Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00055

Audience publique du mercredi, 2 avril 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-05199

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

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

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 28 juin 2022,

comparaissant par Maître Elisabeth ALVES, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 28 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les époux PERSONNE1.) »), comparaissant par Maître Elisabeth ALVES, ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Alex PENNING s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 1er juillet 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-05199 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 20 décembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 12 mars 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à cette date.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de leurs dernières conclusions, les époux PERSONNE1.) demandent :

- à leur donner acte qu'ils contestent les moyens adverses, en fait et en droit, ainsi que toutes les demandes de la société SOCIETE2.) ;

- débouter la société SOCIETE2.) de l'ensemble de ses demandes ;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 34.200.- euros au titre d'indemnisation de leur préjudice découlant des divers vices et malfaçons affectant les travaux réalisés, cette somme avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 36.700.- euros au titre de la moins-value affectant leur immeuble, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- subsidiairement, condamner la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 2.500.- euros au titre de la moins-value affectant leur immeuble, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- en tout état de cause, condamner la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 5.000.- euros à titre de perte de jouissance, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 2.000.- euros au titre des désagréments et inconvénients inhérents aux travaux de réfection à venir, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 3.741.- euros au titre des frais d'expertise, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 5.000.- euros en indemnisation des frais et honoraires d'avocat qu'ils ont dû avancer, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance et aux frais de l'instance de référé, en ce compris les frais d'expertise que les époux PERSONNE3.) ont dû avancer.

À l'appui de leur demande, les époux PERSONNE1.) font valoir qu'ils ont signé, le 22 décembre 2010, un contrat de vente en l'état futur d'achèvement avec la société SOCIETE2.), aux termes duquel ils ont fait l'acquisition d'un appartement, d'une cave et d'un emplacement au sous-sol dans un immeuble en copropriété, la résidence ADRESSE1.), située à L-ADRESSE1.).

Les prédits lots en propriété privative et exclusive seraient désignés comme suit :

- lot NUMERO2.), à savoir l'emplacement intérieur au sous-sol sous la désignation cadastrale : numéroNUMERO3.), bloc U, escalier B, niveau 81, d'une surface utile de 22,08 m^2 ;
- lot numéro 9, à savoir la cave au sous-sol sous la désignation cadastrale : NUMERO5.), d'une surface utile de 4,51 m^2 ;
- lot numéroNUMERO6.), à savoir l'appartement terrasse au rez-de-chaussée avec la désignation cadastrale : NUMERO7.) d'une surface utile de 81,71m^2.

Ils auraient acquis en copropriété et en indivision forcée, une quotité dans les choses communes de 183,197 millièmes.

Cette acquisition se serait faite moyennant paiement d'un montant total de 300.668,28.- euros.

La réception définitive des travaux aurait eu lieu suivant constat d'achèvement dressé le 29 juillet 2012.

Il résulterait dudit procès-verbal que pour chaque pièce du bâtiment, des réserves auraient été émises par les époux PERSONNE1.).

Si certaines de ces réserves auraient été levées, après de multiples relances du promoteur, certains travaux d'achèvement seraient restés en souffrance.

Ils auraient encore une fois été détectés et listés par les époux PERSONNE1.) en mars et octobre 2021.

Par ailleurs, des vices, défauts, dégradations et malfaçons seraient apparus au niveau des parties privatives :

- dans le living-room, les époux PERSONNE1.) auraient constaté des infiltrations d'eau au niveau de la porte-fenêtre de la terrasse de l'appartement ;

- les peintures et papiers peints au niveau des pieds des murs à côté de la porte-fenêtre vers la terrasse auraient été endommagés ;

- le plafond de la cuisine serait également endommagé par des traces d'infiltrations d'eau ;

- les carrelages se décolleraient et les joints se seraient déformés ;

- le mur de la terrasse serait également endommagé par les infiltrations d'eau ;

- les plinthes en pierre naturelle se seraient décollées ;

- il y a aurait également des infiltrations d'eau au niveau de leur emplacement de garage.

En date du 29 janvier 2018, le bureau d'expertise en bâtiment ADRESSE3.) aurait réalisé une expertise afin de déterminer l'origine des infiltrations dans les garages situés au sous-sol de la résidence.

Il ressortirait des conclusions de l'expert que les infiltrations dans les garages situés au sous-sol de la résidence résulteraient d'un défaut d'étanchéité des murs et couvre-murs.

L'expert aurait par ailleurs constaté que la remontée d'étanchéité n'irait pas sur la partie horizontale située entre le couvre-mur et le mur et que l'eau s'infiltrerait dans la maçonnerie et ressortirait aux murs des garages.

En date du 2 décembre 2019, le même bureau d'expertise aurait réalisé une expertise afin de préciser l'origine de l'humidité au niveau du plafonnier de l'appartement des époux PERSONNE1.).

L'expert conclurait que l'humidité au niveau du plafonnier dans l'appartement des époux PERSONNE1.) serait provoquée par :

- un défaut d'étanchéité entre la paroi de la douche et le carrelage mural ;
- un défaut d'étanchéité des joints souples entre le carrelage mural et le carrelage du sol ;
- un défaut d'étanchéité des joints de carrelage.

Le prédit problème d'étanchéité trouverait sa cause dans la douche de l'appartement voisin situé au premier étage, alors que l'eau s'infiltrerait dans le sol, percolerait à travers la dalle et ressortirait au plafonnier de l'appartement à l'étage inférieur.

Les époux PERSONNE1.) auraient demandé à la société SOCIETE2.) d'intervenir afin de régler les différents problèmes. Celle-ci n'y aurait réservé aucune suite.

Les époux PERSONNE1.) auraient alors contacté l'SOCIETE3.) (ci-après l'« SOCIETE3.) ») qui aurait dépêché un inspecteur technique sur place.

Suivant courrier recommandé du 10 mars 2021, l'SOCIETE3.) aurait fait part au promoteur des constats effectués par leur inspecteur technique. Celui-ci aurait constaté *« sur place des dégradations au niveau des peintures et papiers peints au niveau des pieds des murs à côté de ladite porte fenêtre vers la terrasse, dues à des infiltrations d'eau ».*

En outre, l'inspecteur technique aurait relevé plusieurs défauts, à savoir :

- l'évacuation des eaux ne serait pas conforme aux règles de l'art ;
- la pose des plinthes ne serait pas conforme aux règles de l'art ;
- l'étanchéité au niveau des pieds de châssis des portes-fenêtres ne serait pas conforme aux règles de l'art ;
- les couvre-murs des murets ne seraient pas étanches.

Il aurait encore relevé que la terrasse extérieure ferait la toiture plate partielle avec les emplacements souterrains et ne serait pas équipée d'un système d'étanchéité, ce qui serait la cause des infiltrations d'eau au niveau des emplacements souterrains.

Aux termes de ce courrier, l'SOCIETE3.) aurait mis le promoteur en demeure d'intervenir dans les meilleurs délais et de procéder à la réfection des travaux dans les meilleurs délais,

La société SOCIETE2.) n'aurait réservé aucune suite à cette mise en demeure ni au courrier de relance du 11 octobre 2021.

Par assignation en référé devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, les époux PERSONNE3.) auraient demandé la nomination d'un expert.

Par ordonnance du 23 décembre 2021, PERSONNE4.) aurait été chargé des opérations d'expertise.

Une visite des lieux se serait déroulée le 10 mars 2022.

L'expert aurait déposé un pré-rapport d'expertise le 28 juin 2022 et son rapport d'expertise final le 4 octobre 2023.

Au cours de la visite des lieux, l'expert aurait fait les constats suivants au niveau des parties privatives des époux PERSONNE1.) :

- la présence de traces d'humidité dans l'angle du mur du salon, donnant sur le toit-terrasse non accessible ;
- la présence de traces d'humidité au droit du châssis, au niveau des joues latérales de la baie, porte d'accès vers la terrasse ;
- la présence de traces d'humidité au droit du châssis, au niveau des joues latérales de la baie, porte d'accès vers la terrasse, ainsi que sur le mur gauche ;
- niveau de dallage extérieur et intérieur identique - pas de caniveau de drainage devant la porte-fenêtre ;
- plinthe en pierre collé sur la façade – joint silicone non étanche et partiellement non présent ;
- présence d'étanchéité – membrane bitumeuse – remontée derrière la plinthe collée au droit de la terrasse privative accessible.

L'expert aurait également constaté divers désordres au niveau des parties communes :

- finition pied de façade mal réalisé, absence de fixation mécanique, capotage de l'étanchéité non présent, profil de finition de la façade non posé ;
- changement du niveau de la toiture non repris au plan ;
- mur extérieur de la terrasse privative – peinture fortement dégradée par l'humidité ;
- terrasse : revêtement en pierre posé sur chape – Garde-corps fixé dans l'étanchéité – caniveaux reprenant les eaux de surface ;
- terrasse : évacuation du caniveau sur la toiture non accessible – traversée de l'évacuation non étanche ;
- avaloir toiture non accessible donnant sur la parking privé sous terrain ;
- couvre-murs toiture non accessible donnant sur le parking privé sous terrain étanchéifié par une membrane bitumeuse ardoisée. Réalisation récente ;
- raccord entre le couvre-mur et la terrasse privative non conforme. Raccord des membranes non réalisées ;
- couvre-murs toiture non accessible donnant sur le parking privé sous terrain étanchéifié par une membrane bitumineuse ardoisée. Réalisation récente. Fixation mécanique non présente sur le limon de l'escalier. Etanchéité verticale du côté du voisin non visible ;
- détail de l'étanchéité de l'accès arrière non conforme. Pas de raccordement des membranes ;

- au sous-sol, emplacement parking privatif, présence de tâches/traces d'humidité sur les murs ;
- sous-sol – emplacement privatif – raccordement de l'avaloir partiellement isolé ;
- présence d'humidité sur le plafond au droit du raccordement de l'avaloir ;
- sous-sol – emplacement parking privatif – Présence d'humidité sur le mur – Présence d'humidité sur le plafond – Dalle très humide.

En ce qui concerne les causes et origines des désordres constatés, en ce qui concerne le niveau des infiltrations dans les murs intérieurs bordant la terrasse privative, l'expert conclurait que les remontées d'étanchéité sur la terrasse sont insuffisantes.

L'expert indiquerait encore que le dallage jointé de la terrasse n'est pas étanche et il recommanderait notamment la mise en place d'une étanchéité et d'un drainage sur celle-ci et la pose d'un siphon double corps permettant de récolter les eaux d'infiltrations.

L'expert dirait également que l'eau s'infiltre sous la terrasse en raison du fait que la terrasse est plus haute que le châssis et l'étanchéité.

L'expert noterait également qu'une plinthe en pierre est collée directement sur la façade, le joint supérieur n'étant pas étanche, l'eau de ruissellement de la façade pénètre derrière celle-ci et que le joint de raccord en silicone entre la plinthe et la terrasse étant partiellement étanche, provoquerait la mise en charge d'eau en pied de façade.

En ce qui concerne les infiltrations dans les murs bordant la toiture non accessible, l'expert dirait que les remontées d'étanchéité sur la toiture non accessible seraient insuffisantes.

L'expert rappellerait que la réglementation recommande 15 cm de remontée par rapport au point de drainage et qu'une fixation mécanique en tête serait manquante.

Le profil de pied de façade enduite, ainsi que les traitements appropriés au socle (partie inférieure de la façade en contact avec le sol) n'auraient pas été réalisés et seraient donc non conformes.

En ce qui concerne les infiltrations dans les murs d'acrotère de la toiture non accessible et sous l'étanchéité de la dalle sur le garage privatif, l'expert dirait que la traversée de l'évacuation du caniveau de la terrasse privative vers la toiture non accessible ne serait pas étanche.

Le raccord entre l'acrotère de la terrasse privative et de la toiture ne serait pas réalisé.

Le raccord des étanchéités horizontales et verticales au droit de l'escalier ne serait pas réalisé.

La fixation mécanique de l'étanchéité serait manquante au droit de l'escalier voisin.

Les étanchéités verticales ou le débordement de la couvertine n'auraient pas été contrôlés.

Les différents éléments précités pourraient être les différentes raisons possibles de la présence d'humidité au droit de l'avaloir au plafond du parking ainsi qu'au plafond en béton.

L'expert aurait préconisé d'effectuer des investigations complémentaires pour compléter les conclusions de son pré-rapport.

L'expert avait notamment préconisé de vérifier ou de réaliser des sondages destructifs complémentaires.

Dans son rapport final, l'expert listerait les divers rappels soumis à la société SOCIETE2.) aux fins de recevoir des pièces complémentaires à ce sujet.

L'expert aurait notamment cherché à vérifier si un drainage sous la chape était bien présent.

La société SOCIETE2.) n'aurait versé aucune pièce permettant de vérifier si un drainage sous la chape avait bien été mis en place et n'aurait fourni aucune explication à l'expert sur ce point.

Il conviendrait d'en déduire qu'aucun drainage n'a été mis en place sous la chape, ce qui aurait une incidence sur le coût de remise en état des désordres constatés par l'expert.

Compte tenu de la passivité de la société SOCIETE2.), l'expert aurait déposé son rapport d'expertise final au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 4 octobre 2023.

En ce qui concerne les coûts de remise en état des désordres constatés, étant donné que la société SOCIETE2.) ne justifie pas avoir mis un drainage sous la chape, l'expert les évaluerait soit au montant de 34.200.-euros, sinon au montant de 32.800.- euros.

Cette différence s'expliquerait par le fait que l'expert aurait proposé deux solutions, soit la pose de dallage sous chape, soit la pose de dalles sous plots.

Les époux PERSONNE1.) auraient opté pour la pose de dallage sous la chape dont le coût serait estimé au montant de 34.200.- euros.

En ce qui concerne la moins-value affectant l'appartement, l'expert l'évaluerait au montant de 36.700.- euros.

Aucune conciliation des parties n'aurait eu lieu, la société SOCIETE2.) n'aurait fait aucune proposition en ce sens et n'aurait pas répondu aux demandes de documents formulées à plusieurs reprises par l'expert.

La société SOCIETE2.) n'aurait jamais fait la moindre proposition aux époux PERSONNE1.) pour redresser les désordres, vices et malfaçons constatés par l'expert.

Les époux PERSONNE1.) n'auraient d'autre choix que de solliciter la condamnation de la société SOCIETE2.) à les indemniser pour les préjudices subis.

Ils demandent à voir entériner le rapport d'expertise.

En droit, les époux PERSONNE1.) contestent que les vices dénoncés par eux soient des vices apparents.

Aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, le vice serait considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux évènements étant déterminant.

En survenant après ce délai, le vice perdrait la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché.

Les vices affectant l'appartement des époux PERSONNE1.) seraient manifestement des vices cachés et ne sauraient revêtir une autre qualification.

À défaut d'éléments objectifs établissant l'apparition des vices avant la réception de l'ouvrage en date du 29 juin 2012, ou encore dans le mois de la prise de possession effective de l'immeuble par les époux PERSONNE1.), les désordres ne sauraient revêtir la qualité de vices apparents, mais devraient être qualifiés de vices cachés.

Lors de la réception des travaux du 29 juin 2012, l'appartement n'aurait pas présenté de problèmes d'humidité ou d'infiltrations d'eau. Il n'y avait donc aucun vice apparent d'humidité ou d'infiltration d'eau à ce moment-là.

Il y aurait lieu de débouter purement et simplement la société SOCIETE2.) de son raisonnement sur ce point.

Ce n'est qu'à partir de l'année 2018 que les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau seraient apparus et auraient alors été dénoncés à la société SOCIETE2.).

Les vices étant apparus plusieurs années après la prise de possession des lieux par les époux PERSONNE1.), il ne pourrait s'agir ici que de vices cachés.

Suite à l'apparition de ces désordres, le bureau d'expertises ADRESSE3.) serait intervenu à deux reprises à la requête du syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) et des époux PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, les vices cachés seraient définis comme des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Le vice résiderait dans l'état défectueux de la chose, puisqu'il ne serait pas normal qu'un immeuble récemment construit présente des infiltrations d'eau et des problèmes d'humidité.

Il y aurait donc lieu de voir dire et juger que les vices affectant l'appartement des époux PERSONNE1.) sont bien des vices cachés.

Les époux PERSONNE1.) soutiennent que les vices constatés seraient des vices affectant le gros ouvrage.

En effet pour les désordres constatés par l'expert PERSONNE4.) lors de la visite d'expertise, la remise en état de ceux-ci concernerait des éléments durables de la construction, de sorte que les malfaçons afférentes seraient à qualifier de vices affectant le gros ouvrage.

Les vices cachés affectant des gros ouvrages seraient soumis au délai d'action de 10 ans.

Les époux PERSONNE1.) estiment partant que leur demande est recevable.

Les époux PERSONNE1.) contestent encore que certains vices, malfaçons et autres désordres constatés par l'expert, affecteraient les parties communes.

L'expert aurait scrupuleusement respecté les termes de sa mission, à savoir notamment de dresser un état des lieux détaillé des vices, dégradations, dégâts, défauts, dommages, détériorations et malfaçons affectant les parties privatives, appartement et emplacement de stationnement des époux PERSONNE1.).

Si l'expert avait pu faire des vérifications au niveau des parties communes, ce serait uniquement aux fins d'accomplir sa mission, notamment de déterminer les origines des vices, dégradations, dégâts, défauts, dommages, détériorations et malfaçons affectant les parties privatives.

Dans son décompte, l'expert ne chiffrerait pas le coût de remise en état des désordres affectant les parties communes.

L'expert aurait uniquement fait une estimation des coûts de travaux de remise en état des désordres affectant les parties privatives des époux PERSONNE1.).

Il y aurait partant lieu de rejeter les développements adverses sur ce point, alors qu'ils ne seraient ni fondés, ni justifiés.

Quant aux demandes en réparation, et notamment la proposition de réparation en nature des divers désordres affectant l'immeuble des époux PERSONNE1.) par la société SOCIETE2.), ceux-ci font valoir que l'expert n'aurait pas conclu à une réparation en nature. L'expert n'aurait au contraire pas manqué de dénoncer dans son rapport d'expertise l'absence de collaboration de la société SOCIETE2.) aux opérations d'expertise. De plus, l'expert aurait sollicité de la société SOCIETE2.) divers documents que cette dernière aurait omis de communiquer nonobstant plusieurs rappels de l'expert. L'expert regretterait même une absence d'accord de conciliation entre les parties dans son rapport d'expertise définitif. Cette absence de conciliation résulterait de la seule attitude de la société SOCIETE2.).

Au vu des circonstances, les époux PERSONNE1.) s'opposent énergiquement à une réparation en nature des divers vices, malfaçons et autres désordres constatés par l'expert.

Il serait de principe que le juge, saisi d'une telle demande, apprécierait son opportunité.

Force serait de constater que suite à la dénonciation des divers vices, malfaçons et autres désordres affectant l'immeuble des époux PERSONNE1.), la société SOCIETE2.) n'aurait jamais proposé de les redresser et n'aurait fait que retarder le plus possible toute intervention.

La société SOCIETE2.) userait même de moyens dilatoires pour tenter d'échapper à sa responsabilité.

Les époux PERSONNE1.) n'auraient eu d'autre choix que d'assigner la société SOCIETE2.) d'abord en référé pour obtenir une expertise judiciaire, puis au fond, sans que celle-ci ne formule la moindre proposition d'effectuer les travaux de réparation.

Les époux PERSONNE1.) auraient fait preuve de beaucoup de patience, mais ne sauraient se voir imposer une réparation. Ils n'auraient plus aucune confiance en la société SOCIETE2.).

Au vu des nombreux vices, malfaçons et autres désordres constatés par l'expert, il y aurait urgence à les redresser, afin d'éviter des dégâts de plus grande ampleur maintenant.

Les époux PERSONNE1.) souhaiteraient mettre fin aux divers problèmes d'humidité affectant leur immeuble, qui ne cesseraient de s'aggraver avec les fortes pluies des derniers mois.

Parmi les conditions d'exercice de cette faculté de remplacement, la jurisprudence requerrait cumulativement un manquement grave ou une défaillance flagrante ou avouée, l'urgence d'une solution rapide et la prise de toutes mesures utiles à la sauvegarde des droits de la défense de manière à permettre un contrôle judiciaire efficace *a posteriori*. Ces conditions seraient réunies en l'espèce.

Il y aurait partant lieu de donner acte aux époux PERSONNE1.) qu'ils s'opposent à toute réparation en nature des divers vices, malfaçons et autres désordres affectant leur immeuble compte tenu de l'attitude de la société SOCIETE2.).

Il y aurait partant lieu de dire fondée la demande en réparation par équivalent des époux PERSONNE1.).

Quant aux demandes pécuniaires et notamment les coûts de remise en état des désordres constatés, étant donné que la société SOCIETE2.) ne justifierait pas avoir mis un drainage sous la chape, l'expert les évaluerait soit au montant de 34.200.- euros soit au montant de 32.800.-euros.

Cette différence s'expliquerait par le fait que l'expert aurait proposé deux solutions, soit la pose de dallage sous la chape, soit la pose de dalles sous plots.

Les époux PERSONNE1.) disent avoir opté pour la pose de dallage sous la chape.

Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 34.200.-euros.

Quant à la moins-value, les époux PERSONNE1.) font valoir que l'expert aurait chiffré la moins-value affectant leur immeuble à 36.700.-euros.

Il retiendrait en effet que des travaux correctifs seraient impératifs pour maintenir la valeur de l'appartement. Sans la réalisation de ces travaux correctifs, l'expertise conclurait qu'une moins-value affecterait la valeur de l'appartement.

Il y aurait partant principalement lieu de condamner la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 36.700.- euros.

Subsidiairement, déduction faite du coût des travaux de 34.200.- euros, il y aurait lieu de retenir une moins-value de 2.500.- euros.

Il y aurait partant lieu subsidiairement, de condamner la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 2.500.- euros au titre de la moins-value.

Quant à la perte de jouissance, les époux PERSONNE1.) font valoir qu'ils n'auraient jamais pu profiter paisiblement de leur appartement, alors qu'ils auraient souffert d'importantes infiltrations d'eau au niveau du plafond dans le séjour, ainsi que des problèmes d'infiltrations d'eau dans les murs du séjour et sur les murs de la terrasse, et dans leur emplacement de parking depuis des années maintenant, sans que le promoteur ne réagisse.

Cela aurait causé un désagrément évident, les lieux présentant d'importantes tâches, les époux PERSONNE1.) s'inquiétant même pour leur santé, ce qui ne leur aurait pas permis de jouir pleinement de leur bien.

Les époux PERSONNE1.) demandent également la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de perte de jouissance paisible de leur appartement et pour les désagréments occasionnés par la non-exécution des travaux conformément aux règles de l'art, évalué à 5.000.- euros.

Les époux PERSONNE1.) sollicitent par ailleurs la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de 2.000.- euros au titre des désagréments et inconvénients inhérents aux travaux de réfection à venir. Il serait évident que les époux PERSONNE1.) devront effectuer des travaux de réfection sinon leur appartement ne va faire que dépérir. Les travaux de réfection seraient des travaux importants qui vont nécessairement causer des désagréments aux époux PERSONNE3.).

Les époux PERSONNE1.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 5.000.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat, compte tenu de l'envergure du litige et de la complexité du dossier.

De plus, aux termes des conclusions de l'expert Charles Auguste THIRY, tous les désordres constatés seraient causés par les travaux exécutés par la société SOCIETE2.).

Étant responsable de ces désordres, le préjudice subi par les époux PERSONNE0.) devrait être intégralement réparé, y compris les frais d'expertise qu'ils auraient été contraints d'avancer. Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à leur rembourser le montant des frais d'expertise qu'ils auraient dû payer à l'expert, soit le montant total de 3.741.- euros.

Les époux PERSONNE3.) demandent finalement la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande :

- de lui donner acte qu'elle se rapporte à la sagesse du tribunal pour ce qui est de la recevabilité de l'acte introductif d'instance du 28 juin 2022 en la pure forme ;

- de rejeter toutes les demandes adverses pour être mal fondée en droit, tout comme en fait ;

- de voir plus particulièrement dire que les époux PERSONNE1.) n'ont pas qualité pour agir pour ce qui est des vices et malfaçons allégués au niveau de la façade de l'immeuble à L-ADRESSE1.), de leur garage, de l'évacuation des eaux sur la toiture, ainsi que pour ce qui est des couvre-murs de la même toiture ;

- de voir dire que les autres postes liés à la partie privative sont frappés de prescription biennale, sinon de forclusion ;

- de donner, à titre purement subsidiaire, acte à la société SOCIETE2.) qu'elle offre de réparer les éventuels vices et malfaçons relevés au niveau de la partie privative de l'immeuble non frappés de forclusion et/ou de prescription en nature ;

- de voir condamner les époux PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Alex PENNING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

- de voir condamner les époux PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) constate que les époux PERSONNE1.) ont augmenté leur prétention initiale de 27.000.- euros à 34.200.- euros, sinon 32.800.- euros et ceci par entérinement pur et simple du rapport d'expertise définitif du 4 octobre dernier.

Elle se rapporte à la sagesse du Tribunal pour ce qui est de la recevabilité de cette augmentation en la pure forme.

Elle fait ensuite valoir que cette prétention ne serait pas justifiée au fond.

Il se dégagerait ainsi de la propre narration des faits reprise dans l'acte introductif d'instance du 28 juin 2022, que la réception définitive des travaux aurait en l'espèce eu lieu le 29 juillet 2012, partant presque 10 ans plut tôt, alors que la première dénonciation des prétendus vices et malfaçons remonterait au 18 mars 2021, date d'un courrier de l'SOCIETE3.) à l'adresse de la société SOCIETE2.) et dont la réception demeurerait toutefois contestée.

Au regard du rapport d'expertise définitif du 4 octobre 2023, il s'agirait bien de vices apparents et qui n'auraient partant pas et ceci en violation flagrante de l'article 1642 du Code civil, été dénoncés dans le bref délai y prescrit, de sorte que les époux PERSONNE1.) seraient en principe, même s'il s'agissait en l'espèce d'une vente en état futur d'achèvement, forclos à agir.

Il ressortirait également du prédit rapport d'expertise que les vices et malfaçons en question concerneraient, du moins en partie, les parties communes de l'immeuble, de sorte que seul le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) aurait seul qualité à agir. Ceci serait particulièrement le cas pour ce qui est du problème lié à l'évacuation des eaux sur la toiture, les couvre-murs de la même toiture, ainsi qu'en ce qui concerne les vices et malfaçons allégués au niveau de la façade.

S'y ajouterait que les mêmes vices et malfaçons n'auraient pas trait au gros ouvrage de l'immeuble en copropriété et seraient, par voie de conséquence, prescrits deux ans après la réception du chantier, en l'occurrence à partir du 29 juillet 2014 à minuit, conformément à l'article 2270 du Code civil.

On ne saurait en effet et conformément à la définition jurisprudentielle, parler de vices qui affectent le gros ouvrage et qui porteraient atteinte à la solidité de l'édifice ou qui le rendraient impropre à sa destination et leur renouvellement serait tout au plus admissible au titre de l'entretien ou de simples remises à neuf, sans destruction, constat qui se trouverait d'ailleurs confirmé par les moyens pour remédier auxdits vices et malfaçons énumérés.

Il faudrait en outre constater que l'expert THIRY conclurait à une réparation en nature des mêmes vices et malfaçons, élément qui serait de taille, car même en admettant en effet et à titre purement subsidiaire, que les demandeurs auraient qualité pour agir et que leur action ne serait pas frappée de forclusion et/ou de prescription, la société SOCIETE2.) serait de son côté encore en droit d'en offrir la réparation en nature et qui constituerait, de par sa définition, le principe, alors que la réparation par équivalent en serait l'exception.

S'agissant de la demande des époux PERSONNE1.) en condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 5.000.- euros pour défaut de jouissance, respectivement de 2.000.- euros au titre de désagrément prétendument subi, ces demandes ne seraient pas fondées.

Subsidiairement, la société SOCIETE2.) soutient que ces demandes seraient à rejeter, dans la mesure où les travaux de réfection à intervenir seraient précisément nécessaires afin de mettre fin au trouble prétendument subi par les époux PERSONNE1.).

S'agissant des frais et honoraires d'avocat réclamés et de l'indemnité de procédure réclamée, ces demandes seraient à rejeter, dans la mesure où non seulement des honoraires d'avocat ne seraient étayés par une quelconque pièce, plus particulièrement une note et une preuve de paiement y afférente, mais il laisserait en outre d'être établi que la société SOCIETE2.) aurait été fautive ou négligente dans cette affaire, sachant par ailleurs que l'iniquité requise par les termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile laisserait pareillement d'être justifiée.

La demande relative aux frais d'expertise ne serait enfin pas chiffrée, de sorte qu'elle serait aussi à abjuger.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

3.1.1. Quant à la recevabilité de l'augmentation de la demande des époux PERSONNE1.)

La société SOCIETE2.) constate que les époux PERSONNE1.) ont augmenté leur prétention initiale de 27.000.- euros à 34.200.- euros, sinon 32.800.- euros et ceci par entérinement pur et simple du rapport d'expertise définitif du 4 octobre dernier.

Elle se rapporte à la sagesse du Tribunal pour ce qui est de la recevabilité de cette augmentation en la pure forme.

Le Tribunal constate que la demande en augmentation des montants réclamés ne constitue pas une demande nouvelle et n'excède donc pas les limites du contrat judiciaire, dès lors que l'augmentation de la demande ne change ni sa cause, ni son objet.

Ce moyen est partant à écarter.

La demande des époux PERSONNE1.) n'étant pas autrement énervée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, l'acte introductif d'instance est à déclarer recevable en la forme pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, *« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »*.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que *« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »*.

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *« Droit des obligations, La preuve »*, éd. Larcier, 1997).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans leur demande, il appartient aux époux PERSONNE1.) d'établir qu'ils sont créanciers de la société SOCIETE2.) pour le montant réclamé de 34.200.- euros, de 36.700.- euros, de 2.500.- euros et de 5.000.- euros.

En l'espèce, ils se basent sur le rapport d'expertise contradictoire du 4 octobre 2023.

3.2.1. Quant aux principes régissant le rapport d'expertise judiciaire

Il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour 8 avril 1998, Pas. 31, 28).

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 8 avril 1962, P.19, 17).

C'est sous cet angle que le rapport d'expertise du 4 octobre 2023 sera analysé.

3.2.2. <u>Quant à la qualité à agir des époux PERSONNE1.) pour certains postes d'indemnisation</u>

La société SOCIETE2.) soutient qu'il ressortirait du rapport d'expertise que certains vices et malfaçons concerneraient, du moins en partie, des parties communes, de sorte que seul le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) aurait qualité pour agir.

Les époux PERSONNE1.) font valoir que si l'expert a pu faire des vérifications au niveau des parties communes, c'est uniquement aux fins d'accomplir sa mission, notamment déterminer les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant les parties privatives. Cependant, dans son décompte, l'expert ne chiffrerait pas le coût de remise en état des désordres affectant les parties privatives.

En l'espèce, il ressort des propres conclusions des époux PERSONNE1.) que l'expert a retenu des désordres aussi bien au niveau des parties privatives que des parties communes.

S'agissant des parties privatives, l'expert a constaté :

- la présence de traces d'humidité dans l'angle du mur du salon, donnant sur le toit terrasse non accessible ;
- la présence de traces d'humidité au droit du châssis, au niveau des joues latérales de la baie, porte d'accès vers la terrasse ;
- la présence de traces d'humidité au droit du châssis, au niveau des joues latérales de la baie, porte d'accès vers la terrasse, ainsi que sur le mur gauche ;
- niveau de dallage extérieur et intérieur identique - pas de caniveau de drainage devant la porte-fenêtre ;

- plinthe en pierre collé sur la façade – joint silicone non étanche et partiellement non présent ;
- présence d'étanchéité – membrane bitumeuse – remontée derrière la plinthe collée au droit de la terrasse privative accessible.

Au niveau des parties communes, l'expert a constaté :

- finition pied de façade mal réalisé, absence de fixation mécanique, capotage de l'étanchéité non présent, profil de finition de la façade non posé ;
- changement du niveau de la toiture non repris au plan ;
- mur extérieur de la terrasse privative – peinture fortement dégradée par l'humidité ;
- terrasse : revêtement en pierre posé sur chape – Garde-corps fixé dans l'étanchéité – caniveaux reprenant les eaux de surface ;
- terrasse : évacuation du caniveau sur la toiture non accessible – traversée de l'évacuation non étanche ;
- avaloir toiture non accessible donnant sur la parking privé sous terrain ;
- couvre-murs toiture non accessible donnant sur le parking privé sous terrain étanchéifié par une membrane bitumeuse ardoisée. Réalisation récente ;
- raccord entre le couvre-mur et la terrasse privative non conforme. Raccord des membranes non réalisées ;
- couvre-murs toiture non accessible donnant sur le parking privé sous terrain étanchéifiés par une membrane bitumineuse ardoisée. Réalisation récente. Fixation mécanique non présente sur le limon de l'escalier. Étanchéité verticale du côté du voisin non visible ;
- détail de l'étanchéité de l'accès arrière non conforme. Pas de raccordement des membranes ;
- au sous-sol, emplacement parking privatif, présence de tâches/traces d'humidité sur les murs ;
- sous-sol – emplacement privatif – raccordement de l'avaloir partiellement isolé ;
- présence d'humidité sur le plafond au droit du raccordement de l'avaloir ;
- sous-sol – emplacement parking privatif – Présence d'humidité sur le mur – Présence d'humidité sur le plafond – Dalle très humide.

Comme origine des vices, l'expert a retenu des infiltrations dans les murs intérieurs bordant la terrasse privative, des infiltrations dans les murs bordant la toiture non accessible et des infiltrations dans les murs d'acrotère de la toiture non accessible et sous l'étanchéité de la dalle sur le garage privatif.

Concernant les infiltrations dans les murs intérieurs bordant la terrasse privative, l'expert a constaté que *« les remontées d'étanchéité sur la terrasse sont insuffisantes. La réglementation recommande 15 cm de remontée par rapport au point de drainage. Il n'y a pas de caniveau ou de drainage au droit de la porte fenêtre d'accès à la terrasse. L'écoulement de la chambre intérieure du châssis n'est pas garanti.*

Les percements qui permettent l'écoulement des eaux dans le châssis sont au même niveau que la terrasse, ce qui ramène l'eau des précipitations à l'intérieur du châssis, pouvant également s'infiltrer dans les murs.
Le dallage jointé de la terrasse n'est pas étanche. Une étanchéité et un drainage sur celle-ci est recommandé. Ainsi que la pose d'un siphon double corps permettant de récolter les eaux d'infiltration. Photo n°24
La terrasse étant plus haute que le châssis et que l'étanchéité, l'eau s'infiltre directement sous celui-ci.
Une plinthe en pierre est collée directement sur la façade. Le joint supérieur n'étant pas étanche, l'eau de ruissellement de la façade pénètre derrière celle-ci. Le joint de raccord en silicone entre la plinthe et la terrasse étant partiellement étanche provoque la mise en charge d'eau en pied de façade. »

Concernant les infiltrations dans les murs bordant la toiture non accessible, l'expert a constaté que *« les remontées d'étanchéité sur la toiture non accessible sont insuffisantes.*
La règlementation recommande 15 cm de remontée par rapport au point de drainage, une fixation mécanique en tête est manquante.
Le profil de pied de façade enduite ainsi que les traitements appropriés au socle (partie inférieure de la façade en contact avec le sol) n'est pas réalisé et donc non conforme. »

Concernant les infiltrations dans les murs d'acrotère de la toiture non accessible et sous l'étanchéité de la dalle sur le garage privatif, l'expert a constaté que *« la traversée de l'évacuation du caniveau de la terrasse privative vers la toiture non accessible n'est pas étanche. – photo n°25 à 29*
Le raccord entre l'acrotère de la terrasse privative et de la toiture n'est pas réalisé. Photo n°32
Le raccord des étanchéités horizontales et verticales au droit de l'escalier n'est pas réalisé. Photo n°37
La fixation mécanique de l'étanchéité est manquante au droit de l'escalier voisin. Photo n°35
Les étanchéités verticales ou le débordement de la couvertine n'ont pas pu être contrôlées.
L'ensemble des éléments précités peuvent être les différentes raisons possibles de la présence d'humidité au droit du mur du parking privatif ainsi qu'au plafond en béton.
La présence d'humidité au droit de l'avaloir au plafond du parking, peut trouver son origine soit par une infiltration décrite ci-dessus, soit par un phénomène de condensation dû au manque d'isolation au droit de l'avaloir. »

L'expert a ensuite proposé des travaux correctifs aussi bien pour les parties communes que pour les parties privatives suivant qu'un drainage sous la chape de la terrasse soit bien présent ou non, le prix estimé étant de 18.130.- euros au cas où un drainage sous la chape de la terrasse est présent et de soit 34.200.- euros soit 32.800.- euros dans le cas où le drainage sous la chape de la terrasse est absent.

Le tribunal constate que l'expert avait demandé différentes pièces à la société SOCIETE2.) afin de pouvoir vérifier s'il y avait un drainage ou non sous la chape de la terrasse. La société SOCIETE2.) n'a cependant pas versé une quelconque pièce quant à ce sujet.

Dans le cadre de ses conclusions, la société SOCIETE2.) n'a aucunement pris position quant à ce sujet.

Étant donné que la société SOCIETE2.) n'a pas daigné répondre ni à l'expert ni au tribunal quant à la question de savoir s'il y a ou non un drainage sous la chape de la terrasse, le tribunal en déduit qu'il n'y en a pas.

S'agissant de la variante technique n°1 dont le coût estimatif s'élève à 34.200.- euros, les travaux correctifs portent sur :

1. Installation de chantier	3.000.- euros
2. Dépose du revêtement de sol de la terrasse (y compris les plinthes et la chape)	7.000.- euros
3. Enlèvement de l'empierrement sur la toiture non accessible sur une bande d'1m soit environ 10m^2 au droit de la façade extérieure ainsi que devant le caniveau	500.- euros
4. Démontage du pied de façade 15 ml	2.400.- euros
5. Réalisation d'un caniveau devant la porte-fenêtre de la terrasse – environ 1,5 ml	1.500.- euros
6. Réalisation des pieds de façade (étanchéité, profil, soubassement) en périphérie des murs du séjour donnant sur la toiture non accessible – environ 4,5 ml	1.200.- euros
7. Réalisation des pieds de façade (étanchéité, profil, soubassement) en périphérie des murs du séjour donnant sur la terrasse privée – environ 10,5 ml	2.800.- euros
8. Réalisation d'un passage étanche au droit de l'évacuation du caniveau vers la toiture non accessible	250.- euros
9. Fixation mécanique de la membrane d'étanchéité sur l'escalier voisin mitoyen	300.- euros
10. Traiter le raccord d'étanchéité horizontal et vertical donnant sur l'accès arrière	450.- euros
11. Traitement des murs du garage (partie privative) affectés par l'humidité + remise en peinture	1.000.- euros
12. Remise en peinture et traitement des murs intérieurs du séjour/cuisine/bureau environ 60m^2	2.280.- euros
13. Remise en place de l'empierrement sur la toiture non accessible	500.- euros
14. Réfection de l'étanchéité et pose d'un depco (avaloir)	600.- euros
15. Réalisation d'une couche d'étanchéité complète y compris relevé (V4 ardoisé)	1.320.- euros
16. Pose d'une membrane drainante	700.- euros
17. Réalisation d'une nouvelle chape	1.400.- euros

18. Fourniture et pose d'un nouveau revêtement de sol (valeur du revêtement 100 euros /m2)	7.000.- euros
TOTAL	**34.200.- euros**

Le Tribunal constate que suivant vente en état futur d'achèvement du 22 décembre 2010 la société SOCIETE2.) a vendu aux époux PERSONNE1.) en propriété privative et exclusive :

« 1) NUMERO8.), à savoir l'EMPLACEMENT INTERIEUR au sous-sol, avec la désignation cadastrale suivante :
NUMERO9.), d'une surface utile d'après cadastre de 22,08 m2, faisant dix-huit virgule deux cent soixante-huit/millièmes (18,268/1.000).
2) NUMERO10.), à savoir la CAVE au sous-sol, avec la désignation cadastrale suivante :
NUMERO11.), d'une surface utile d'après cadastre de 4,51 m2, faisant trois virgule sept cent trente et un / millièmes (3,731/1.000).
3) NUMERO12.), à savoir l'APPARTEMENT + TERRASSE au rez-de-chaussée, avec la désignation cadastrale suivante :
NUMERO13.), d'une surface utile d'après cadastre de 81,71 m2, faisant cent soixante et un virgule cent quatre-vingt-dix-huit/millièmes (161,198/1.000). »

La terrasse et l'emplacement de parking faisant l'objet de l'expertise sont partant à considérer comme des parties privatives.

Par contre, s'agissant des points 3., 4., 6., 7., 8.,NUMERO4.)., 10. et 13. dont l'expert estime qu'ils doivent faire l'objet de travaux, ceux-ci constituent des parties communes pour lesquelles les époux PERSONNE1.) n'ont pas qualité à agir pour demander indemnisation de ces postes.

S'agissant de la variante technique n°2 dont le coût estimatif s'élève à 32.800.- euros, l'expert précise qu'il est possible de remplacer la pose du dallage sur chape par des dalles sur plots. Dès lors, la position 16 est annulée et les positions 15 et 17 de la variante n°1 sont remplacées par les positions :

16Bis. Pose d'une protection d'étanchéité- 700.- euros
18Bis. Pose de dalles sur plots (valeur dalles 100euros/m2) – 7.000.- euros.

Étant donné que les postes 16Bis et 18Bis concernent la terrasse des époux PERSONNE1.) qui est à considérer comme partie privative, ils ont qualité à agir concernant ces postes.

3.2.3. <u>Quant aux bases légales invoquées par les parties et quant aux conséquences juridiques qui en découlent</u>

Le tribunal constate que la demande des époux PERSONNE1.) contre la société SOCIETE2.) est basée sur les dispositions régissant la vente en l'état futur d'achèvement.

S'agissant d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, il faut retenir que, pour les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction invoquée par les époux PERSONNE1.) soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception expresse ou tacite de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéroNUMERO14.) du rôle).

Il convient donc dans un premier temps d'examiner l'existence d'une éventuelle réception.

Les parties s'accordent pour dire qu'il y a eu réception définitive des travaux, mais avec des réserves.

En l'espèce, il résulte du procès-verbal de réception définitive des travaux établis en date du 29 juin 2012 que des réserves ont été émises quant à certains points qui n'étaient pas encore terminés.

Comme il y a eu réception de leur appartement, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil trouvent application. Ces dispositions instituent un régime de garantie particulier, dérogatoire au droit commun des vices de la chose vendue.

Les principes régissant le régime de garanties des vices en matière d'immeubles à construire sont les suivants :

La distinction entre vices apparents et vices cachés est purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective (*PERSONNE5.), « Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits », Pas. 28, 1990, p.2; « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2ème édition, Pas. 2006, n°621, p.504).*

Les vices apparents sont régis par l'article 1642-1 du Code civil. Cette disposition conçue en vue de protéger l'acheteur, déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 du même Code et énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf dit l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. À défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents. L'acheteur n'est pas tenu au respect du délai de dénonciation de l'article 1648 du Code civil, puisque ce texte ne prévoit plus, depuis l'abrogation par la loi du 15 mars 1987 de la modification législative intervenue le 28 novembre 1976, le délai d'un an pour l'exercice de l'action des vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil (Cour

d'appel, 9 novembre 2005, n°28753 et 28939 du rôle). L'acheteur dispose du délai de trente ans pour agir en justice (Cour d'appel, 30 mars 1999, n°20541 du rôle; 28 juin 1995, n°16686 du rôle; Cour de cassation, 6 juillet 2006, n°45/06).

Aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux évènements étant déterminant. En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché.

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices. Concernant plus particulièrement la garantie des vices cachés, l'article 1646-1 du Code civil traite le vendeur d'immeuble à construire comme un locateur d'ouvrage et lui impose la même garantie des vices cachés, renvoyant à l'obligation de garantie résultant pour ceux-ci des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Le tribunal rappelle que les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent, en matière de louage d'ouvrage, à charge des constructeurs et après réception des travaux, une garantie décennale pour les gros ouvrages et une garantie biennale pour les menus ouvrages.

Il y a également lieu de rappeler que dans le régime de garantie institué par l'article 1646-1 précité qui renvoie aux délais de garantie imposés aux architectes, entrepreneurs et autres locateurs d'ouvrage par les articles 1792 et 2270 du Code civil, l'action en garantie tant décennale que biennale n'est pas soumis à l'exigence d'être intentée dans un bref délai (Cour d'appel, 17 mai 1995, n°16800 et 16982 du rôle).

L'article 1646-1 du Code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tendu dans les termes des articles 1792 et 2270 du Code civil à l'égard de l'acheteur de la même façon que les architectes et entrepreneurs sont tenus dans le cadre du louage d'ouvrage. Les vices cachés affectant de gros ouvrages et mettant en cause la solidité de l'immeuble sont soumis au délai d'action de dix ans, tandis que les vices cachés affectant les gros ouvrages, mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage sont soumis au droit commun, partant au délai d'action de trente ans.

Finalement, les vices cachés affectant les menus ouvrages sont soumis au délai d'action de deux ans. Le bref délai n'est pas applicable.

En ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeubles à construire, le tribunal retient 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 règleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée. Le vendeur n'est 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 incombe 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 faut en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserve, de l'ouvrage. Cette solution ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y voir 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 est. En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera.

Par conséquent, il faut distinguer en premier lieu, s'il est question d'une obligation de conseil, respectivement de conformité ou s'il s'agit d'un vice de construction.

En effet, en cas de violation de l'obligation de conseil ou de l'obligation de conformité (p.ex. en cas de défaut de livraison d'une prestation convenue), le maître de l'ouvrage dispose du délai de prescription de droit commun de 10 ou 30 ans à partir de la réception de l'ouvrage, étant précisé qu'à défaut de réserves non équivoques, l'acte de réception comporte agréation des défauts de conformités apparentes et rend en principe le maître de l'ouvrage forclos à agir de ce chef. (PERSONNE5.), « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 3e édition, Pas. 2014, n°625).

En deuxième lieu, il faut distinguer, s'il est question de vices affectant un gros ouvrage ou menu ouvrage.

En cas de vice de construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettent la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. (PERSONNE5.), « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 3e édition, Pas. 2014, n°625).

En troisième lieu, il faut distinguer s'il est question d'un vice affectant un gros ouvrage, affectant la solidité, la stabilité ou la pérennité de l'ouvrage ou non.

Les vices qui ne tombent pas sous l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil continuent à être régis par les articles de droit commun en matière de garantie des vices, telle qu'elle résulte des articles 1641 à 1649 du Code civil.

En effet, pour tout ce qui n'est pas réglementé par la législation spéciale, la vente d'immeubles à construire constitue une vente qui est régie par le droit commun de la vente, et il y a lieu de se référer, concernant la garantie des vices ne rentrant pas dans les prévisions de l'article 1646-1 du Code civil, aux règles des articles 1641 et suivants du Code civil, y compris l'article 1648 du Code civil (G. RAVARANI, « Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits », Pas.29, p.3, n°40).

Il est évident que le délai de droit commun de 30 ans est applicable même en cas de garantie décennale, d'où la nécessité de distinguer entre vices cachés affectant des gros ouvrages et mettant en cause la solidité de l'immeuble et vices cachés affectant les gros ouvrages, mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage.

Les vices tombant dans la seconde catégorie soumise au droit commun exigent bien évidemment l'application de l'article 1648 du Code civil et la dénonciation à bref délai.

L'expert a retenu concernant les parties privatives :

- la présence de traces d'humidité dans l'angle du mur du salon, donnant sur le toit-terrasse non accessible ;
- la présence de traces d'humidité au droit du châssis, au niveau des joues latérales de la baie, porte d'accès vers la terrasse ;
- la présence de traces d'humidité au droit du châssis, au niveau des joues latérales de la baie, porte d'accès vers la terrasse, ainsi que sur le mur gauche ;
- niveau de dallage extérieur et intérieur identique - pas de caniveau de drainage devant la porte-fenêtre ;
- présence d'étanchéité – membrane bitumeuse – remontée derrière la plinthe collée au droit de la terrasse privative accessible.

Au vu des conclusions de l'expert quant à l'origine des vices, il y a lieu de constater qu'il s'agit de vices cachés qui affectent le gros ouvrage. Compte tenu du caractère évolutif du désordre et eu égard au fait qu'il s'agit d'humidité pouvant s'aggraver et donner lieu à des moisissures rendant l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, un péril pour la solidité de l'ouvrage existe en germe.

Il s'ensuit qu'il s'agit de vices affectant un gros ouvrage et affectant la pérennité de l'immeuble.

Les époux PERSONNE1.) ne sont partant pas forclos à agir.

3.2.4. <u>Quant à la demande des époux PERSONNE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.)</u>

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices. Concernant plus particulièrement la garantie des vices cachés, l'article 1646-1 du Code civil traite le vendeur d'immeubles à construire comme un locateur d'ouvrage et lui impose la même garantie des vices cachés, renvoyant à l'obligation de garantie résultant pour ceux-ci des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Pour que la responsabilité du promoteur soit présumée, il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des désordres, étant entendu que la participation de celui dont le maître d'ouvrage recherche la responsabilité aux travaux, qui présentent un désordre, soit établie.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE2.) a participé, en tant que promoteur, à la conception et à la réalisation de l'ouvrage incriminé, de sorte que sa participation aux travaux incriminés est établie en cause.

Pour établir l'existence de désordres affectant leurs parties privatives, les époux PERSONNE1.) se réfèrent au rapport d'expertise judiciaire THIRY du 4 octobre 2023.

La réalité des désordres étant établie, la société SOCIETE2.) est présumée responsable des vices et malfaçons.

Il y a lieu de rappeler qu'aucun des désordres n'est un désordre affectant un gros ouvrage, sans en affecter la stabilité de l'immeuble, de sorte que la garantie décennale est applicable.

L'obligation du constructeur est une obligation de résultat qui veut, dès le désordre constaté, qu'il peut être recherché sur le fondement d'une présomption de responsabilité dont il lui appartient de se dégager, sans qu'il soit nécessaire de rapporter la preuve d'une quelconque faute.

3.2.5. <u>Quant à la demande en paiement du coût de remise en état des divers vices et malfaçons</u>

3.2.5.1. <u>Quant au mode de réparation</u>

La société SOCIETE2.) demande, s'il devait y avoir condamnation dans son chef, à ce qu'elle puisse exécuter une réparation en nature.

Les époux PERSONNE1.) s'opposent à cette demande au vu du manque de collaboration de la société SOCIETE2.).

Le principe de la réparation en nature connaît de si multiples atteintes au regard de l'entrepreneur que l'exception de la réparation par équivalent est devenue le principe (PERSONNE6.), La responsabilité des constructeurs, n° 492 et 493, p. 261). Selon la Cour de cassation française, les juges du fond déterminent souverainement les modalités de la réparation du dommage causé et fixent les limites du dommage conformément aux articles 1142 et 1144 du Code civil. Aux termes de l'article 1142 du Code civil, toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur de sorte que les juges du fond peuvent condamner à des dommages-intérêts seulement. Les tribunaux apprécient souverainement l'opportunité d'autoriser le créancier en cas d'inexécution à faire exécuter lui-même l'obligation du débiteur (Bricmont, La responsabilité des architectes et entrepreneurs, n° 149).

Dans ces conditions, et au vu notamment de la perte de confiance des époux PERSONNE1.) à l'égard de la société PERSONNE7.), il y a lieu d'appliquer le régime de la réparation par équivalent pour l'ensemble des désordres retenus.

Les époux PERSONNE3.) ayant opté pour la variante technique 1, il y a lieu de retenir celle-ci.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE1.) les montants suivants pour les points suivants :

1. Installation de chantier	3.000.- euros
2. Dépose du revêtement de sol de la terrasse (y compris les plinthes et la chape)	7.000.- euros
5. Réalisation d'un caniveau devant la porte-fenêtre de la terrasse – environ 1,5 ml	1.500.- euros
11. Traitement des murs du garage (partie privative) affectés par l'humidité + remise en peinture	1.000.- euros
12. Remise en peinture et traitement des murs intérieurs du séjour/cuisine/bureau environ 60m2	2.280.- euros
14. Réfection de l'étanchéité et pose d'un depco (avaloir)	600.- euros
15. Réalisation d'une couche d'étanchéité complète y compris relevé (V4 ardoisé)	1.320.- euros
16. Pose d'une membrane drainante	700.- euros
17. Réalisation d'une nouvelle chape	1.400.- euros
18. Fourniture et pose d'un nouveau revêtement de sol (valeur du revêtement 100 euros /m2)	7.000.- euros
TOTAL	**25.800.- euros**

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux DAS NEVES - MARQUES la somme de 25.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

3.2.6. <u>Quant à la demande en paiement d'une moins-value</u>

Les époux PERSONNE1.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au montant de 36.700.- euros correspondant à la moins-value chiffrée par l'expert.

La société SOCIETE2.) conteste cette demande.

Le tribunal constate que l'expert a précisé que *« des travaux correctifs sont impératifs pour maintenir la valeur de l'appartement.*
Sans la réalisation de ces travaux correctifs, l'expertise conclut qu'une moins-value affectera la valeur de l'appartement. Cette moins-value correspond au montant estimé des travaux correctifs soit à un montant de 36.700.-euros TTC. »

Le tribunal constate qu'étant donné que la société SOCIETE2.) a été condamnée à payer les travaux correctifs dans les parties privatives des époux PERSONNE1.), suite à ces travaux, il n'y aura plus de moins-value qui affectera l'appartement.

La demande des époux PERSONNE1.) est partant à déclarer non fondée sur ce point.

3.2.7. <u>Quant à la demande en paiement pour perte de jouissance</u>

Les époux PERSONNE1.) font valoir qu'ils n'ont jamais pu profiter paisiblement de leur appartement alors qu'ils ont souffert d'importantes infiltrations d'eau au niveau du plafond dans le séjour, ainsi que des problèmes d'infiltrations d'eau dans les murs du séjour et sur les murs de la terrasse, et dans leur emplacement de parking depuis des années maintenant, sans que leur promoteur ne réagisse.

Cela aurait causé un désagrément évident, les lieux présentant d'importantes tâches, les époux PERSONNE1.) s'inquiétant même pour leur santé, ce qui ne leur aurait pas permis de jouir pleinement de leur bien.

La société SOCIETE2.) conteste cette demande.

Est réparée, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent (G. RAVARANI, précité, n° 1174, pp. 1145 et 1146).

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement inhabitable, ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

En l'espèce, les époux PERSONNE1.) ne prouvent rien en ce qui concerne le volet matériel de la perte de jouissance, de sorte qu'il laisse d'être établi.

Cependant, les désordres relevés par l'expert ont nécessairement créé des désagréments dans le chef des époux PERSONNE1.) qui ont été contraints d'entreprendre des démarches afin d'y voir remédier.

Compte tenu des désagréments subis par les époux PERSONNE1.) et les tracas liés au redressement des désordres, le tribunal évalue *ex aequo et bono* le montant à allouer au titre des troubles de jouissance à 2.000.- euros pour le préjudice moral subi par les époux PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 2.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

1.1.1. Quant à la demande en paiement au titre de désagréments et inconvénients inhérents aux travaux de réfection à venir

Les époux PERSONNE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de 2.000.- euros au titre des désagréments et inconvénients inhérents aux travaux de réfection à venir.

Ils estiment qu'il serait évident qu'ils devront effectuer des travaux de réfection sinon leur appartement ne va faire que dépérir.

Les travaux de réfection seraient ici des travaux importants qui vont nécessairement causer des désagréments aux époux PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) conteste cette demande.

Au vu de l'envergure des travaux à réaliser, le tribunal évalue *ex aequo et bono* à la valeur de 1.000.- euros l'indemnité au titre de désagréments et inconvénients inhérents aux travaux de réfection à venir.

Il y a partant également lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 1.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocat

Les consorts PERSONNE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur rembourser la somme de 5.000.- euros à titre de frais d'avocats exposés.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9e chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Les consorts PERSONNE1.) doivent établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Or, à défaut pour les époux PERSONNE1.) de verser une quelconque pièce quant aux frais d'avocats exposés, leur demande de ce chef est à déclarer non fondée.

3.3.2. Quant à la demande en remboursement des frais d'expertise

Les époux PERSONNE1.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur rembourser les frais de l'expertise judiciaire d'un montant de 3.741.- euros.

Les frais d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance et il appartient à la partie ayant succombé de supporter les frais d'expertise.

3.3.3. Quant à l'indemnité de procédure

Les époux PERSONNE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation des époux PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des époux PERSONNE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par elle.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux DAS NEVES-MARQUES la somme de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.3.4. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Les époux PERSONNE1.) demandent de condamner la société SOCIETE2.) aux frais de l'expertise judiciaire d'un montant de 3.741.- euros, ainsi qu'aux frais de l'instance de référé.

Les frais d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance et il appartient à la partie ayant succombé de supporter les frais d'expertise. Il appartient aux parties d'évaluer le montant réellement déboursé au titre des frais d'expertise et de frais d'huissier.

Le tribunal constate que les époux PERSONNE1.) ne versent aucune pièce quant aux frais de l'instance de référé, de sorte que leur demande est à rejeter de ce chef.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance, y compris les frais d'expertise judiciaire THIRY d'un montant de 3.741.- euros.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à titre de remise en état des divers vices et malfaçons le montant de 25.800.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde ;

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) au titre de perte de jouissance le montant de 2.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde ;

condamne également la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) au titre de désagréments et inconvénients inhérents aux travaux de réfection à venir la somme de 1.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise THIRY d'un montant de 3.741.- euros.