerait également un rapport effectué par l'expert HUBERTY. Ce rapport disposerait très clairement que l'avis de l'expert ZEUTZIUS ne pourrait être validé, alors qu'il ne prendrait pas en compte la marque des produits placés du fabriquant SOCIETE5.) et la prescription de mise en œuvre.

Il y aurait dès lors lieu de constater que l'expertise contient des erreurs d'appréciation, car l'expert aurait refusé de prendre des éléments essentiels et objectifs du dossier en considération.

Par ailleurs, en se bornant à critiquer très fortement le SOCIETE7.) pour reprendre les propos des époux PERSONNE3.), l'expert n'aurait rien apporté de plus ni de solutions concrètes.

Il apparaîtrait dès lors que l'expert ZEUTZIUS n'avait pas les connaissances requises quant à cette technologie.

La société SOCIETE1.) se base sur l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile suivant lequel le juge ne serait pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, alors que les conclusions de l'expert n'auraient qu'une valeur consultative.

Elle soutient qu'en l'espèce, le rapport ZEUTZIUS aurait manifestement des lacunes quant à la technologie utilisée lors de l'établissement de son rapport et refuserait de prendre position quant aux constatations pertinentes de la société SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, il apparaîtrait plus qu'opportun d'ordonner une contre-expertise, voire une expertise complémentaire, ceci d'autant plus que l'expert ZEUTZIUS se serait basé sur une évaluation de la société SOCIETE9.), alors qu'il était au préalable associé de cette société.

Il se poserait dès lors la question de l'objectivité et d'impartialité de cette évaluation.

Le rapport d'expertise ZEUTZIUS présenterait un grand nombre d'incohérences et de points fortement discutables, et dans une première phase, la société SOCIETE1.) se focaliserait sur la problématique la plus importante, à savoir la problématique de la façade et, plus généralement, de l'isolation de la maison litigieuse.

Au vu de ces éléments, il apparaîtrait clairement que l'expert ZEUTZIUS n'est pas impartial. Il se permettrait de qualifier les travaux réalisés de *« bricolage »*, alors que tel ne serait pas le cas. Il n'appartiendrait pas à un expert de donner des avis personnels, de surcroît péjoratifs.

La mission d'un expert se devrait de rester dans le cadre qui lui a été ordonné.

Partant, le rapport d'expertise ZEUTZIUS devrait être complété ou contre-expertisé afin de refléter la réalité et de trouver une solution adéquate.

De plus, la société SOCIETE1.) estime, contrairement à ce qu'invoqueraient les époux PERSONNE3.), que les estimations quant aux préjudices allégués, seraient totalement surfaites et exagérées.

Les époux PERSONNE3.) ne se seraient de surcroît pas acquittés de certaines factures en temps voulu malgré relance.

Partant, il apparaîtrait clairement que les conclusions du rapport d'expertise ZEUTZIUS sont à charge et sont dépourvues des connaissances actuelles notamment liées à la technologie utilisée sur ce chantier.

Il conviendrait dès lors d'ordonner une contre-expertise afin de rétablir la vérité et de rapporter les postes de préjudices à de plus justes proportions.

De plus, la société SOCIETE1.) soutient que le sieur ZEUTZIUS aurait fait appel à plusieurs experts différents, comme le sieur PERSONNE10.) pour la thermographie, le bureau SOCIETE12.) pour le chauffage et la société SOCIETE13.) pour le certificat énergétique.

Toutefois, une bonne partie des évaluations fournis par les experts susmentionnés seraient incontestablement erronées. En effet, l'expert PERSONNE10.) serait parti d'une constellation des éléments SOCIETE7.) qui serait fausse. En effet, il ne pourrait y avoir de condensation accumulée dans l'élément SOCIETE7.). A ce sujet, la société SOCIETE1.) renvoie aux pièces et rapports versés en cause.

En ce qui concernerait le passeport énergétique PERSONNE11.), ce dernier ne correspondrait pas à la réalité non plus. En l'espèce, la société SOCIETE13.) partirait d'un système de chauffage qui ne correspondrait en réalité pas à celui installé. En outre, on ne prendrait pas en considération les nœuds constructifs.

A ce sujet, la société SOCIETE1.) renvoie au rapport du sieur PERSONNE12.).

La société SOCIETE12.), qui se serait basée pour ses calculs sur les rapports erronés PERSONNE10.) et PERSONNE11.), se serait évidemment trompée dans les conclusions.

Sur base des rapports et pièces fournis par la société SOCIETE1.), il serait clair que le décapage de tout le complexe d'isolation et du crépi ne serait absolument pas nécessaire.

S'agissant des conclusions des époux PERSONNE3.) suivant lesquelles les rapports versés par la société SOCIETE1.) seraient des pseudo-rapports, la société SOCIETE1.) donne à considérer que ceux-ci émanent de professionnels du secteur qui seraient pour la plupart des experts assermentés. Il n'y aurait partant pas lieu de remettre en cause leurs qualifications et compétences techniques.

S'agissant des affirmations suivant lesquelles les rapports précités auraient été réalisés sans visite des lieux, ceci ne résulterait que de la volonté des époux PERSONNE3.) qui

auraient refusé l'accès à leur terrain et à la maison, empêchant ainsi les experts de procéder à une visite des lieux.

En tout état de cause, les erreurs contenues dans le rapport ZEUTZIUS seraient tellement flagrantes que pour les éléments mis en exergue, une visite n'aurait pas été nécessaire. Il s'agirait de purs calculs, études ou considérations du domaine de la physique de bâtiment et du système de construction utilisé. Les deux experts ne se seraient par ailleurs pas exprimés sur des faits pour lesquels une visite de l'immeuble aurait été nécessaire.

L'argument repris dans les conclusions des époux PERSONNE3.) serait manifestement erroné, alors que d'une part, les renforts iraient bien du haut vers le bas d'un élément, mais la teinte différente sur les thermographies ne montrerait pas de condensation, mais simplement une température légèrement différente, car il s'agirait d'un autre matériau, à savoir du PURENIT qui serait une sorte de bois en matière imputrescible.

D'autre part, il n'y aurait pas de couche d'inox sur toute la surface de l'élément, contrairement à ce que Monsieur PERSONNE10.) présumerait dans ses calculs.

Cet élément serait un fait démontré par le carottage de l'expert ZEUTZIUS qui aurait dû constater cette souche, alors qu'il n'en serait rien, puisque l'expert ZEUTZIUS aurait constaté que l'isolant était absolument sec.

Les conclusions de Maître GABBANA seraient à prendre avec prudence et la plus grande circonspection au vu des affirmations mensongères y contenues.

La société SOCIETE3.) demande :

- principalement, de lui donner acte qu'elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en intervention du 22 juin 2021 ;

- de dire que le rapport d'expertise ZEUTZIUS du 3 juillet 2020 lui est inopposable ;

- de dire non fondée la demande en intervention de la société SOCIETE1.) à son encontre ;

- partant, de rejeter toute demande formulée par la société SOCIETE1.) à son encontre ;

- subsidiairement, si le Tribunal estime fondée la demande de la société SOCIETE1.) à son encontre, de constater que les travaux à l'origine des prétendus vices et défauts (enduits) ont été réalisés par la société SOCIETE4.) ;

- partant de dire que la société SOCIETE4.) est tenue de la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle qui devrait intervenir à son égard ;

- en tout état de cause, de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE3.) ne conteste pas que la société SOCIETE1.) aurait, au cours de l'année 2016, signé un contrat avec les époux PERSONNE3.) en vue de la construction d'une maison clé en mains PERSONNE13.).

Elle ne conteste par ailleurs pas que la société SOCIETE1.) lui ait sous-traité les travaux de façade quant à ladite maison.

Suivant commande du 29 août 2017, ces travaux de façade comportaient les postes suivants :

« 9.1 Verputz
9.1.1 Dekoratives Außenputz auf Basis von kunstharzveredeltem Mineralputz, einschließlich des erforderlichen Unterputzes mit Bewehrungsnetz, mechanisch befestigt, Gesamtstärke 1,5 cm. Dekorativer Außenputz.

9.1.2 Zusätzliches Isolieren der Fensterleibungen durch 4cm starke PSE Isolierung. »

Il serait important de noter à cet égard que la société SOCIETE3.) aurait sous-traité l'ensemble des travaux d'enduit, y compris les travaux complémentaires au niveau des fenêtres, à la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE3.) n'aurait quant à elle, effectué que les travaux de peinture de la façade en dehors de tout travail éventuel relatif à l'enduit.

De plus, elle fait valoir qu'en dehors d'elle et de la société SOCIETE4.), serait par ailleurs intervenu sur ce chantier un sous-traitant au niveau de la livraison et de l'installation des fenêtres, y compris les bancs de fenêtres.

Il serait fort probable que les prétendus défauts dont se plaignent actuellement les époux PERSONNE3.) trouvent leur origine au niveau des travaux de cette dernière société (livraison et installation des fenêtres et bancs de fenêtres).

Il faudrait en effet et afin de bien saisir le déroulement du chantier, revenir aux différentes étapes de ce dernier :

1. la société SOCIETE1.) aurait d'abord procédé à la mise en place de blocs de béton, ensemble avec l'isolation (maison préfabriquée). L'isolation serait, en l'espèce, constituée d'une mousse polyuréthane. Cette dernière se trouvait, au moment de l'installation des blocs en béton par la société SOCIETE1.), sur lesdits blocs. L'isolation relèverait partant de la seule responsabilité de la société SOCIETE1.) ;

2. ensuite serait intervenue sur la chantier l'entreprise en charge de la livraison et de l'installation des fenêtres et bancs de fenêtre. Ces travaux ne relevaient ni de la responsabilité de la société SOCIETE3.) ni d'ailleurs de celle de la société SOCIETE4.) ;

3. suite à l'installation des fenêtres et bancs de fenêtres, serait intervenue la société SOCIETE4.). Cette dernière aurait procédé à la mise en place du sous-enduit, des filets d'armature, de l'enduit ainsi que des travaux complémentaires au niveau des fenêtres (*Fensterleibungen*). Le produit utilisé par la société SOCIETE4.) proviendrait de la société WEBER ;

4. finalement, serait intervenue la société SOCIETE3.) qui n'aurait procédé qu'à la mise en peinture de la façade en dehors de tout autre travail éventuel.

La société SOCIETE3.) fait valoir que dans le cadre de l'assignation en référé-expertise, elle n'aurait jamais été mise en intervention.

L'expert aurait débuté sa mission et une multitude de visites des lieux semblerait avoir eu lieu en dehors de la présence de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE3.) n'aurait été mise au courant des opérations d'expertise que par courrier du 26 février 2020 de la part de Maître FRANK, donc à une date à laquelle la majorité des opérations d'expertise avaient d'ores et déjà eu lieu.

La société SOCIETE3.) n'aurait participé qu'à une seule visite des lieux en date du 13 mars 2020, lors de laquelle elle aurait fait part à l'expert que ce dernier faisait, du moins partiellement, fausse route au niveau de ses conclusions.

Par courrier officiel du 16 juillet 2020, le mandataire de la société SOCIETE3.) se serait adressé à Maître GABBANA et à Maître FRANK pour leur faire part de ses contestations. Dans ce même courrier, il aurait demandé aux mandataires respectifs de pouvoir procéder à certaines investigations au niveau de l'immeuble. La société SOCIETE3.) estimerait en effet que les prétendus vices et malfaçons ne trouvent pas leur origine au niveau de l'enduit de façade.

Par courrier du 10 août 2020, Maître GABBANA aurait répliqué que ses *« mandants ne sont pas disposés à donner accès à leur propriété aux sous-traitants de la société SOCIETE1.) GmbH qui ne figurent pas dans l'ordonnance de référé expertise, les opérations d'expertise étant d'ailleurs actuellement clôturées. »*

La société SOCIETE3.) aurait partant été purement et simplement écartée des opérations d'expertise, n'ayant en effet ni pu participer aux différentes visites des lieux, ni faire valoir ses observations, ni d'ailleurs procéder à ses propres investigations au niveau de l'origine des vices et malfaçons.

La partie de Maître GABBANA refuserait de manière formelle à la société SOCIETE3.) d'entreprendre certaines investigations, mais d'un autre côté, certaines parties de la présente instance entendraient désormais opposer ce même rapport d'expertise à la société SOCIETE3.).

Il y aurait violation manifeste et flagrante des droits de la défense de la société SOCIETE3.).

Elle estime que le Tribunal ne pourra en aucun cas se baser sur le rapport d'expertise ZEUTZIUS pour prononcer une éventuelle condamnation à son encontre, une telle manière de procéder constituant une violation des principes directeurs essentiels en matière de procédure civile.

La société SOCIETE3.) conclut à l'inopposabilité à son égard du rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Elle soutient qu'elle n'était pas partie à l'instance de référé ayant abouti au rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Elle fait valoir qu'elle a seulement assisté à une seule visite des lieux parmi 6 visites des lieux ayant eu lieu en tout, alors qu'elle n'aurait été convoquée qu'à celle du 13 mars 2020.

Elle n'aurait pas pu apporter ni son expertise ni ses observations, alors que le maître de l'ouvrage refusait sa participation aux investigations.

Il serait ainsi évident et manifeste que le rapport d'expertise ZEUTZIUS ne saurait lui être opposé.

La société SOCIETE3.) en contesterait d'ailleurs formellement l'exactitude.

Le Tribunal ne saurait, en aucun cas, se baser sur le rapport d'expertise ZEUTZIUS pour prononcer une condamnation à son égard parce qu'elle se serait même formellement vue refuser le droit de procéder à certaines investigation une fois qu'elle aurait été mise au courant des opérations d'expertise.

Les droits de la défense de la société SOCIETE3.) se trouveraient, en l'espèce, tout simplement violés de manière flagrante, état des choses qui ne saurait être avalisé par le Tribunal.

La société SOCIETE3.) demande partant le rejet du rapport d'expertise à son égard.

Elle fait encore valoir que le rapport d'expertise ZEUTZIUS, sur lequel se baseraient les époux PERSONNE3.), ne saurait en l'espèce, valoir preuve de l'existence et de l'origine des dégâts.

La société SOCIETE1.) aurait, de son côté, fait procéder à une étude du rapport d'expertise ZEUTZIUS par l'expert PERSONNE6.) qui invaliderait l'intégralité des conclusions de l'expert ZEUTZIUS au niveau des prétendus vices affectant les façades.

Il s'ensuivrait que non seulement les conclusions de l'expert ZEUTZIUS ne se trouveraient corroborées par aucun autre élément du dossier, mais seraient par ailleurs, d'ores et déjà contredites par l'expert HUBERTY.

Il faudrait en conclure qu'en aucun cas le rapport d'expertise ZEUTZIUS ne saurait être opposé à la société SOCIETE3.).

Il y aurait partant lieu de retenir son inopposabilité du fait de son caractère unilatéral.

Faute de preuve quant à une éventuelle responsabilité de la société SOCIETE3.) dans la genèse du prétendu sinistre, la demande en intervention de la société SOCIETE1.) à l'égard de la société SOCIETE3.) serait à déclarer comme non fondée.

Il y aurait partant lieu de rejeter purement et simplement cette demande.

En dehors de toute considération quant à l'opposabilité voir l'inopposabilité du rapport d'expertise ZEUTZIUS, aucun des prétendus défauts ne saurait être de la responsabilité de la société SOCIETE3.).

Dans un premier temps, elle rappelle qu'elle n'aurait été en charge que des travaux de façade, ayant sous-traité les travaux d'enduit et ayant personnellement effectué les travaux de peinture.

L'ensemble des prétendus défauts qui ne se rapportent pas à la façade ne serait manifestement pas de sa responsabilité.

En ce qui concerne les prétendus défauts au niveau de la façade, la société SOCIETE3.) estime que ces derniers ne trouvent leur origine ni au niveau des travaux de la société la société SOCIETE4.) ni au niveau de ses propres travaux de peinture.

En effet, les différents intervenants sur le chantier faisant l'objet du présent litige, auraient préalablement réalisé ensemble, un projet similaire en Belgique.

Ce projet faisait aussi intervenir :

- la société SOCIETE1.) (vente maison clé en mains) procédant à la livraison et à l'installation des blocs préconstruits revêtus de l'isolation ;
- l'installateur de fenêtres et de bancs de fenêtres, à savoir, sauf erreur de sa part, le sieur PERSONNE14.) ;
- la société la société SOCIETE4.) (travaux d'enduit) ;
- la société SOCIETE3.) (peinture façade).

Le prédit projet présentait, de son côté des infiltrations d'humidité ainsi que des fissurations au niveau de la façade.

Une visite des lieux entre toutes les parties aurait eu lieu en date du 2 octobre 2020, visite suite à laquelle la société WEBER aurait dressé un rapport. Celui-ci retiendrait comme cause des infiltrations une mauvaise installation des fenêtres et surtout des bancs de fenêtres, couplé à une absence d'une bande d'étanchéité au pourtour des fenêtres.

Ceci conduirait à des infiltrations d'eau pénétrant l'immeuble, eau qui serait absorbée par la bande d'étanchéité située entre deux blocs préconstruits de la construction.

L'origine des infiltrations aurait donc, en ce qui concerne le chantier en question, pu être localisée au niveau des fenêtres, voir des bancs de fenêtres.

Or, l'expert ZEUTZIUS, dans son rapport d'expertise, retiendrait cette même problématique en ce qui concerne la maison des époux PERSONNE3.).

Cette problématique semblerait clairement être à l'origine des défauts constatés au niveau de la façade.

Ces travaux n'incombaient néanmoins ni à la société SOCIETE3.) ni au sous-traitant de cette dernière, à savoir la société SOCIETE4.).

Il ne faudrait en effet pas confondre les causes d'une infiltration avec ses effets.

Si ces infiltrations seraient certes de nature à causer des dégâts au niveau de la façade, leur origine ne devrait pas être recherchée au niveau des travaux de façade, mais bien au niveau des travaux de pose des fenêtres et des bancs de fenêtres.

Il semblerait que la cause essentielle des infiltrations résulterait de l'absence d'une bande d'étanchéité au pourtour des fenêtres (« EPDM »), qui elle aurait permis d'évacuer les eaux pénétrant éventuellement la construction via les bancs de fenêtre.

Ces travaux n'étaient cependant pas de la responsabilité de la société SOCIETE3.).

Il s'ensuivrait que la société SOCIETE1.) devrait éventuellement se retourner contre la société ayant livré, posé et installé les fenêtres, société qui ne figurerait pas, pour une raison inconnue à la société SOCIETE3.), à la présente instance.

Il serait cependant d'ores et déjà établi que l'origine des défauts ne serait pas à rechercher au niveau des travaux effectués par la société la société SOCIETE3.).

Toute demande dirigée à l'encontre de cette dernière devrait partant être rejetée.

A titre subsidiaire, au cas où le Tribunal retiendrait par impossible que les défauts affectant actuellement la façade trouveraient leur origine dans les travaux d'enduit, la société SOCIETE3.) a, par assignation en interventions signifiée en date du 2 novembre 2021, mis en intervention la société SOCIETE4.).

Si jamais le Tribunal venait à la conclusion que l'origine des vices et défauts doit être recherchée dans les travaux d'enduit, la société SOCIETE3.) demande formellement à ce que la société SOCIETE4.) soit condamnée à la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle qui sera prononcé à son égard.

La société SOCIETE4.) demande :

- de lui donner acte qu'elle se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation en intervention du 2 novembre 2021 en la pure forme ;

- de dire que le rapport d'expertise ZEUTZIUS du 3 juillet 2020 lui est inopposable ;

- de dire non fondée la demande en intervention de la société la société SOCIETE3.) à son encontre ;

- partant, de débouter la société SOCIETE3.) de l'intégralité de ses demandes dirigées contre elle, y compris la demande en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000.-euros ;

- condamner la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle fait valoir qu'elle serait intervenue sur le chantier de construction de l'immeuble des époux PERSONNE3.) en sous-traitance à la demande de la société SOCIETE3.), mandatée à son tour par la société SOCIETE1.).

L'ensemble des travaux effectués, hormis les frais d'installation et de matériel, ressortiraient à suffisance de la facture adressée à la société la société SOCIETE3.) en date du 24 juillet 2018 de la façon suivante :

« - Grundierung der Fläche sowie Auftragen des Endputzes PERSONNE15.) 220 in 2mm an die gesamte Fläche nach genauem Aufmaß vor Ort.

- Dübel in die Fassade setzen sowie Sockel mit Dämmplatten auffüllen. Spezial Armierungsgewebe zur Entkoppelung (Beton/Dämmfassade) einbetten. »

Lesdits travaux auraient été effectués dans les règles de l'art par la société SOCIETE4.) pour un montant total de 15.499,84.-euros.

La société SOCIETE4.) soutient ne pas avoir eu écho de la procédure en référé introduite par les époux PERSONNE3.) par assignation du 17 avril 2019. De ce fait, il lui aurait été impossible de prendre position sur les désordres avancés ou encore de participer aux opérations d'expertise diligentées par l'expert ZEUTZIUS.

Le rapport d'expertise rendu ferait état d'une prétendue application des enduits d'une façon non-conforme aux règles de l'art.

Or, l'expert ZEUTZIUS n'opérerait que par des suppositions sans pouvoir conclure de manière factuelle, s'exprimant par les termes *« il semble que »*.

Il n'existerait dans ledit rapport aucune précision quant à la période d'application de l'enduit, des températures constatées à cette période ou encore quant aux caractéristiques techniques du produit utilisé pour appuyer un tant soit peu la thèse avancée d'une exécution non-conforme aux règles de l'art.

La société SOCIETE4.) verse un extrait de l'Annuaire météorologique de l'aéroport Luxembourg/Findel reprenant les températures journalières pour le mois de juillet 2018.

Étant donné que la facture aux travaux effectués par la société SOCIETE4.) date du 24 juillet 2018, la période postérieure à cette date de l'examen des températures constatées pourrait être exclue.

Il résulterait de la courbe relative au maximum des températures que celles-ci n'avaient pas dépassé le seuil de 30°C du 1er au 24 juillet 2018, tandis que la moyenne pour tout le mois, y compris les pics de chaleur constatés du 26 au 28 juillet 2018, se situaient à 22,1°C.

La société SOCIETE4.) verse également les fiches techniques de la société SOCIETE14.) relatives aux produits utilisés pour la réalisation des travaux au chantier des époux PERSONNE3.). Il en résulterait que pour l'enduit PERSONNE15.).star 220 AquaBalance, ainsi que pour le treillis de renfort Webertherm 310, aucune température ne serait indiquée pour leur utilisation, tandis que la température minimale d'application serait indiquée à 5°C.

Quant au mortier SOCIETE5.).SOCIETE15.), la fourchette des températures acceptable y indiquée serait de -10°C à 50°C.

L'expert ZEUTZIUS considérerait sans une quelconque preuve qu'aucune protection de bâches n'aurait été appliquée lors de la réalisation des travaux de façade. Alors qu'il ne s'agirait que d'une pure allégation, la société SOCIETE4.) conteste les prétentions du rapport d'expertise.

Les conclusions du rapport d'expertise en relation avec les travaux de façade, lesquelles seraient unilatérales car non soumises au contradictoire de l'ensemble des parties concernées, se trouveraient contredites par les faits et ne sauraient fonder une décision à intervenir.

La société SOCIETE4.), à l'instar de la société SOCIETE3.), est d'avis que la pose non-conforme aux règles de l'art constatée au niveau des linteaux et bancs de fenêtres, serait la seule cause des désordres, voire des infiltrations déplorées au niveau de la façade. Ces travaux n'auraient pas été réalisés par la société SOCIETE4.).

En droit, la société SOCIETE4.) se rapporte à la prudence du Tribunal concernant la recevabilité de l'assignation en intervention du 2 novembre 2021 en la forme.

Elle se rallie aux conclusions de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne la forclusion à agir des époux PERSONNE3.) du fait de l'application de la garantie biennale prévue pour les menus ouvrages aux articles 1646-1 et 2270 du Code civil.

Elle précise que la réception tacite de l'ouvrage dans le chef des époux PERSONNE3.) par l'entrée en jouissance de l'immeuble en question résulterait des pièces communiquées par leur conseil.

A titre d'exemple, le courrier électronique du 13 mai 2018 rédigé par les époux PERSONNE3.) à PERSONNE4.) de la société SOCIETE1.) versé par Maître GABBANA, mettrait en avant qu'une connaissance du couple aurait remarqué une

incompatibilité de la cuve des toilettes et le couvercle lors d'une soirée festive organisée dans la cave du meuble.

L'exploit introductif d'instance du 19 janvier 2021 étant partant intervenu plus de deux années après la prise de possession des lieux par les époux PERSONNE3.). Leur action devrait dès lors être déclarée forclose.

Quant au fond, la société SOCIETE4.) fait valoir que le rapport d'expertise ZEUTZIUS ne lui serait pas opposable, alors qu'elle n'aurait pas été mise en mesure de participer aux opérations d'expertise et d'y faire valoir ses moyens.

En outre, le rapport d'expertise comporterait des allégations non étayées par un quelconque élément factuel, lesquelles seraient des erreurs qui auraient pu être évitées si le principe du contradictoire avait été respecté, permettant à la société SOCIETE4.) de faire part de sa position.

Lesdites erreurs d'appréciation de l'expert ZEUTZIUS seraient d'ailleurs reprises dans le rapport d'expertise HUBERTY versé par la société SOCIETE1.). Ce rapport confirmerait que l'expertise ZEUTZIUS n'aurait en aucun cas tenu compte des spécificités techniques des produits utilisés, vidant de sa substance les conclusions sur les causes et origines des désordres.

Par cette violation du principe du contradictoire, l'expertise ZEUTZIUS lui causerait un préjudice dans la mesure où, par le jeu des mises en interventions successives et demandes en condamnation à son égard, les époux PERSONNE3.) entendraient se baser sur un rapport vicié pour aboutir à une condamnation pécuniaire. Cela n'aurait pas eu lieu si l'occasion avait été donné à la société SOCIETE4.) de faire redresser les erreurs commises par l'expert ZEUTZIUS en amont.

Le moyen relatif à la non-opposabilité du rapport ZEUTZIUS ne se résumerait dès lors pas à une simple pétition de principe basée sur l'absence de la société SOCIETE4.) dans la procédure d'expertise, mais également sur des vices avérés affectant les conclusions dudit rapport et portant préjudice à la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE4.) précise que la société SOCIETE1.) critiquerait également le rapport d'expertise et demanderait à le voir écarter des débats.

De son côté, la société SOCIETE3.) se rallierait également aux conclusions de la société SOCIETE4.) concernant la réalisation dans les règles de l'art des travaux d'application de l'enduit au niveau de la façade et du rejet des conclusions du rapport ZEUTZIUS y relatives.

Partant, le rapport d'expertise unilatéral ZEUTZIUS ne saurait dès lors lui être opposé, tout comme la décision à intervenir quant au fond ne saurait se baser sur ce support pour justifier une éventuelle condamnation.

S'agissant sa prétendue responsabilité, la société SOCIETE4.) rappelle que son intervention se serait limitée aux travaux mentionnés ci-avant et détaillés dans la facture du 24 juillet 2018.

Sa responsabilité éventuelle ne saurait donc être recherchée que par rapport à ces travaux.

Cette précision serait importante dans la mesure où, mis à part les allégations du rapport ZEUTZIUS concernant une prétendue exécution non-conforme aux règles de l'art, il n'existerait aucun autre élément soumis au débat judiciaire qui permettrait d'établir un quelconque lien entre les désordres déplorés par les époux PERSONNE3.) et les travaux réalisés en sous-traitance par la société SOCIETE4.).

Or, tel qu'exposé ci-avant et tel que conforté par le rapport de contre-expertise HUBERTY, les conclusions de l'expert ZEUTZIUS au sujet de la non-conformité aux règles de l'art seraient erronées et ne sauraient asseoir une condamnation.

La société SOCIETE4.) se rallie à cet égard aux conclusions de Maître SCHMARTZ au sujet de la seule et unique cause des infiltrations constatées au niveau de la façade, à savoir la mauvaise installation des fenêtres et plus particulièrement des bancs de fenêtres, couplé à une absence de bande d'étanchéité au pourtour des fenêtres.

Or, les travaux n'auraient pas été effectués par la société SOCIETE4.) et ne sauraient dès lors engager sa responsabilité.

Contrairement à ce que la société SOCIETE1.) prétendrait, aucun travail n'aurait été réalisé par les sous-traitants de façade *« pendant des situations climatiques particulièrement désavantageux ».* Aucune faute susceptible d'engager la responsabilité de la société SOCIETE4.) ne pourrait être rapportée.

Il résulterait des fiches techniques, ainsi que de l'annuaire météorologique communiqués par la société SOCIETE4.) que les conditions climatiques pendant l'application de l'enduit se situaient parfaitement dans la fourchette thermique indiquée pour une application dans les règles de l'art.

En affirmant le contraire sans aucun élément probant à l'appui de son allégation, la société SOCIETE1.) commettrait les mêmes méfaits qu'elle reprocherait à l'expert ZEUTZIUS, à savoir des supputations sans base factuelle et des approximations erronées.

Au vu de ce qui précède, toute demande de condamnation à l'égard de la société SOCIETE4.) devrait être rejetée, alors qu'aucune faute ne pourrait être établie à sa charge dans la réalisation des travaux de façade.

Si une condamnation à l'égard de la société SOCIETE3.) devait intervenir, celle-ci demande à être tenue quitte et indemne.

Or, pour ce faire, il faudrait établir une faute dans son chef dans l'exécution des travaux lui confiés dans le cadre du chantier des époux PERSONNE3.).

Pareille faute laisserait cependant d'être établie et la société SOCIETE3.) resterait en défaut d'indiquer en quoi aurait consisté la prétendue entorse aux règles de l'art dans la réalisation des travaux effectués par la société SOCIETE4.).

Au contraire, en se ralliant aux conclusions prises pour le compte de la société SOCIETE4.) visant à établir l'absence de toute faute dans le chef de cette dernière, la société SOCIETE3.) reconnaîtrait pour le moins implicitement l'absence de toute faute dans le chef de son sous-traitant.

Il y a partant lieu de rejeter comme non-fondée la demande tendant à voir la société SOCIETE3.) tenue quitte et indemne par la société SOCIETE4.) de toute condamnation à intervenir à son égard.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande des époux PERSONNE3.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant à la qualification du contrat

A titre liminaire, il convient de qualifier le contrat conclu entre les époux PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.).

Le Tribunal constate que ni le mandataire des époux PERSONNE3.) ni celui de la société SOCIETE1.) n'ont pris position quant à ce sujet.

Le Tribunal constate également que les époux PERSONNE3.) ont uniquement versé l'offre de la société SOCIETE1.) du 9 mars 2016, sans qu'aucun contrat n'ait été versé.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre aux époux PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) de prendre position quant à la qualification à donner au contrat conclu entre parties et de verser le cas échéant les pièces pertinentes y afférentes afin de permettre au Tribunal de qualifier correctement le contrat entre parties.

Il y a donc lieu de renvoyer le dossier aux parties pour leur permettre de prendre position quant à ce problème en application de l'article 62 du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 12 juillet 2024 en application des articles 62 et 225 du Nouveau Code de procédure civile afin de permettre à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), d'une part, ainsi qu'à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, d'autre part, de prendre position quant à la qualification à donner au contrat conclu entre parties et de verser le cas échéant les pièces pertinentes y afférentes afin de permettre au Tribunal de qualifier correctement le contrat entre parties ;

invite Maître Christiane GABBANA à conclure pour le **19 mars 2025** ;

invite Maître Henri FRANK à conclure pour le **30 avril 2025 ;**

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les droits des parties ainsi que les frais et dépens.