

**Jugement civil no 45/2018 (8<sup>e</sup> chambre)**

Audience publique du mardi, 20 février 2018.

**Numéro du rôle: 168.807**

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Philippe WADLÉ, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

- 1) la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS S.A., établie et ayant son siège social à L-8140 Bridel, 88, rue de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 85.748, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée MAACHER INVEST S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-6793 Grevenmacher, 53, route de Trèves, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 128.233, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de Jean-Claude STEFFEN, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 2 avril 2015,

**partie défenderesse par reconvention,**

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) **A.)**, consultant, et son épouse
- 2) **B.)**, économiste, les deux demeurant à L-(...),

**parties défenderesses** aux fins du prédict exploit REYTER,  
**parties demanderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS S.A. et la société à responsabilité limitée MAACHER INVEST S.à.r.l. par l'organe de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat constitué.

Où **A.)** et son épouse **B.)** par l'organe de Maître Jacques WOLTER, avocat constitué.

### Faits

Le litige a trait à la demande de la société WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA et de la société MAACHER INVEST Sàrl tendant à la résolution du contrat de vente en état futur d'achèvement sinon au paiement du solde du prix réduit par **A.)** et **B.)** et à la demande de ces derniers relative au dédommagement pour vices affectant leur maison et à une indemnité de retard pour achèvement tardif.

### Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 2 avril 2015, la société WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA (ci-après la société WIESEN-PIRONT) et la société MAACHER INVEST Sàrl (ci-après la société MAACHER INVEST) ont fait comparaître **A.)** et **B.)** devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 168.807.

La clôture de l'instruction a été prononcée en date du 5 décembre 2017.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 2 janvier 2018.

### Prétentions et moyens des parties

La société WIESEN-PIRONT et la société MAACHER INVEST demandent à voir ordonner la résolution du contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur l'immeuble Commune de (...), section A de (...), numéro (...) lieu-dit « (...) », place, contenant 02 are 26 centiares, numéro (...), même lieu-dit, place, contenant 50 centiares, et numéro (...) même lieu-dit, place, contenant 02 are 60 centiares, contenance totale : 05 ares 36 centiares au motif que le montant des impayés est tellement substantiel qu'une résolution de la vente aux torts des parties défenderesses est justifiée.

A titre subsidiaire, elles demandent la condamnation de **A.)** et **B.)** à leur payer le montant de 110.116,30.- euros majoré des intérêts conventionnels de 12% par an, évalués à 16.283,72.- euros valeur au 25 mars 2015.

En dernier lieu, elles demandent la condamnation des assignés à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire et demandent l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les demanderesses exposent que la société MAACHER INVEST est intervenue comme venderesse du terrain et que la société WIESEN-PIRONT est intervenue comme constructeur.

L'immeuble serait achevé depuis printemps 2014 et la réception aurait été offerte à plusieurs reprises mais les assignés refuseraient obstinément la réception dans le but de pouvoir négocier une « super remise ».

La société WIESEN-PIRONT soutient qu'elle a évacué les plaques de plâtre contaminées tant que personne n'habitait dans la maison de sorte que le montant total des malfaçons serait à réduire de 7.225.- euros (= 20.982,13 – 7.225 = 13.757,13).

Quant à l'indemnité de retard réclamée, la société WIESEN-PIRONT soutient que l'immeuble était habitable le 25 février 2014 de sorte qu'elle a dû sommer les parties adverses par courrier du 28 mars 2014 d'assister à une réception le 15 avril 2014.

Le délai contractuel aurait été prorogé pour des raisons prévues au contrat en raison d'intempéries, de jours supplémentaires actés par avenant et signés par le client et de congés collectifs non compris au contrat.

L'immeuble aurait été habitable et les parties adverses auraient pu y habiter en attendant qu'un expert constate si les plaques en plâtre devraient être remplacées et elles auraient été remplacées malgré opposition de **A.)** et **B.)**.

En cas de doute, il y aurait lieu d'auditionner l'expert KINTZELE sur ce point.

La société WIESEN-PIRONT demande à voir débouter **A.)** et **B.)** de leurs revendications financières qu'elle conteste en leur principe et en leur quantum et estime qu'ils n'invoquent aucune contestation sérieuse justifiant de ne pas s'en tenir aux chiffres fixés par l'expert.

Par conclusions du 14 novembre 2016, les demanderesses précisent qu'à titre principal, elles maintiennent leur demande en résolution, qu'à titre subsidiaire, elles demandent la condamnation de **A.)** et **B.)** à leur payer le montant de 28.878,40.- euros avec les intérêts au taux conventionnel de 12% à partir du 15 novembre 2016 jusqu'à solde et à voir ordonner le cas échéant la compensation entre les montants dus de part et d'autre.

Elles soutiennent que l'acompte de 96.761,69.- euros s'impute d'abord sur les intérêts échus conformément à l'article 1254 du Code civil.

Leur nouvelle demande en paiement tiendrait compte du montant de 13.757,13.- euros du chef des malfaçons reconnues et du paiement intervenu pour recevoir les clés.

**A.)** et **B.)** soutiennent qu'en avril 2014, le constructeur aurait annoncé l'achèvement de la maison mais ils auraient refusé de reconnaître l'achèvement des travaux en raison du fait que des moisissures polluaient une partie de l'immeuble (les combles).

En date du 7 avril 2014, ils auraient envoyé au constructeur une liste de doléances et une demande d'un planning pour y répondre.

Le constat d'achèvement fait par l'expert GODFROY le 15 avril 2014 aurait été fait par complaisance.

Ils expliquent qu'ils ont refusé de prendre réception de l'immeuble étant donné qu'il n'était pas possible de vérifier la conformité de la maison au contrat puisque le vendeur refusait de leur remettre les preuves (fiches techniques) que les équipements étaient installés conformément aux règles de l'art.

L'expert KINTZELE aurait préconisé sur base du rapport LUXCONTROL, qui conclut à la présence de germes potentiellement dangereux pour les personnes sensibles, d'enlever l'ensemble des panneaux Gyproc dans les combles afin de réaliser une désinfection complète des zones concernées.

L'achèvement des travaux serait donc à fixer après le dépôt du rapport de l'expert et plus précisément au 7 décembre 2015, date de la remise des clés.

Le 7 décembre 2015, les parties auraient procédé à la réception de l'immeuble et à la signature d'un procès-verbal dans lequel les parties se sont réservées le droit de faire valoir leurs revendications devant les tribunaux.

La demande en résolution serait irrecevable pour libellé obscur motif pris que le terrain ne fait pas l'objet d'une vente en état futur d'achèvement, que le refus de payer les dernières tranches de la construction n'est pas une cause d'une demande en résolution, qu'il n'y a pas de raison que la société MAACHER INVEST les assigne et à titre subsidiaire, la demande ne serait pas fondée et il y aurait lieu de condamner la société MAACHER INVEST à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La demande en résolution de la vente en état futur d'achèvement serait obscure et irrecevable à défaut de demande relative aux conséquences découlant de cette résolution, sinon non fondée faute d'objet et de cause, le prix ayant été payé avec animus solvendi.

Ils estiment qu'ils n'étaient pas tenus de payer les factures étant donné que les travaux n'étaient pas achevés.

Concernant la demande en condamnation au paiement des factures, **A.)** et **B.)** font valoir que lors de la remise des clés du 7 décembre 2015, un chèque bancaire de 96.761,68.- euros a été remis au constructeur, que cette somme n'est considérée comme définitive par aucune des parties et que toute somme réclamée par le constructeur doit être diminuée de 96.761,68.- euros.

L'expert aurait eu la mission de faire le décompte entre parties, ce qu'il n'aurait pas fait, raison pour laquelle ils demandent le renvoi de ce point de la mission devant un autre expert.

Ils demandent le rejet de la demande en paiement des intérêts de retard de 12% motif pris que les factures ne sont pas venues à échéance, que le constructeur ne prouve pas avoir respecté les formalités prévues par le contrat avant l'émission des factures, et que les prévisions de contrat sont contraires à l'article 1146 du Code civil qui prévoit que les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation.

La clause prévoyant qu'une obligation à caractère civil porte de plein droit des intérêts de retard sans qu'il soit nécessaire de passer par une mise en demeure après l'émission de la facture, ne serait pas valable.

A titre subsidiaire, ils demandent la réduction du taux d'intérêts conventionnel sur base de l'article 1152 du Code civil et à titre plus subsidiaire, ils demandent à ce que les intérêts de retard ne s'appliquent pas à la dernière tranche prévue par le contrat alors

que 5% du prix de vente sont dus au moment de la remise des clés ayant eu lieu le 7 décembre 2015.

En dernier lieu, ils demandent la condamnation de la société WIESEN-PIRONT à leur payer une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par conclusions du 20 juin 2016, ils soutiennent que la société WIESEN-PIRONT s'est engagée dans l'acte notarié à achever les ouvrages au plus tard le 15 décembre 2014 et qu'ils acceptent le retard jusqu'au 25 février 2014.

Ils demandent la condamnation de la société WIESEN-PIRONT à leur payer une indemnité de retard de 57.370,99.- euros motif pris que l'achèvement des travaux a eu lieu 721 jours après la date à laquelle l'achèvement était dû et que le retard est dû à la seule faute du constructeur.

Par conclusions du 31 janvier 2017, ils diminuent leur demande en indemnité de retard au montant de 52.595,77.- euros avec les intérêts de retard conventionnels de 12% sinon légaux à partir du 18 décembre 2015 faisant valoir 661 jours de retard du 25 février 2014 au 18 décembre 2015.

**A.) et B.)** demandent à voir condamner la société WIESEN-PIRONT à leur payer des intérêts légaux dus sur les transactions commerciales sinon les intérêts légaux sur les dettes de nature civile à partir du jour de la réception sinon de la demande en justice du 20 juin 2016, sinon du jugement à intervenir.

En renvoyant à leur courrier de dénonciation du 5 juillet 2017, ils demandent à voir dire que la prescription des garanties décennale, sinon biennale se trouve interrompue concernant les fissures murales apparues dans leur maison dans le living, l'escalier et dans le local technique.

Par conclusions du 31 janvier 2017, ils demandent des intérêts conventionnels de retard (12%) sinon légaux à partir du 18 décembre 2015 sinon à partir de la date de chaque facture avancée par eux sur base des montants d'indemnités qui leur seront allouées.

**A.) et B.)** demandent la condamnation de la société WIESEN-PIRONT à leur payer :

- 1) le montant de 44.310,94.- euros du chef de frais d'expertise KINTZELE (28.819,88.- euros), de frais de conseil technique (4.022,04.- euros), et de frais d'avocat (11.469,02.- euros),
- 2) le montant de 3.441,53.- euros du chef de frais courants (frais d'électricité : 2.072,86.- euros ; frais d'assurance : 872,69.- euros ; frais de stockage de meubles : 495,98.- euros),
- 3) le montant de 19.548,98.- euros du chef de frais bancaires,
- 4) le montant de 35.460.- euros du chef de frais personnels au 12 juillet 2017,
- 5) le montant de 1.576,54.- euros du chef de frais de vérification d'assainissement,

- 6) le montant de 2.709,40.- euros (TTC) du chef de la façade auvent et de l'auvent et d'humidité au grenier,
- 7) le montant de 234.- euros du chef de la malfaçon à la terrasse,
- 8) le montant de 35,10.- euros du chef de malfaçon au châssis Velux,
- 9) le montant de 1.158,30.- euros du chef de l'isolation au pied du toit,
- 10) le coût réel de remplacement des vitres abîmées tel que préconisé par l'expert KINTZELE sinon réserver le droit d'augmenter la demande en condamnation au montant de 6.372,50.- euros pour vitres abîmées,
- 11) le montant de 90.- euros (HT) du chef de moins-value,
- 12) le montant de 704,34.- euros du chef du mur à recharger de plâtre,
- 13) le montant de 93,60.- euros du chef de resserrage de la tuyauterie chaufferie,
- 14) le montant de 1.526,85.- euros du chef d'humidité coin chaufferie sous réserve d'augmentation,
- 15) le montant de 281,35.- euros du chef d'isolation du plafond du garage,
- 16) le montant de 351.- euros (TTC) du chef de non-livraison du détecteur de mouvement,
- 17) le montant de 310,64.- euros (TTC) du chef du prix payé pour le détecteur de mouvement,
- 18) le montant de 865,80.- euros du chef de plinthe autour de la porte coulissante,
- 19) le montant de 1.433,25.- euros du chef de complément isolation tuyaux,
- 20) le montant de 731,25.- euros du chef d'isolation des gaines techniques au garage,
- 21) le montant de 795,60.- euros du chef du Blower Door Test du 15 janvier 2016,
- 22) le montant de 1.193,40.- euros du chef de finition salle de bain sous escalier,
- 23) le montant de 510.- euros du chef de travaux de réfection du silicone dans la salle de bain,
- 24) le montant de 2.287,05.- euros (TTC) du chef de frais du rapport VINCOTTE,
- 25) le montant de 1.372,73.- euros (TTC) du chef d'installations techniques de la maison passive,
- 26) le montant de 505,75.- euros du chef de frais du rapport GOSERT,
- 27) le montant de 601,38.- euros du chef de « Kernbohrungen Gartenhaus »,

- 28) le montant de 2.490.- euros (HT) du chef de ventilation contrôlée des locaux d'habitation,
- 29) le montant de 1.946,43.- euros du chef de la réfection de l'isolation de l'entrée du garage,
- 30) concernant les défauts des portes au rez-de-jardin, ils demandent la condamnation de la société WIESEN-PIRONT à exécuter ou à faire exécuter les travaux préconisés par PARQUET BÖHM (devis du 23 septembre 2016) sinon à leur payer le montant de 1.134,90.- euros (TTC).

Ils demandent encore la condamnation de la société WIESEN-PIRONT à leur fournir les notes de crédit pour le revêtement de la terrasse suivant avenants.

### **Motifs de la décision**

Les demandes principale et reconventionnelle sont recevables en la forme.

Par acte notarié du 18 septembre 2012, la société MAACHER INVEST Sàrl a vendu à **A.)** et **B.)** un terrain à bâtir sis à L-(...) au prix de 338.000.- euro sur lequel une maison d'habitation unifamiliale jumelée a été construite par la société WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA au prix de 580.871,37.- euros.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est la par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise que « *est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

La vente en l'état futur d'achèvement se caractérise par :

- d'une part, le transfert progressif de la propriété du terrain et des constructions au fur et à mesure de leur réalisation. Plus exactement, le transfert de propriété du terrain et des constructions déjà réalisées au moment de la conclusion du contrat a lieu immédiatement. Ensuite, l'acquéreur deviendra propriétaire des ouvrages qui ne seront exécutés que postérieurement à la conclusion du contrat, au fur et à mesure de leur édification, par voie d'accession ;

- d'autre part, le paiement progressif du prix entre les mains du vendeur, au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble, sans attendre son achèvement.

Ces modalités du transfert de propriété et de paiement du prix constituent les éléments caractéristiques du régime propre à la vente en l'état futur d'achèvement. (Jurisclasseur, Fascicule 82-10 du 17 novembre 2013 : ventes d'immeubles à construire, point 58).

Le contrat liant **A.)** et **B.)** et la société WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA est à qualifier de vente en état futur d'achèvement.

#### *I) Demande principale*

##### *La demande en résolution*

S'agissant de l'inscription de la demande en résolution en marge de la transcription de l'acte notarié de vente du 18 septembre 2012, la société WIESEN-PIRONT verse un certificat établi par le conservateur des hypothèques à Luxembourg en date du 23 novembre 2016 attestant que la transcription exigée par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers a été opérée.

La demande en résolution est dès lors à déclarer recevable à ce titre.

L'article 154 du Nouveau Code de procédure civile dispose, entre autres, que l'assignation doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

La prescription de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur le sujet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

En effet, le but de la condition posée par l'article 154 est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

La société WIESEN-PIRONT et la société MAACHER INVEST réclament la résolution du contrat du 18 septembre 2012.

La demande n'est pas irrecevable pour cause de libellé obscur étant donné que l'objet de la demande est indiqué clairement et que **A.)** et **B.)** ont pu préparer utilement leur défense.

La demande introduite par la société MAACHER INVEST est cependant irrecevable dans la mesure où le prix du terrain a été payé par **A.)** et **B.)** et que le solde réclamé a trait au paiement des tranches relatives à la vente en état futur d'achèvement.

En cours de procédure, la société WIESEN-PIRONT a indiqué les conséquences juridiques qu'elle entend tirer d'une résolution du contrat du 18 septembre 2012, de sorte que le moyen tendant à dire que sa demande est obscure de ce chef est à rejeter.

Contrairement aux affirmations adverses, la demande vise la résolution du contrat pour défaut de paiement d'une partie du prix de vente, de sorte que la demande a une cause et un objet.

Suivant l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

L'article 1184 du même code dispose que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

Il est de principe en vertu de l'article 1184 du Code civil que si l'une des parties à un contrat synallagmatique ne satisfait pas à son engagement, la partie envers laquelle l'engagement n'est pas exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. Cette résolution, à défaut de clause résolutoire expresse ou de résolution amiable, doit être demandée en justice et les dommages-intérêts ne peuvent être réclamés qu'à la suite de la résolution du contrat comme représentant pour le créancier le dédommagement du préjudice subi par ce dernier.

Il appartient au juge de vérifier si la mesure radicale demandée s'impose, c'est-à-dire si le manquement allégué est suffisamment grave pour la justifier (De Page, Les obligations T. II, 1ère partie, Ed. 1964, p.847).

Les juges du fond apprécient souverainement la gravité des manquements établis à la charge du défendeur à l'action en résolution et sont en droit de tenir compte, dans l'exercice de ce pouvoir, de toutes les circonstances de la cause jusqu'au jour de la décision.

Il est constant en cause que lors de la réception du 7 décembre 2015, postérieurement à l'acte introductif d'instance du 2 avril 2015, **A.)** et **B.)** ont payé un montant total de 96.761,68.- euros.

Même si les parties ne sont pas d'accord quant au fait de savoir quel montant reste actuellement dû par **A.)** et **B.)**, ceux-ci ont payé à l'heure actuelle presque le montant total du prix de vente prévu au contrat et en tout cas il ne peut être retenu qu'ils sont en

défaut de payer un montant substantiel du prix de vente qui justifierait une résolution du contrat du 18 septembre 2012.

La demande en résolution du contrat du 18 septembre 2012 est dès lors à rejeter.

### La demande en paiement du solde du prix de vente

Quant à la demande en paiement du solde du prix de vente, il y a lieu de retenir que si **A.)** et **B.)** pouvaient dans un premier temps utiliser l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement en raison des vices affectant leur maison, il leur incombe de payer le solde du prix de vente.

L'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir, du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256). L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41). En plus l'exception d'inexécution est, par sa nature, un moyen de défense. On ne demande rien en l'invoquant. On s'oppose simplement à ce que l'exécution du contrat soit poursuivie. Il en résulte qu'en soulevant cette question, on n'introduit pas une demande reconventionnelle, ni une demande nouvelle lorsque l'exception est soulevée pour la première fois en appel (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge. T.II, 3e éd.; n°868, p. 831) » (cf. Trib. Arr. Lux. 5 février 2004, n° du rôle : 68634).

Dans la mesure où les parties sont en désaccord quant au montant dû par **A.)** et **B.)** en vertu de l'acte notarié du 18 septembre 2012 du chef des différentes tranches y prévues, il y a lieu de renvoyer le dossier chez l'expert KINTZELE avec la mission telle que libellée au dispositif du présent jugement.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver la demande.

### *II) Demande reconventionnelle*

#### L'indemnité de retard d'achèvement des travaux

Suivant acte notarié du 18 septembre 2012, le constructeur s'est obligé à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 15 décembre 2013, congé collectif non compris, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-ci s'engage à payer à l'acquéreur une indemnité journalière calculée de la façon suivante :

(Valeur de la construction x 5%)/ 365.

En vertu des stipulations contractuelles, cette indemnité ne sera due, s'il échoit, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée au constructeur.

Par conclusions du 20 juin 2016, **A.)** et **B.)** précisent qu'ils acceptent le retard jusqu'au 25 février 2014.

En présence des contestations des parties, il y a lieu d'analyser à quelle date les ouvrages étaient achevés.

L'acte notarié du 18 septembre 2012 prévoit sub « 4.- *Définition et constatation de l'achèvement des ouvrages- Prise de possession* » : *Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 nouveau du Code Civil ci-après reproduit : « L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du présent contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil. ».*

Les parties y ont également prévu que le constructeur notifiera à l'acquéreur, par lettre recommandée, l'achèvement de la construction de l'immeuble vendu et l'invitera à constater la réalité de cet achèvement et à prendre, le cas échéant, réception des travaux aux jour et heure fixés dans ladite notification et qu'audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal et que seul ce procès-verbal fera la preuve de l'achèvement.

Pour établir l'achèvement au 25 février 2014, la société WIESEN-PIRONT entend se prévaloir du rapport d'expertise unilatéral GODFROY du 25 avril 2014 qui constate que le marché des travaux est exécuté en totalité, hormis les aménagements extérieurs pour lesquels le maître de l'ouvrage n'a pas encore pris de décision.

Il ajoute que rien ne peut s'opposer à ce que la réception de l'ouvrage soit prononcée sans réserves et que l'immeuble est habitable.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction. (Tony Moussa, Expertise en matière civile et pénale, 2<sup>ème</sup> édition, p. 166 ; Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; Tr. arr. Diekirch, 14 juillet 2009, n°104/ 2009).

Or, ce rapport unilatéral GODFROY est en contradiction avec les indications faites par l'expert KINTZELE dans son rapport judiciaire contradictoire du 22 juillet 2015.

Concernant les moisissures dans les combles, dont la présence a été avancée par **A.)** et **B.)** pour faire valoir un refus de reconnaître l'achèvement des travaux, l'expert KINTZELE retient ce qui suit :

*« Afin de pouvoir trancher, le soussigné demande l'intervention d'un spécialiste en la matière. Pour ce faire, M. C.) du BleOG, bureau d'Investigations environnementales C.), est venu relever des échantillons afin de les faire analyser. Son intervention est survenue en date du 05 décembre 2015.*

*Un pré-rapport de Monsieur C.) a été transmis au soussigné en date du 05 février 2015. Celui-ci est annexé à la présente. Malheureusement, ce dernier n'a jamais remis de rapport final.*

*Etant donné le caractère sensible de ce point, le soussigné a estimé nécessaire de demander une deuxième analyse d'échantillons de moisissures. Raison pour laquelle, Monsieur D.) de LUXCONTROL a été invité à la visite du 05 juin 2015.*

*Le rapport d'analyse des échantillons emportés par LUXCONTROL a été envoyé au soussigné en date du 24 juin 2015. Celui-ci se retrouve annexé à la présente et conclut à la présence de germes potentiellement dangereux pour les personnes dites sensibles.*

*Le soussigné, à partir de ce rapport, estime qu'il y a lieu d'enlever l'ensemble des panneaux Gyproc dans les combles de la maison de la partie **A.)-B.)** afin de réaliser une désinfection complète des zones concernées. ».*

Le rapport KINTZELE démontre que le 5 juin 2015, la maison n'était pas encore à considérer comme achevée au sens de l'article 1601-6 du Code civil, les moisissures constituant des malfaçons qui ont rendu les ouvrages impropres à leur utilisation en ce que la maison n'était pas habitable sans exposer des personnes sensibles à la présence de germes potentiellement dangereux.

Le moyen de la société WIESEN-PIRONT tendant à dire que **A.)** et **B.)** auraient pu habiter dans la maison en attendant le remplacement des plaques en plâtre ne saurait être accueilli au vu des conclusions de l'expert KINTZELE.

En date du 18 décembre 2015, **A.)** et **B.)** payent le montant de 96.761,68.- euros, prennent possession de la maison et obtiennent les clés ce qu'atteste une pièce dénommée récépissé contresignée par les parties.

Dans ce document, la société WIESEN-PIRONT se réserve le droit de faire valoir contre l'acheteur son action en résolution ainsi que les dommages et intérêts tels que libellés dans l'assignation du 2 avril 2015 et déclare avoir déposé le faux-plafond des combles et remplacé par de nouvelles plaques.

**A.)** et **B.)** y expriment leur désaccord avec les évaluations de l'expert KINTZELE et indiquent qu'ils feront valoir à l'encontre du vendeur les frais réels de remise en état, les moins-values et tous autres dommages et intérêts notamment l'indemnité de retard.

Ce document contradictoire constate l'achèvement de l'immeuble par la société WIESEN-PIRONT, de sorte que le tribunal décide de fixer la date d'achèvement au 18 décembre 2015.

L'immeuble ayant dû être achevé pour le 25 février 2014 et n'ayant cependant été achevé que le 18 décembre 2015, le retard s'élève à 661 jours.

La société WIESEN-PIRONT soutient que le délai contractuel aurait été prorogé pour des raisons prévues au contrat comme suit :

- intempéries : 46 jours, actés par courrier recommandé du 24 avril 2013,
- jours supplémentaires actés par avenant et signés par le client : 15 jours,
- congés collectifs non compris au contrat, soit 35 jours : congés d'hiver 2012 à 2013 : 10 jours ; congés d'été 2013 : 15 jours ; congés d'hivers 2013 à 2014 : 10 jours.

Il résulte du décompte versé en cause que **A.)** et **B.)** ont pris en considération les intempéries (46 jours) et 6 jours concernant les retards suivant avenants pour marquer leur accord avec un retard d'achèvement jusqu'au 25 février 2014.

La société WIESEN-PIRONT n'indique pas dans quels avenants des retards de 9 jours supplémentaires aient été actés d'un commun accord et ne verse pas ces avenants.

Il s'ensuit que les 46 jours relatifs aux intempéries et les 6 jours actés par avenant et signés par le client ont déjà été pris en compte lorsque le délai d'achèvement a été fixé au 25 février 2014.

Les 9 jours prétendument actés par avenant et signés par le client ne sont pas à prendre en considération pour l'appréciation des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement, faute d'être établis.

Il résulte des stipulations contractuelles que le délai d'achèvement est prévu, congé collectif non compris.

Il y a partant lieu de prendre en compte les 35 jours de congés collectifs non compris au contrat tel que demandé par la société WIESEN-PIRONT, de sorte que le retard qui est finalement à retenir s'élève à 626 jours (= 661 - 35).

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-ci s'engage à payer à l'acquéreur une indemnité journalière calculée de la façon suivante :

$(\text{Valeur de la construction} \times 5\%) / 365$ .

L'indemnité de retard s'élève partant au montant de 49.811,71.- euros  $[(580.871,37 \times 5\%) \times 626] / 365$ .

L'acte notarié ne prévoyant pas expressément que des intérêts de retard de 12% sont dus sur l'indemnité de retard, il y a lieu d'allouer sur le montant de 49.811,71 des intérêts légaux non pas à partir du 18 décembre 2015 mais à partir de la demande en justice du 20 juin 2016 jusqu'à solde.

### Les vices affectant les travaux

En matière de vente d'immeuble 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.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* »

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code.

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.* »

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (JCL. Civil: Vente d'immeubles à construire, Fasc. 20, n°93).

Les vices cachés affectant des 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. L'article 1648 du Code civil n'est applicable ni à l'une et ni à l'autre action (CA, 14 avril 2005, rôle n° 28331; CA, 3 juillet 2003, rôle n°27112 ; Cass., 10 mai 2001, n° 1792).

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

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

La distinction entre vices apparents et vices cachés est exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession

de l'immeuble par l'acquéreur. Tout vice qui s'est révélé avant la réception ou avant un délai d'un mois à partir de la prise de possession des lieux est apparent et c'est le régime de garantie de l'article 1642-1 du Code civil qui s'applique. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché.

Ainsi, la réception de l'immeuble n'empêche pas les acquéreurs d'invoquer les dispositions protectrices relatives aux ventes d'immeubles à construire, mais elle constitue un préalable nécessaire à l'application de celles-ci.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 1601-6, alinéa 2, du Code civil, la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil.

Il convient donc à présent d'examiner s'il y a eu réception de l'immeuble.

La réception de l'immeuble par l'acquéreur peut être définie comme l'acte par lequel celui-ci déclare accepter l'immeuble avec ou sans réserves.

La réception des travaux est considérée comme un acte juridique, de sorte qu'elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge. Il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (PERINET, MARQUET et AUBY, Droit de l'urbanisme et de la construction, 6e éd., n°1268).

En l'espèce, **A.)** et **B.)** et la société WIESEN-PIRONT ont signé un procès-verbal de réception le 18 décembre 2015 qui indique que **A.)** et **B.)** prennent réception de l'immeuble sous réserve des vices et malfaçons constatés dans le rapport d'expertise KINTZELE du 22 juillet 2015.

Les désordres qui font l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception ont donc été constatés avant la réception de l'ouvrage et sont à qualifier de vices apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil.

Tous les désordres qui n'ont pas fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception et qui ne sont apparus qu'après la réception, sont des vices cachés tombant sous l'article 1646-1 du Code civil. Cet article renvoie aux articles 1792 et 2270 du Code civil, de sorte qu'il faut se rapporter au régime de la responsabilité des constructeurs.

Aux termes de l'article 1792 du Code civil, si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Aux termes de l'article 2270 du Code civil, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

Suivant les articles 1792 et 2270 du Code civil, il faut agir dans un délai de deux ans pour les vices affectant les menus ouvrages et dans un délai de dix ans pour les vices affectant les gros ouvrages.

Constitue un gros ouvrage un élément porteur concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec lui et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. De par sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Doit être qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction.

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte (CA, 11 juillet 2012, rôle n°37825) ou du coût de la remise en état (CA, 30 septembre 2008, rôle n° 32308). Ainsi le carrelage extérieur des terrasses et balcons doit être qualifié de gros ouvrage (CA, 14 juillet 2005, rôle n° 29022 du). Il en est de même de la façade du bâtiment (CA, 11 janvier 2006, rôles n°29699 et 29711; CA, 6 juin 2007, rôles n° 31120 et 31648), des terrasses et balcons eux-mêmes (CA, 27 mai 1998, rôle n° 20576), indépendamment de leur recouvrement, des bancs de fenêtres, escaliers en maçonnerie et toitures et des joints des carrelages extérieurs, solidaires de la chape et protégeant contre les infiltrations d'eau (CA, 11 juillet 2012, rôle n°37825).

Il résulte de ce qui précède que pour agir en garantie, **A.)** et **B.)** disposent d'un délai de deux ans pour les vices cachés affectant des menus ouvrages, respectivement de dix ans pour les vices cachés affectant les gros ouvrages et de trente ans pour les vices apparents actés dans le procès-verbal comme réserves (à savoir les vices et malfaçons constatés dans le rapport d'expertise KINTZELE du 22 juillet 2015).

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est - en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro du rôle 28935).

Il en suit que l'entrepreneur doit atteindre le résultat envisagé par la mise en œuvre de techniques dont il dispose et qu'il est censé maîtriser (Cour d'appel du 5 février 2009, n° 32450 et 32638 du rôle).

Il est de principe que les entrepreneurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

De plus, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat.

Il suffit dès lors que les demandeurs établissent que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

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 18 décembre 1962, P. 19, p. 17).

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, P. 31, p. 28).

C'est sous cet aspect que le rapport d'expertise KINTZELE sera analysé.

Lors de l'examen des différents chefs de demande, le tribunal se tiendra aux numéros indiqués ci-dessus dans les prétentions de **A.)** et de **B.)**.

2) frais d'électricité, frais d'assurance et frais de stockage de meubles

**A.)** et **B.)** justifient le paiement de frais d'électricité de la maison entre le 24 février 2014 et le 18 décembre 2015.

Ces frais constituent un préjudice alors qu'ils ont dû payer le montant de 2.072,86.- euros du chef de frais d'électricité tout en devant payer les frais d'électricité d'un second logement, leur maison n'étant pas achevée avant le 18 décembre 2015.

Ce montant est dès lors à allouer.

Concernant les frais d'assurance, il ne résulte pas des pièces versées que l'assurance concerne la maison construite par la société WIESEN-PIRONT, ni quel logement serait concerné, de sorte que la demande y relative est à rejeter.

Les frais de stockage de meubles constituent un préjudice dans le chef de **A.)** et **B.)** et sont à allouer concernant la période jusqu'au 18 décembre 2015, date du constat d'achèvement.

Il résulte des pièces que ce montant s'élève à 457,83.- euros qu'il y a partant lieu d'allouer à **A.)** et à **B.)**.

3) frais bancaires

**A.)** et **B.)** versent en cause un décompte et un extrait de compte démontrant le paiement d'intérêts à la banque RAIFFEISEN.

Faute de toute autre indication, il n'est pas possible de déduire de l'extrait que les intérêts constituent un préjudice en relation causale avec la violation par la société WIESEN-PIRONT de ses obligations contractuelles.

A ce titre, un décompte unilatéral fourni par **A.)** et **B.)** ne suffit pas pour administrer la preuve de leurs prétentions.

La demande relative aux frais bancaires est dès lors à rejeter.

6) façade de l'auvent, auvent et humidité au grenier (points 4.4.1.3. et 4.4.5.9. du rapport d'expertise KINTZELE)

Concernant la façade de l'auvent, **A.)** et **B.)** soutiennent que la note de crédit que le vendeur aurait dû émettre ne leur est pas encore parvenue.

L'expert a retenu que les travaux de façade de l'auvent ne sont pas encore réalisés et constate qu'il n'a pas reçu de copie de la note de crédit.

Il y a partant lieu de renvoyer à l'expert KINTZELE les postes relatifs à la façade de l'auvent et à l'auvent pour chiffrer le dommage accru à **A.)** et **B.)** étant donné que la société WIESEN-PIRONT n'a pas versé de note de crédit.

Au grenier, l'expert constate la présence de taches d'humidité et retient qu'au vu des valeurs mesurées, il estime qu'il doit rester un défaut au raccord en toiture côté pignon voisin et qu'il faut revoir le joint.

Le vice affectant les travaux est dès lors établi et la société WIESEN-PIRONT a engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard de **A.)** et **B.)**.

L'expert chiffre le coût de remise en état au montant de 500.- euros (HT) pour ces travaux.

Il y a lieu d'entériner les conclusions de l'expert pour ce poste et d'allouer à **A.)** et **B.)** le montant de 585.- euros (TTC) de ce chef.

7) malfaçon à la terrasse (point 4.4.2.2. du rapport d'expertise KINTZELE)

Concernant ce poste, **A.)** et **B.)** acceptent l'évaluation du coût de remise en état faite par l'expert au montant de 234.- euros (TTC) du chef de la réalisation de carottages.

La réalité du vice affectant les travaux est établie par le rapport d'expertise.

Il y a partant lieu de condamner la société WIESEN-PIRONT au montant de 234.- euros de ce chef.

8) malfaçon au châssis Velux (point 4.4.3.1. du rapport d'expertise KINTZELE)

**A.)** et **B.)** acceptent la moins-value chiffrée par l'expert au montant de 35,10.- euros du chef de la griffure au châssis de la fenêtre Velux qui n'a pas été réparée par le promoteur.

L'expert constate le défaut affectant le châssis de fenêtre VELUX, de sorte que la responsabilité contractuelle de la société WIESEN-PIRONT est engagée.

Il y a partant lieu d'allouer à **A.)** et **B.)** le montant de 35,10.- euros de ce chef.

9) isolation au pied du toit (point 4.4.3.4. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert retient que la thermographie de la partie courante des pans inclinés des combles n'a pas permis de déceler une anomalie dans la pose de l'isolation à l'arrière des plaques en Gyplat.

Il précise que l'isolation de la zone concernée en pied de charpente n'est pas nécessaire puisqu'on est en dehors de l'enveloppe thermique et insiste sur la bonne continuité entre l'isolation de la façade et l'isolation entre chevrons en toiture ce qui ne semble pas être le cas ici.

Le vice affectant les travaux de la société WIESEN-PIRONT est dès lors établi par les conclusions de l'expert de sorte que le promoteur a engagé sa responsabilité contractuelle de ce chef.

L'expert estime que l'isolation en pied de charpente est à revoir et à compléter et chiffre le coût de remise en état au montant forfaitaire de 500.- euros (HT).

L'expert a pu apprécier la situation lors de la visite des lieux et en a tenu compte pour chiffrer le coût de remise en état et le tribunal ne dispose pas d'élément établissant qu'il se serait trompé.

En effet, il n'est pas établi que la société NEWEL ait uniquement procédé aux travaux nécessaires d'après l'expert.

Le rapport d'expertise est dès lors à entériner et il y a lieu d'allouer à **A.)** et **B.)** le montant de 585.- euros (TTC) de ce chef.

10) vitres abîmées (point 4.4.4.1. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert constate que des vitrages sont abîmés et chiffre le coût de remise en état au montant de 6.372,50.- euros (TTC) suivant devis lui remis.

La réalité du défaut est partant établie par le rapport d'expertise et la société WIESEN-PIRONT a engagé sa responsabilité contractuelle.

Au vu de l'accord de **A.)** et **B.)**, il y a lieu de leur allouer le montant de 6.372,50.- euros (TTC) de ce chef.

11) moins-values (points 4.4.4.1. et 4.4.4.2. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert retient une moins-value de 50.- euros pour le seuil griffé et de 20.- euros pour le coup sur le montant vertical de la fenêtre gauche.

Il retient une moins-value de 20.- euros pour le coup sur la traverse horizontale.

Les défauts affectant les travaux du promoteur sont à suffisance établis par le rapport d'expertise KINTZELE de sorte que la société WIESEN-PIRONT a engagé sa responsabilité contractuelle de ce chef.

Au vu de l'accord de **A.)** et **B.)**, il y a lieu de leur allouer le montant de 90.- euros du chef de moins-values.

12) mur à recharger de plâtre (point 4.4.5. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert a mesuré un écart de 6 à 7 mm dans le plafonnage entre le dessus et le dessous du cadre de la porte donnant dans le bureau du rez-de-chaussée et conclut que les tolérances standards ne sont pas respectées pour le mur en question et estime qu'il y a lieu de le recharger en plâtre.

Il est partant établi que les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux règles de l'art et la société WIESEN-PIRONT a engagé sa responsabilité contractuelle.

**A.) et B.)** acceptent le montant de 704,34.- euros (TTC) retenu par l'expert du chef de coût de remise en état, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer ce montant.

13) resserrage de la tuyauterie chaufferie (point 4.4.5.5. du rapport d'expertise KINTZELE)

Il résulte du rapport d'expertise que le plâtre au raccord des passages de tuyauterie dans la chaufferie est à adapter et que le promoteur n'a pas réalisé ce travail de sorte que l'expert a retenu un coût de remise en état de 80.- euros (HT), soit 93,60.- euros (TTC).

Le tribunal constate que la société WIESEN-PIRONT a partant engagé sa responsabilité contractuelle.

Au vu des conclusions de l'expert et de l'acceptation par **A.) et B.)**, il y a lieu de leur allouer le montant de 93,60.- euros de ce chef.

Au vu des conclusions claires de l'expert, il n'y a pas lieu de leur réserver le droit de parfaire leur demande de ce chef en raison d'indications orales par un entrepreneur d'un autre coût de remise en état.

14) humidité coin chaufferie (point 4.4.5.7. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert a constaté une tache d'humidité au coin avant droit du local technique.

Il a mesuré des taux d'humidité dans le coin supérieurs à 10% en masse et estime qu'une injection s'impose à cet endroit afin de ré-étanchéifier le coins alors qu'il y a une infiltration de l'extérieur au raccord du radier de sol en béton.

Si l'expert a constaté une diminution des taux d'humidité, il a proposé de garder ce point en observation et de mettre en caution une somme de 1.500.- euros dans l'hypothèse où de nouvelles injections devraient être réalisées.

**A.) et B.)** indiquent que les taches d'eau se sont accrues et renvoient à un devis de la société BAGRAT pour le montant de 1.526,85.- euros (TTC) pour des injections.

L'expert ne s'étant pas définitivement prononcé mais ayant proposé de garder ce point en observation et les taches s'étant accrues, il y a lieu de réserver ce point et de le renvoyer à l'expert pour constater l'état actuel de la situation, en déterminer les causes et l'origine et en fixer le coût de remise en état.

16) isolation du plafond du garage (4.4.5.11. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert propose une moins-value de 100.- euros en retenant que l'isolation au plafond du garage a été oubliée dans la conception et que du volume a été perdu ce qui ne constitue qu'une faible gêne.

Le rapport d'expertise démontre que le promoteur a engagé sa responsabilité contractuelle par le fait de l'oubli de l'isolation dans la conception engendrant une perte de volume.

**A.) et B.)** acceptent la moins-value de 100.- euros de sorte qu'il y a lieu de leur allouer ce montant.

**A.) et B.)** réclament encore le montant de 155.- euros (HT) du chef du remboursement des frais de lissage du plafond du garage de la société MALER ENDRES.

Il n'est pas établi que ces travaux seraient nécessaires pour pallier au défaut de conception retenu par l'expert et ce dernier n'a pas retenu de tels frais dans son rapport de sorte que ce volet de la demande est à rejeter.

17) détecteur de mouvement (point 4.4.6.7. du rapport d'expertise KINTZELE)

Il résulte du rapport d'expertise que le détecteur de mouvement est manquant à l'extérieur ce qui est confirmé par la société WIESEN-PIRONT et qu'aucune note de crédit n'a été émise de ce chef par le promoteur.

La responsabilité contractuelle de la société WIESEN-PIRONT est dès lors engagée.

**A.) et B.)** demandent à se voir allouer le montant de 310,64.- euros du chef du prix payé pour le détecteur de mouvement suivant facture du 20 mars 2017 à hauteur de 310,64.- euros.

L'expert n'a pas chiffré ce poste de la demande, de sorte qu'il y a lieu de lui renvoyer ce point pour prendre position quant au prix d'un tel détecteur de mouvement.

18) plinthe autour de la porte coulissante (4.4.7.2. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert constate que l'exécution des plinthes côté porte coulissante n'est pas conforme alors que d'un côté de la porte, la plinthe est en surépaisseur et de l'autre côté la plinthe est à fleur avec le plâtre.

Il considère que le travail n'est pas soigné étant donné que le carrelage a été arrêté devant la porte coulissante alors que de l'autre côté, il a été prolongé jusque contre la plinthe en bois et que l'entreprise aurait dû garder le même principe des deux côtés en faisant une saillie à l'emplacement coulissant de porte.

Le tribunal constate que les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux règles de l'art et que la société WIESEN-PIRONT a engagé sa responsabilité contractuelle.

L'expert retient une moins-value de 100.- euros pour cette exécution inesthétique.

**A.) et B.)** demandent l'allocation de la somme de 865,80.- euros (TTC) du chef d'une offre établie par la société TISCHLERHOF-NEWEL en précisant que les travaux n'ont pas encore été réalisés.

L'expert n'ayant pas préconisé de travaux, mais ayant estimé que le préjudice est réparé de manière adéquate par l'attribution d'une moins-value et des travaux n'ayant pas été réalisés par **A.)** et **B.)**, il y a lieu, conformément aux conclusions de l'expert de leur allouer le montant de 100.- euros du chef de moins-value.

19) complément isolation tuyaux chauffage (4.4.9.5. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert constate que les tuyaux d'eau sanitaire dans le local technique ne sont pas isolés thermiquement et lors de la visite des lieux du 25 juin 2015 il a pu constater qu'un complément d'isolation a été mis en œuvre autour des tuyaux d'eau sanitaire.

Il reconnaît un risque de transfert de chaleur du fait que certains tronçons et collecteurs ne sont pas isolés correctement et rappelle que l'ensemble de l'installation est posé dans l'enveloppe isolée et ainsi ces pertes sont relativement réduites.

Il considère que de manière générale les travaux d'isolation des tuyaux sanitaires sont correctement réalisés et que quelques menus ajouts sont à faire et chiffre le coût de remise en état au montant de 468.- euros (TTC).

Au vu des conclusions de l'expert, la société WIESEN-PIRONT a engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard des époux **A.)-B.)**.

**A.)** et **B.)** font plaider que la société ISOMONTAGE a réalisé les travaux nécessaires pour le montant de 1.433,25.- euros (TTC) suivant facture du 11 novembre 2016 et que suite à ces travaux d'isolation des tuyaux, la température a baissé dans cette pièce ce qui prouve que les travaux d'isolation étaient nécessaires.

**A.)** et **B.)** ne prouvent pas, pièces à l'appui, que les travaux d'isolation exécutés par la société ISOMONTAGE ont été nécessaires pour résoudre le problème constaté par l'expert, ce dernier ayant retenu que le montant de 468.- euros est suffisant pour réparer le préjudice de **A.)** et **B.)**.

Le tribunal ne disposant d'aucun élément que l'expert s'est trompé dans ses conclusions, il y a lieu d'allouer à **A.)** et **B.)** le montant de 468.- euros de ce chef.

20) isolation des gaines techniques du garage (4.4.9.11. du rapport d'expertise KINTZELE)

L'expert constate que la gaine technique passant du garage vers l'enveloppe étanche et chauffée n'a pas été isolée ou mal isolée thermiquement ce qui peut être à l'origine de trois phénomènes :

- une perte de chaleur dans les canalisations,
- un transfert de chaleur vers les tuyaux d'eau froide,
- un pont thermique entre le garage et la chambre et entre le garage et le local technique.

L'inspection par caméra thermique ne révèle aucun pont thermique vis-à-vis de la chambre, ni du local technique, mais confirme bien que la gaine n'est pas isolée thermiquement sur la hauteur du garage.

L'expert confirme que toute la tuyauterie sanitaire sortant de l'enveloppe thermique doit être isolée et qu'il y a donc lieu d'isoler les tuyaux sanitaires et de chauffage sur toute la longueur dans la gaine technique.

Il s'ensuit que les travaux n'ont pas été effectués conformément aux règles de l'art et que la société WIESEN-PIRONT a engagé sa responsabilité contractuelle.

Il chiffre le coût de remise en état au montant de 802.- euros (HT).

Le tribunal relève que **A.)** et **B.)** demandent à se voir accorder le montant de 731,25.- euros.

Le tribunal ne saurait partant leur allouer un montant supérieur à 731,25.- euros sous peine de statuer ultra petita.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'allouer à **A.)** et à **B.)** le montant de 731,25.- euros du chef de ce poste.

Au vu des développements qui précèdent, la demande de **A.)** et **B.)** est d'ores et déjà à déclarer fondée pour le montant de 12.629,48.- euros.

Les époux **A.)-B.)** ne justifient pas sur base de quelle disposition ils auraient droit à l'allocation d'intérêts conventionnels de 12% sur les montants indemnitaires leurs alloués.

Il y a partant lieu de leur allouer les intérêts légaux sur le montant de 12.629,48.- euros à partir des demandes respectives en justice jusqu'à solde.

Le préjudice n'est en effet pas encore chiffré lors de la réception avec réserves de sorte que les intérêts légaux ne sont pas à allouer à partir de cette date.

Il n'est pas non plus justifié de les accorder à partir de la date de chaque facture avancée.

Les points 1) et 4) sont à réserver.

Les points 5), 6), 14), 17) ainsi que les points 21 à 30) sont à renvoyer devant l'expert KINTZELE dont la mission sera libellée au dispositif du présent jugement.

Il est admis en doctrine que les articles 1792 et 2270 du code civil établissent un délai unique et que ce délai enferme à la fois le laps de temps où il y a responsabilité du fait des désordres et la durée de l'action. S'agissant d'un délai préfix, le délai de la garantie légale découlant de ces dispositions est à la fois un délai d'épreuve et un délai d'action (Jurisclasseur, droit civil, art. 1788 à 1794, fasc. 8, n° 63).

La demande des époux **A.)-B.)** tendant à dire que par le fait de leur dénonciation des fissures murales dans le living, l'escalier et le local technique, la prescription du délai d'action est interrompue n'est pas fondée étant donné que la dénonciation ne constitue

pas une cause d'interruption du délai d'action relatif aux fissures et qu'il faut encore que les demandeurs agissent et forment leur demande endéans le délai légal.

Les époux **A.)-B.)** demandent la condamnation du promoteur à leur fournir les notes de crédit pour le revêtement de la terrasse suivant avenants.

L'expert KINTZELE devra vérifier si ces notes de crédit sont prévues suivant avenant, si elles ont été remises aux époux **A.)-B.)** et dans le cas où elles sont prévues par avenants en tenir compte lors de la vérification du paiement des factures.

La provision de l'expert est à supporter par moitié par la société WIESEN-PIRONT et par moitié par les époux **A.)-B.)** étant donné qu'elle vise à établir les prétentions soutenues de part et d'autre.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

### PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 5 décembre 2017,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande en résolution de l'acte notarié du 18 septembre 2012 recevable sur base de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,

dit la demande en résolution formulée par la société à responsabilité limitée MAACHER INVEST Sàrl irrecevable quant au fond,

dit la demande en résolution de la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA non fondée,

renvoie le dossier à l'expert **Gilles KINTZELE demeurant à L-9650 Esch-sur-Sûre, 23, route d'Eschdorf,**

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

*« de vérifier sur base des factures émises, de l'acte notarié du 18 septembre 2012 et des avenants quel montant reste actuellement encore à payer par **A.)** et **B.)** en tenant compte des paiements déjà effectués,*

*de vérifier si les notes de crédit relatives au revêtement de la terrasse sont prévues par avenants, si elles ont été remises aux époux A.)-B.) et dans le cas où elles sont prévues par avenants, en tenir compte lors de la vérification du paiement des factures »*,

condamne la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA à payer à A.) et B.) une indemnité de retard d'achèvement des travaux de 49.811,71.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 20 juin 2016 jusqu'à solde,

condamne la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA à payer à A.) et B.) des dommages et intérêts à hauteur de 12.629,48.- euros avec les intérêts légaux à partir des demandes respectives en justice jusqu'à solde,

réserve les points 1) et 4) des postes réclamés par A.) et B.),

renvoie les points 5), 6), 14) 17) ainsi que 21) à 30) à l'expert Gilles KINTZELE,

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

- *d'analyser les points 5) ainsi que 21) à 30), de se prononcer sur la nécessité des frais de vérification d'assainissement, et du Blower Door Test et des frais des rapports VINCOTTE et GOSERT,*
- *de faire un état des lieux des vices, malfaçons et non-conformités concernant les points renvoyés,*
- *déterminer les causes et origines des vices, malfaçons et non-conformités,*
- *décrire les travaux de remise en état et évaluer le coût de remise en état,*
- *le cas échéant fixer une moins-value,*
- *concernant le point 6) (postes relatifs à la façade de l'auvent et à l'auvent), évaluer le dommage accru à A.) et B.) étant donné que la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA n'a pas émis de note de crédit,*
- *concernant le point 14) (humidité coin chaufferie), se prononcer sur l'état actuel de la situation, déterminer l'origine des vices, malfaçons et non-conformités, décrire les travaux de remise en état et évaluer le coût de remise en état, le cas échéant, fixer une moins-value,*
- *concernant le point 17) (détecteur de mouvement), évaluer le coût du détecteur de mouvement »*,

ordonne à la société anonyme WIESEN-PIRONT CONSTRUCTIONS SA de verser directement à l'expert, au plus tard le 15 mars 2018, la somme de 600.- euros, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

ordonne à A.) et B.) de verser directement à l'expert, au plus tard le 15 mars 2018, la somme de 600.- euros, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame le président de chambre Danielle POLETTI du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 16 juillet 2018 au plus tard,

dit que la dénonciation du 5 juillet 2017 ne constitue pas une cause d'interruption du délai légal d'action de **A.)** et de **B.)** concernant les fissures murales apparues dans le living, l'escalier et le local technique,

ordonne à Maître Jacques WOLTER de prendre des conclusions récapitulatives précisant les prétentions de ses mandants après le dépôt du rapport d'expertise complémentaire KINTZELE,

sursoit à statuer en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée,

réserve le surplus des demandes et les frais et dépens de l'instance.