

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00017**

Audience publique du mercredi, 24 janvier 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2021-06042**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

- 1) le syndicat des copropriétaires de la « copropriété ADRESSE1.) », sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.) (2<sup>e</sup> étage),
- 2) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.) (2<sup>e</sup> étage),
- 3) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.) (1<sup>re</sup> étage),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 25 juin 2021,

comparaissant par Maître Alex ENGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître Ferdinand BURG, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

# LE TRIBUNAL

## 1. Procédure

Par exploit du 29 juin 2020 PERSONNE1.) et le syndicat des copropriétaires de la « Copropriété ADRESSE1.) » ont assigné la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en référé-expertise.

Par ordonnance n° 2020TALREFO/00317 du 29 juillet 2020, le juge des référés a fait droit à la demande d'PERSONNE1.) et du syndicat des copropriétaires de la « Copropriété ADRESSE1.) » et nommé l'expert ZEUTZIUS avec la mission plus amplement décrite à la prédite ordonnance.

Par exploit d'huissier de justice du 25 juin 2020, le syndicat des copropriétaires de la « Copropriété ADRESSE1.) » (ci-après « le syndicat »), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparaissant par Maître Alex ENGEL, ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Ferdinand BURG s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 5 juillet 2021.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 20 juin 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 25 octobre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

## 2. Prétentions et moyens des parties

### 2.1. Le syndicat, PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties demanderesses demandent de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer les montants suivants, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 juin 2021 jusqu'à solde :

- le montant de 32.935,50.- euros du chef de remise en état, ventilé comme suit entre les trois parties demanderesses :
  - 14.917,50.- euros au syndicat,
  - 11.641,50.- euros à PERSONNE1.),
  - 6.376,50.- euros à PERSONNE2.),
- le montant de 2.500.- euros du chef de préjudice moral à PERSONNE1.),
- le montant de 2.500.- euros du chef de préjudice moral à PERSONNE2.),
- le montant de 4.153,50.- euros + p.m. du chef de frais et honoraires d'avocat,
- le montant de 5.385,45.- euros du chef de frais de l'expert ZEUTZIUS (demande formulée à titre subsidiaire, c'est-à-dire au cas où ces frais ne seraient pas inclus dans les frais et dépens de l'instance).

Ils demandent encore de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, y compris notamment les frais de signification de l'assignation en référé-expertise du 29 juin 2020 (104,39.- euros), ainsi que les frais du rapport d'expertise judiciaire ZEUTZIUS (5.385,45.- euros), avec distraction au profit de Maître Alex ENGEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les parties demanderesses expliquent que par acte notarié du 13 octobre 2017, la société SOCIETE1.) se serait engagée de vendre en état futur d'achèvement deux appartements-duplex dans un immeuble bi-familial sis à L-ADRESSE2.).

La société SOCIETE1.) se serait engagée de mener les travaux de telle manière que les ouvrages seraient achevés pour fin mars 2019.

Plus d'une année après la date convenue, les travaux n'auraient toujours pas été terminés selon les règles de l'art. PERSONNE1.) et le syndicat auraient dénoncé notamment des non-finitions, des non-livraisons, vices et malfaçons, affectant d'une part les parties privatives d'PERSONNE1.) et d'autre part les parties communes de l'immeuble en copropriété.

PERSONNE1.) fait état de fissures dans une chambre, d'un défaut de remise de clés du garage, d'un défaut de fonctionnement de la ventilation mécanique (SOCIETE2.) et d'une absence de finition du système d'ouverture de la porte de garage.

Le syndicat fait état d'une absence de certification classe A, d'un défaut de remise des clés « *Master* », d'une absence de finition du mur de façade, d'un défaut d'installation d'une séparation entre le mur de façade et du jardin, d'une absence, sinon finition déplorable d'un mur de séparation entre le jardin de la copropriété et le terrain voisin, d'un défaut d'installation/implantation de plantes grimpantes/arbres sur le mur de séparation entre le jardin de la copropriété et du terrain voisin, d'une absence de remise des barillets et des clés définitives de l'immeuble, d'une non-conformité des carrelages et plafonds et plinthes endommagés et non terminés dans le hall d'entrée et d'une absence de remise des documents d'achats relatifs aux différents équipements aux fins d'une éventuelle mise en œuvre de la garantie ou d'une mise en place de contrats de maintenance, notamment pour les portes de garages, l'ascenseur, le système de chauffage/ventilation mécanique et tous autres équipements des parties communes.

L'expert judiciaire aurait retenu plusieurs désordres et chiffré les frais de remise en état. Il aurait encore retenu plusieurs désordres quant à la propriété de PERSONNE2.).

Les parties demanderesses basent leurs demandes sur les principes de la garantie décennale, des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil et subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun des articles 1142 et suivant du Code pour le cas où les vices affectant le gros ouvrage de l'immeuble en cause n'en compromettraient pas la solidité.

Quant au préjudice du syndicat, il est renvoyé aux points 1 à 4 du rapport d'expertise judiciaire pour un total de 12.750.- euros HTVA, soit 14.917,50.- euros TVAC 17%.

S'agissant du préjudice d'PERSONNE1.), il est renvoyé aux points 9, 10, 11 et 13 du rapport d'expertise judiciaire pour un total de 9.950.- euros HTVA, soit 11.641,50.- euros TVAC 17%.

Quant au préjudice de PERSONNE2.), il est renvoyé aux points 9 et 10 du rapport d'expertise pour un total de 5.450.- euros HTVA, soit 6.376,50 euros TVAC 17%.

En réponse aux conclusions adverses, les parties demandereses précisent que PERSONNE3.) et Maître BURG auraient décidé de quitter les lieux à peine cinq minutes après le début de l'expertise, à un moment où toutes les personnes présentes se trouvaient encore sur le trottoir devant l'immeuble à expertiser. La société SOCIETE1.) aurait refusé de procéder à une solution amiable, aurait refusé de procéder par voie d'expertise judiciaire et aurait tenté de faire opposition à la nomination d'un expert judiciaire.

Quant au constat d'achèvement, il aurait été mentionné expressément que *« les parties extérieures, comme les terrasses au rez-de-jardin, l'aménagement du jardin, sont en train d'être terminés. »*

Quant à l'humidité dans le socle de la façade latérale droite, il serait question de vices intermédiaires soumis à l'observation des délais de l'article 1648 du Code civil. La faute de la société SOCIETE1.) consisterait dans l'utilisation *« d'un produit de socle mal approprié et manquant d'hydrofuge »*.

Quant aux parties privatives de PERSONNE2.), il faudrait noter quant à la non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcons-terrasses que l'expert aurait retenu page 9, dernier alinéa de son rapport d'expertise :

*« Dans l'appartement PERSONNE2.) au premier étage, l'expert a constaté que le niveau fini de la terrasse postérieure se trouve légèrement surélevé par rapport au niveau fini intérieur. Les règles de l'art exigent par contre une remontée de 15 cm à mesurer à partir du niveau fini extérieur pour éviter des infiltrations au niveau des portes fenêtres en cas d'averses violentes et surtout en cas de neige en fonte. »*

S'agissant de la protection d'un élément extérieur – la façade – qui est en cause et ayant comme conséquence des infiltrations, il n'y aurait aucun doute qu'il s'agirait en l'espèce d'un vice relevant de la garantie décennale.

A titre subsidiaire, la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) serait engagée, alors que l'expert aurait retenu une faute de la société SOCIETE1.), soit une construction en violation des règles de l'art.

Quant aux façades sur les balcons-terrasses sans socles (cf. point 10 du rapport), à la page 12, premier alinéa, l'expert aurait retenu :

*« Les façades intérieures balcon-terrasses sont démunies soit d'un socle de protection conforme, soit d'une plinthe encastrée. Elles sont donc exposées aux eaux de projections et aux neiges en fonte. Des dégâts d'infiltration seront tôt ou tard inévitables, sans parler de dégâts éventuellement causés par nettoyage. »*

*Il y a donc vice de conception. »*

Faisant état d'infiltrations, la garantie décennale serait d'application, sinon s'agissant d'une faute de conception, la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) serait engagée.

Quant aux parties privatives d'PERSONNE1.), il faudrait noter quant à la non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcons-terrasses que l'expert aurait retenu page 10, alinéa premier de son rapport d'expertise :

*« Dans l'appartement PERSONNE1.) au deuxième étage et dans les combles, l'expert y a constaté les mêmes non-conformités comme décrites ci-devant sous 9) au niveau des balcons-terrasses. »*

Quant aux façades sur les balcons-terrasses sans socles et aux non-conformités concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcons-terrasses, ces vices affecteraient également la propriété de PERSONNE2.).

Quant aux fissures, il serait question de vices intermédiaires soumis à l'observation des délais de l'article 1648 du Code civil. La faute serait selon le rapport d'expertise, des fissures *« en tout cas hors tolérance »*.

Quant à l'absence d'une main – courante dans la cage d'escalier menant à l'intérieur de l'appartement d'PERSONNE1.), l'expert aurait retenu à la page 13 de son rapport un vice de réalisation, alors que suivant la norme DIN 18065 *« les escaliers de plus de 6 marches entre deux murs doivent comporter sur l'un des deux côtés au moins, une main courante »*. Il serait question d'une faute contractuelle de la société SOCIETE1.).

Quant aux reproches faits au rapport d'expertise judiciaire, les parties demanderesses contestent les prétentions adverses. L'expert ne pourrait pas forcer une partie de rester sur les lieux, il ne serait pas obligé d'établir un procès-verbal suivant le premier rendez-vous, les courriers adverses n'auraient pas fait état d'observations techniques et l'expert aurait parfaitement respecté le principe du contradictoire.

## **2.2. La société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'assignation.

Elle demande principalement, de retenir la forclusion des parties demanderesses à agir sur base de l'article 1646-1 du Code civil, par conséquent de dire que la demande des parties demanderesses est irrecevable.

Elle demande de prononcer la nullité du rapport d'expertise ZEUTZIUS du 19 janvier 2021, sinon de l'écarter des débats.

Elle demande acte qu'elle conteste toute responsabilité dans son chef pour des prétendus défauts de conformité, vices de conception, malfaçons, ou inexécutions.

Elle demande encore acte qu'elle conteste fortement l'existence de tous défauts de conformité, vices de conception, malfaçons ou inexécutions.

La société SOCIETE1.) demande de dire que la demande des parties demanderesses sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun est non fondée.

Elle demande subsidiairement, de lui donner acte qu'elle conteste les montants lui réclamés, ce tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Elle demande également de dire principalement, que les parties adverses n'ont ni intérêt ni qualité à agir, subsidiairement, dire que sa responsabilité n'est pas engagée.

Elle demande finalement la condamnation des parties demanderesses à lui payer une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation au frais et dépens de l'instance, sinon d'instituer un partage largement favorable à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) explique qu'PERSONNE1.) aurait signé un constat d'achèvement en date du 25 avril 2019, actant par le même le paiement du solde, la mainlevée de la garantie d'achèvement, ainsi que la remise des clés. PERSONNE1.) aurait fait constater divers points qui seraient non conformes ou restant à achever selon lui. La société SOCIETE1.) aurait procédé à la mise en conformité et aurait achevé différents éléments.

Les parties demanderesses dénonceraient désormais de nouveaux prétendus vices, non-finitions, non-livraisons et malfaçons.

La société SOCIETE1.) conclut en premier lieu à la forclusion des demandes adverses. Un constat d'achèvement et de conformité, même assorti d'une liste de travaux à achever, constituerait une réception définitive en date du 25 avril 2019. Le prédit constat constituerait le point de départ des garanties pour les travaux non expressément visés par les réserves.

Les désordres retenus par l'expert ZEUTZIUS n'auraient pas été visés par les réserves dans le constat d'achèvement et de conformité. Les prétendus vices constitueraient soit des vices apparents lors de la réception du 25 avril 2019, soit des vices cachés lors de ladite réception, mais n'affecteraient que de menus ouvrages.

Les vices apparents lors de la réception des travaux seraient les suivants :

- le mur de clôture non conforme aux règles de l'art,
- le mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine en état inachevé,
- l'absence d'installation d'une serrure définitive sur la porte d'entrée de la maison,
- la non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages),
- la façade sur les balcons-terrasses sans socles (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages),

- l'absence d'une main-courante dans la cage d'escalier menant à l'intérieur de l'appartement d'PERSONNE1.) au niveau 2 (combles) ;

Les vices cachés n'affectant que de menus ouvrages seraient les suivants :

- l'humidité dans le socle de la façade latéral droit,
- les fissures dans les murs de la chambre à coucher de l'appartement d'PERSONNE1.)

Il y aurait donc forclusion quant aux vices apparents, alors qu'une inspection détaillée aurait été effectuée. Le constat d'achèvement en ferait d'ailleurs état. La demande des parties adverses appuyée sur l'article 1646-1 du Code civil serait donc irrecevable quant aux vices apparents.

Il y aurait également forclusion quant aux vices cachés. Les prédits vices s'étant révélés uniquement lors de l'expertise ZEUTZIUS, il faudrait en déduire qu'il serait question de vices cachés. Ces vices cachés n'affecteraient que de menus ouvrages, alors qu'ils ne seraient pas graves et n'affecteraient pas la solidité de l'ouvrage. Ces deux conditions devraient par ailleurs être cumulativement remplies.

Quant aux fissures, l'expert ZEUTZIUS aurait retenu que la fissure la plus importante, d'une longueur de 88 cm, serait « *une fissure superficielle sans affecter la stabilité du mur, à éliminer suivant les instructions (...)* ». S'agissant de la deuxième « *infime* » fissure, elle « *n'affecte pas la stabilité de la structure et ne peut être considérée comme vice d'exécution* » (page 12 du rapport d'expertise).

Les prédites fissures n'affecteraient pas un gros ouvrage, ou du moins n'affecteraient pas la solidité de l'œuvre, elles seraient uniquement couvertes par la garantie biennale qui court à partir de la réception. L'action en justice ayant été introduite le 25 juin 2021, PERSONNE1.) serait forclos à agir sur base de l'article 1646-1 et sa demande serait à déclarer irrecevable.

Quant à l'humidité dans le socle de la façade, la preuve ne serait pas rapportée si les problèmes d'humidité seraient imputables aux travaux effectués par la société SOCIETE1.). Le rapport d'expertise ZEUTZIUS ne pourrait constituer à lui seul un élément de preuve déterminant.

La société SOCIETE1.) soulève encore la nullité du rapport d'expertise pour non-respect du principe du contradictoire.

L'expertise judiciaire n'aurait pas été contradictoire, alors que les observations de la société SOCIETE1.) auraient tout simplement été ignorées par l'expert ZEUTZIUS. Ce dernier aurait procédé à une visite des lieux sans même avoir le cahier des charges en sa possession. La société SOCIETE1.) aurait encore requis une réunion entre parties avant le dépôt du rapport d'expertise. L'expert judiciaire n'aurait cependant pas fait droit à cette demande.

La société SOCIETE1.) aurait réitéré maintes fois sa demande de voir distribuer le procès-verbal de la première et seule réunion d'expertise dans ses différents écrits. Le

prédit procès-verbal lui aurait permis de prendre connaissance de l'avis préliminaire de l'expert et de faire valoir ses observations par rapport auxquelles l'expert aurait dû prendre position. Ces irrégularités auraient été signalées au juge de référés. L'expert ZEUTZIUS n'aurait pas jugé utile de poser la moindre question à la société SOCIETE1.) et aurait retenu de multiples désordres sans jamais requérir les observations de la partie défenderesse. Suite à la dénonciation auprès du juge des référés du comportement de l'expert, ce dernier aurait répondu de manière non satisfaisante.

En effet, l'expert aurait répondu :

*« Étant cependant donné qu'aucune autre opération d'expertise ne s'avère nécessaire suite aux constats faits lors de la visite des lieux, qu'avec le comportement de Me BURG et sa mandante une conciliation n'est pas envisageable et que Me ENGEL a demandé le dépôt de mon rapport à la fin de la visite des lieux, je ne vois aucune plus-value d'un compte rendu intermédiaire, d'autant plus que Me BURG et sa mandante, en quittant la réunion aussitôt qu'elle avait commencé, ont manifesté leur désintérêt. »*

L'absence de communication du procès-verbal et le fait que l'expert n'aurait prétendument pas pris en considération les observations de la société SOCIETE1.) caractériseraient la violation du principe du contradictoire. Le prédit rapport serait partant à frapper de nullité.

L'expertise serait encore nulle en raison du non-respect de sa mission par l'expert. Suivant l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile, le technicien devrait donner son avis que sur les points pour l'examen desquels il aurait été commis, il ne pourrait répondre à aucune autre question, sauf accord écrit des parties.

En l'espèce, l'expert n'aurait pas pris en compte le cahier des charges, qui aurait pourtant fait partie du socle de la relation contractuelle entre le promoteur et l'acquéreur. La prise en compte du cahier des charges aurait permis, lors de la visite du 24 novembre 2020, de faire un comparatif avec les travaux effectués et ainsi mener l'expertise en bonne et due forme.

Ce point aurait été soulevé par la société SOCIETE1.), mais l'expert aurait continué la visite sans en tenir compte. Il en aurait pris connaissance lors de la rédaction de son rapport, mais il n'en aurait pas tenu compte dans ses conclusions.

Il serait notamment question d'un mur de clôture, que l'expert aurait explicitement reconnu comme ne faisant pas partie du cahier de charges dans son rapport d'expertise (page 6) : *« un mur de clôture n'est pas prévu dans la note descriptive »* et d'un mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine, que l'expert aurait manqué, à tort, de relever comme ne faisant pas partie du cahier des charges (page 6 du rapport d'expertise).

Pour les raisons ci-avant, l'expertise ZEUTZIUS devrait être déclarée nulle, sinon écartée des débats.

A titre subsidiaire et à supposer que les forclusions exposées par la société SOCIETE1.) ne seraient pas retenues, celle-ci conclut à son absence de responsabilité, alors que

l'existence des prétendus vices et malfaçons ne serait pas rapportée. Le seul élément de preuve serait le rapport d'expertise ZEUTZIUS, qui ne respecterait ni le principe du contradictoire, ni le cadre de sa mission d'expertise, de sorte que la responsabilité de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 1646-1 du Code civil serait à déclarer non fondée.

Quant à la responsabilité de la société SOCIETE1.) sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, la société SOCIETE1.) aurait parfaitement respecté son obligations en livrant un ouvrage exempt de vices pour les raisons qui suivent :

- *Le mur de clôture (point 1 du rapport) : partie commune de la « Copropriété 20, ADRESSE4.) ».*

Ce mur n'aurait pas fait partie du contrat signé avec la société SOCIETE1.). PERSONNE1.) aurait demandé ce mur de clôture en sus des éléments contractuellement prévus.

- *Le mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine (point 2 du rapport) : partie commune de la « Copropriété ADRESSE5.) ».*

Ce mur n'aurait également pas fait partie du contrat signé avec la société SOCIETE1.). Il aurait été érigé à la demande insistante d'PERSONNE1.) et n'aurait à ce jour pas été facturé, alors qu'il serait question d'un supplément par rapport au contrat ayant lié les parties.

- *Les terrasses et balcons terrasses (point 9 du rapport) : parties privatives d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.)*

Ces travaux auraient été accompagnés par le bureau SOCIETE3.) qui aurait validé la méthode de pose et mise en œuvre. La réception de ces travaux aurait été faite par le bureau de contrôle et n'aurait fait l'objet d'aucune remarque. Par conséquent, les modifications de l'expert ZEUTZIUS ne feraient aucun sens.

- *Les fissures dans l'appartement – chambre à coucher (point 11 du rapport) : partie privative d'PERSONNE1.)*

PERSONNE1.) n'aurait pas voulu de revêtement mural tel que prévu au cahier des charges. Il aurait voulu un aspect brut des murs. La société SOCIETE1.) et le peintre l'auraient averti du risque de microfissures en cas d'absence de pose d'un revêtement du type voile.

Quant au préjudice, l'évaluation faite par l'expert ZEUTZIUS serait injustifiée. Aucun devis ne serait produit, aucun calcul des matériaux, ni un quelconque calcul sur le nombre d'heures devant être prestées. Les évaluations faites par l'expert ZEUTZIUS seraient à rejeter.

Quant aux honoraires adverses, ils seraient pris en charge par l'assurance. Quant aux frais de l'expert judiciaire, ils ne seraient pas redus, alors que ce serait l'attitude des parties adverses qui aurait rendu nécessaire le recours à une expertise.

### **3. Motifs de la décision**

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

#### **3.1. Quant à l'intérêt et à la qualité d'agir**

Dans ses conclusions du 28 janvier 2022, la société SOCIETE1.) demande dans son dispositif :

*« du chef des causes sus énoncées ;*

*principalement, dire que les parties adverses n'ont ni intérêt ni qualité à agir ; »*

Le tribunal constate que la prédite demande n'est pas développée dans le corps de ses conclusions, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de l'apprécier.

Pour rappel, les parties doivent exposer les faits qui permettent au juge de qualifier leurs demandes. En absence de quelconque faits ou de moyens exposés, le tribunal n'est pas en mesure de se prononcer.

Cette demande est partant d'ores et déjà à rejeter.

#### **3.2. Quant au rapport d'expertise ZEUTZIUS**

La société SOCIETE1.) demande de prononcer la nullité du rapport d'expertise ZEUTZIUS du 19 janvier 2021 en premier lieu, en raison du non-respect du principe du contradictoire par l'expert, en second lieu en raison du non-respect de sa mission par l'expert. En troisième lieu, elle demande d'écarter le prédit rapport d'expertise des débats.

Pour analyser la demande en annulation du rapport d'expertise, il convient dans un premier temps de définir la portée du principe du contradictoire, pour ensuite vérifier si en l'espèce, ce principe a été respecté par l'expert judiciaire et de déterminer finalement, le cas échéant, quelles sont les sanctions du non-respect de ce principe.

##### *- Portée du principe du contradictoire*

Il est de principe que l'expert doit opérer en présence des parties ou de leurs représentants dûment convoqués, notamment au regard du respect du principe du contradictoire. Ce principe ne requiert néanmoins pas que les parties soient convoquées à chacune des opérations de l'expertise. En effet, certains actes peuvent être accomplis hors la présence des parties ou de leurs représentants sans que cela puisse attenter au caractère contradictoire de l'expertise, à condition toutefois que l'expert fournisse aux parties tous éléments utiles de discussion de sorte que le principe du respect des droits de la défense soit observé.

Ainsi a été annulée, l'expertise réalisée sans respecter l'obligation, mise à charge de l'expert, par la décision qui le désignait, d'informer les parties au cours d'une ultime réunion, du résultat de ses opérations en les invitant à présenter leurs observations écrites

dans un certain délai (Cass. civ., 2ème chambre civile, 24 février 2005, Bull. civ. II, n° 46 ; Gaz. Pal. 18 août 2005, 1, note Olivier).

Il y a ainsi lieu d'admettre que si l'expert peut dans le cas d'investigations purement techniques opérer seul, ou en présence d'une partie seulement, il est dans l'obligation, avant de déposer son rapport, de faire part à l'ensemble des parties de ses conclusions, de faire un pré-rapport, de recueillir les observations des parties et d'y répondre (Trib. d'arr., 23 mai 2017, Trib. d'arr. n° 172791, 18 décembre 2015, n° 160701).

L'exigence que les opérations d'expertise doivent se faire en présence des parties ou elles dûment appelées s'explique par la volonté d'assurer aux parties la possibilité de faire aux experts les observations et réquisitions utiles à leurs intérêts. (Cour, 22 mars 2012, n° 35898)

- *Respect du principe du contradictoire dans le cas de l'espèce*

La société SOCIETE1.) explique que l'expertise judiciaire ne serait pas contradictoire, alors que l'expert n'aurait pas fait parvenir aux parties un procès-verbal de la première et seule réunion d'expertise.

L'expert a pris position par son courrier du 20 janvier 2021 précisé :

*« Il est exact qu'en début de réunion, en présence encore de Me BURG et sa mandante, j'avais annoncé un compte-rendu succinct, tout comme je le fais d'habitude.*

*Étant cependant donné qu'aucune autre opération d'expertise ne s'avère nécessaire suite aux constats faits lors de la visite des lieux, qu'avec le comportement de Me BURG et de sa mandante une conciliation n'est pas envisageable et que Me ENGEL a demandé le dépôt de mon rapport à la fin de la visite des lieux, je ne vois aucune plus-value d'un compte rendu intermédiaire, d'autant plus que Me BURG et sa mandante, en quittant la réunion aussitôt qu'elle avait commencé, ont manifesté leur désintérêt.*

*Par ailleurs, je ne connais aucune prescription m'obligeant de dresser un compte-rendu sur une visite des lieux ou autre réunion. »*

En réponse à plusieurs courriers de la société SOCIETE1.), qu'elle dénomme « Dires », l'expert a encore répondu par courrier du 21 janvier 2021 :

*« 3. (...)*

*Me BURG a insisté que j'arrête de suite d'examiner le mur litigieux, faute de quoi il quitterait de suite les lieux avec sa mandante. Ce qu'ils ont fait en tournant les talons quand je n'ai pas obtempéré à la tentative d'empêchement ou aux instructions ou aux directives. »*

Il ne ressort pas du dossier que l'expert aurait communiqué avec les requérants sans en informer la société SOCIETE1.) ou de la mettre en copie.

La mission d'expertise ne prévoyait pas non plus l'établissement d'un compte-rendu ou d'un rapport préliminaire.

Conformément aux conclusions des requérants, il n'existe aucune obligation légale pour un expert de dresser un procès-verbal ou un compte-rendu d'une réunion sur les lieux.

Il n'y a donc pas de violation du principe du contradictoire.

Quant aux opérations d'expertise faites en l'absence de la société SOCIETE1.), le tribunal constate que c'est la société SOCIETE1.) qui a décidé de ne pas participer aux prédites opérations d'expertise, de sorte qu'elle est malvenue de se plaindre d'un fait qu'elle a causé elle-même. Étant donné qu'elle s'est présentée sur les lieux, la société SOCIETE1.) a été valablement convoquée. Si un désaccord quant à la mission d'expertise il y avait, il y aurait eu lieu de procéder aux recours prévus afin d'obtenir une modification de la mission d'expertise. Le tribunal constate d'ailleurs que la société SOCIETE1.) ne demande pas d'expertise complémentaire ou de nouvelle expertise avec une mission plus précise.

Quant au reproche du non-respect de la mission d'expertise, il ressort de l'ordonnance n° 2020TALREFO/00317 du 29 juillet 2020 que la mission d'expertise était de :

*« 1. Dresser un constat détaillé au sujet des non-finitions, non-livraisons, vices et malfaçons affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) (partes communes et privatives de Monsieur PERSONNE1.),*

*2. de décrire les vices, détériorations et malfaçons à l'origine des problèmes constatés, et en déterminer la cause et les origines,*

*3. de proposer les mesures conservatoires immédiates pour remédier à la situation et de déterminer les travaux qui s'imposent pour remettre l'immeuble en état,*

*4. d'évaluer les coûts et la durée des travaux en question. »*

Il s'agit donc d'une mission classique et contrairement aux prétentions de la société SOCIETE1.), il n'y a aucune référence au cahier des charges. L'expert a bien eu la mission de dresser un constat détaillé au sujet des non-finitions, non-livraisons, vices et malfaçons, les méthodes pour y parvenir ayant été laissées à la discrétion de l'expert. Il appartient aux parties de développer le lien contractuel entre les parties et les obligations litigieuses en question, ainsi que les conséquences en découlant.

Le tribunal constate encore que l'expert a pris position quant à ce reproche dans son courrier du 21 janvier 2021 dans les termes suivants :

*« 2. Sous son point 11, Me BURG fait sous-entendre que le cahier de charges ne m'intéresserait pas du tout ; une contre-vérité flagrante.*

*Me BURG n'est pas sans savoir qu'à la visite des lieux j'ai expliqué en substance que ce document ne m'avait pas encore été communiqué, que par conséquent je n'étais pas en mesure de le considérer - ! au moment de l'opération ! – et que pour*

*ces causes je devais pour le moins provisoirement examiner tous les désordres indiqués et/ou rencontrés. (cf. point 1 des mission ordonnées par votre Tribunal)*

*Il va sans dire que le cahier des charges me communiqué après la visite des lieux par Me ENGEL a bien entendu été analysé pour les besoins de mes conclusions consignées dans mon rapport.*

*A ce jour, aucune pièce ne me fut d'ailleurs communiquée par la partie défenderesse, alors qu'elle y avait tout intérêt, si ce n'était que pour le cahier des charges. »*

L'expert a donc bien respecté la mission qui lui a été attribuée par le juge des référés. Il a, lorsqu'il a eu communication du cahier de charges, pris en compte les points nécessaires afin de procéder à sa mission, de sorte qu'il ne peut lui être reproché d'avoir manqué à sa mission d'expertise.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) estime qu'il y aurait lieu d'écarter le rapport d'expertise judiciaire, alors que l'expert aurait fait des constatations qui seraient en contradiction flagrante avec le cahier des charges. Tel qu'il a été retenu ci-avant, l'expert n'a pas outrepassé sa mission.

Les moyens développés par la société SOCIETE1.) sont partant à rejeter, de sorte que l'expertise judiciaire ZEUTZIUS du 19 janvier 2021 est parfaitement valable.

### **3.3. 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 18 décembre 1962, P.19, 17).

La société SOCIETE1.) se contente de contester le *quantum*, les constatations et les conclusions de l'expert judiciaire. Le tribunal rappelle qu'il ne suffit pas de contester les trouvailles de l'expert, mais qu'il est nécessaire de verser des éléments de preuve, tel une expertise unilatérale ou des explications techniques, soit des éléments sérieux permettant d'établir que l'expert a commis une erreur ou qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises.

La seule insatisfaction par rapport aux conclusions de l'expert n'est pas suffisante pour faire écarter ou faire prononcer la nullité d'une expertise.

### **3.4. Quant aux bases légales invoquées par les parties et quant aux conséquences juridiques qui en découlent**

Le tribunal constate que la demande des requérants contre la société SOCIETE1.) est basée principalement 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 que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction invoquées par les requérants 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, numéro NUMERO2.) du rôle*).

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

Les parties s'accordent à dire qu'il y a eu réception définitive de l'immeuble.

En l'espèce les requérants versent un constat d'achèvement et de conformité du 25 avril 2019, qui contient cependant, plusieurs observations quant à des travaux non achevés. Il convient par conséquent de dire qu'il y a eu une réception expresse avec réserves en date du 25 avril 2019.

Les réserves contenues à la prédite réception expresse sont les suivantes, les inscriptions manuscrites étant reproduites en gras ci-après :

*« Après avoir pris inspection détaillée des locaux faisant l'objet du constat d'achèvement, et notamment des éléments suivants :*

*A. Habitation :*

*(...)*

*b. Régulateurs du chauffage au sol **quelques un manquent***

*(...)*

*2. Sanitaire :*

*(...)*

*f. Autres : **revoir fixation douchette du WC***

*g. Autres : **porte-serviette mal fixé côté gauche lavabo***

*(...)*

*Salle de bains 2<sup>e</sup> étage :*

*(...)*

*e. Autres : **carrelage sur siphon manque***

*(...)*

3. *Autres installations :*

a. *Parlophone manque*

(...)

9. *Electricité*

(...)

k. *Autres : partout manquent encore certains éléments (voir photos)*

i. *Autres :*

(...)

*SOCIETE4.) :*

(...)

c. *Lampe manque*

(...)

*Les parties ont constaté l'absence de vices apparents, à la date de ce jour, des éléments repris et cochés ci-dessus.*

*Les points suivants non conformes ou restant à achever ont été constatés :*

- *Les parties extérieures, comme les terrasses au rez-de-jardin, l'aménagement du jardin, sont en train d'être terminés.*
- *La SOCIETE2.) sera définitivement opérationnelle après des tests de la société SOCIETE5.).*
- *Le compteur d'eau froide doit encore être installé par la commune de ADRESSE6.).*
- *Sous l'escalier commun du rdch au rdj, la gaine englobant les câbles de Post doit encore être réalisée.*
- *Les entrées des conduites et compteurs, doivent encore être cachées sous des plaques au plâtre avec portières.*
- *A plusieurs endroits des joints de carrelage manquent et autour des portes dans les parties communes les plinthes restent à poser.*
- *Les luminaires des parties communes restent à poser.*
- *Vitres de séparation et porte coulissante à installer (Vitalux) dans la cuisine, après l'installation de la cuisine.*
- *Comme les couvre-murs en zinc aux balcons et loggias du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage sont assez flexibles et risquent de prendre des tâches ou bosses, l'acquéreur déclare ne pas monter sur celles-ci et d'avertir aussi ses visiteurs. »*

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

Les principes régissant le régime de garantie 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 (*Georges RAVARANI, « 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 si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. A 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'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.

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 soumise à l'exigence d'être intentée dans un bref délai (*Cour d'appel, 17 mai 1995, n° 16800 et 16892 du rôle*).

L'article 1646-1 du Code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu 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 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.

Enfin, 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'immeuble 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 régleront 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 réserves, de l'ouvrage. Cette solution ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle 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 agrément des défauts de conformité apparentes et rend en principe le maître de l'ouvrage forcé à agir de ce chef. (*Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 3<sup>ème</sup> 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. (*Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 3<sup>ème</sup> 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 brefs délais.

#### **3.4. Quant aux moyens de forclusion invoqués par la société SOCIETE1.) contre les demandes des requérants**

La société SOCIETE1.) fait plaider que les requérants sont forclos à agir en garantie quant aux désordres que l'expert ZEUTZIUS a relevé dans son rapport d'expertise.

Les parties demanderesse contestent le bien-fondé du moyen de forclusion soulevé par la défenderesse.

Il y a lieu de passer en revue les différents reproches que les requérants formulent à l'encontre de la défenderesse pour examiner, eu égard aux principes dégagés ci-avant, s'il y a forclusion du demandeur à agir ou non.

L'expert a retenu globalement 8 désordres :

Point 1) mur de clôture / de délimitation non conforme aux règles de l'art.

Point 2) mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine en état inachevé.

Point 3) humidité dans le socle de la façade latérale droite.

Point 4) absence d'installation d'une serrure définitive sur la porte d'entrée de la maison.

Point 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).

Point 10) façades sur les balcons-terrasses sans socles (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).

Point 11) fissures dans les murs de la chambre à coucher de l'appartement d'PERSONNE1.).

Point 13) absence d'une main-courante dans la cage d'escalier menant à l'intérieur de l'appartement d'PERSONNE1.) au niveau 2 (combles).

#### *- Quant aux vices apparents*

La société SOCIETE1.) estime que les désordres suivants sont des « vices apparents » :

Point 1) mur de clôture / de délimitation non conforme aux règles de l'art.

Point 2) mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine en état inachevé.

Point 4) absence d'installation d'une serrure définitive sur la porte d'entrée de la maison.

Point 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).

Point 10) façades sur les balcons-terrasses sans socles (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).

Point 13) absence d'une main-courante dans la cage d'escalier menant à l'intérieur de l'appartement d'PERSONNE1.) au niveau 2 (combles).

La société SOCIETE1.) estime que les prédites non-conformités seraient couvertes par la réception, alors qu'il serait question de non-conformités apparentes.

Les requérants exposent que plusieurs des prédits points auraient fait partie de réserves lors de la réception du 25 avril 2019.

En effet, les parties auraient indiqué :

*« Les parties extérieures, comme les terrasses au rez-de-jardin, l'aménagement du jardin, sont en train d'être terminés. »*

Le point 1) mur de clôture, ainsi que le point 2) mur de soutènement font bien partie des parties extérieures. Il ressort encore d'un échange de courriels des 3 et 5 novembre 2019 entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la société SOCIETE1.), que les murs en question n'étaient pas terminés.

Il s'agit donc de non-conformités apparentes ayant fait l'état de réserves lors de la réception.

Il n'y a par conséquent pas de forclusion pour les points 1) et 2).

Quant aux points 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses et 10) façades sur les balcons-terrasses sans socles, la prédite réserve indiquée lors de la réception du 25 avril 2019 quant aux parties extérieures est décrite de manière large. Les non-conformités concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses, ainsi que les façades sur les balcons-terrasses sans socles en font également partie.

Il n'y a par conséquent pas de forclusion pour les points 9) et 10).

Quant au point 4) absence d'installation d'une serrure définitive sur la porte d'entrée de la maison, il s'agit d'une non-conformité apparente qui n'a pas donné lieu à une réserve. Ce point est partant couvert par la réception.

Il y a par conséquent forclusion pour le point 4).

Quant au point 13), la main courante est une non-conformité cachée.

Le tribunal retient que, comme les requérants ont seulement été mis au courant du contenu des prescriptions de sécurité et de leur non-respect lors de la construction de

l'immeuble au cours des opérations d'expertise, respectivement au moment du dépôt du rapport d'expertise ZEUTZIUS, il n'a pas pu y avoir agrégation de la chose livrée concernant la réglementation sur la sécurité, les acquéreurs n'ayant pas eu connaissance de la non-conformité au moment de la réception de l'ouvrage.

Il n'y a par conséquent pas de forclusion, pour le point 13).

- *Quant aux vices cachés*

La société SOCIETE1.) estime que les désordres suivants sont des « *vices cachés* » :

Point 3) humidité dans le socle de la façade latérale droite.

Point 11) fissures dans les murs de la chambre à coucher de l'appartement d'PERSONNE1.).

Quant au point 11) fissures dans les murs de la chambre à coucher de l'appartement d'PERSONNE1.), il serait question d'un vice caché n'affectant pas un gros ouvrage, quand bien même, le vice caché n'affecterait pas la solidité de l'édifice. Par conséquent, il serait question de la garantie biennale et le délai de deux ans serait dépassé.

Les requérants soutiennent que les fissures affectent le gros ouvrage, mais non la stabilité de l'immeuble, de sorte que le droit commun serait applicable. La faute serait celle que les fissures seraient « *en tout cas hors tolérance* », tel que retenu par l'expert.

L'expert décrit ce désordre à la page 12 de son rapport d'expertise de la manière suivante :

*« Dans la chambre à coucher du couple (niveau 1),  
a) une fissure diagonale assez importante et d'une longueur de 88 cm, a été observée sous l'angle de la baie de fenêtre.  
L'ouverture, en tout cas hors tolérance, ne pouvait être mesurée exactement étant donné qu'elle reste encore cachée sous la toile en fibre et l'expert a évité d'employer des mesures destructives à ce stade.  
Il s'agit d'une fissure superficielle sans affecter la stabilité du mur, à éliminer suivant les instructions ci-après.) »*

L'expert préconise en tant que réparation à la page 16 :

*« a) Ouverture soignée de la fissure ; colmatage à l'aide de « BETEC » ou similaire et équivalent ; pose d'un filet armé ; remise en peinture du voile en question. »*

Le tribunal constate qu'il s'agit d'une fissure superficielle qui n'affecte pas la stabilité du mur. Il n'est pas non plus question d'infiltrations, de sorte qu'il ne peut s'agir d'un vice évolutif. Le péril de l'immeuble n'étant pas en question et en raison de la superficialité de la fissure, le tribunal estime que la prédite fissure n'affecte pas un gros ouvrage.

Il s'agit par conséquent d'un menu ouvrage soumis au délai biennal.

La réception a eu lieu en date du 25 avril 2019 et l'assignation au fond en date du 25 juin 2021, soit au-delà de deux ans à partir de la réception.

Il y a par conséquent forclusion, pour le point 11).

Quant au point 3) humidité dans le socle de la façade latérale droite, la société SOCIETE1.) estime que la preuve ne serait pas rapportée que les problèmes d'humidité et/ou d'efflorescences dans le socle de la façade latérale droite seraient imputables aux travaux faits par elle, alors que le rapport d'expertise ZEUTZIUS ne pourrait constituer à lui seul un élément de preuve déterminant.

Tel qu'il vient d'être exposé ci-avant, l'expertise ZEUTZIUS n'est ni nulle, ni à écarter, de sorte qu'elle peut servir et ce conformément aux principes retenus ci-avant en tant que preuve déterminante.

Ce vice affecte un gros ouvrage, à savoir la façade.

Le produit de socle de la façade, en tant qu'élément d'isolation et de protection de la façade, fait partie intégrante de cette dernière et est ainsi à considérer comme gros ouvrage.

Concernant le critère de l'atteinte à la solidité de l'immeuble, il n'est pas requis que sa stabilité soit d'ores et déjà atteinte, il suffit qu'un péril pour la solidité existe en germe et qu'au terme d'un processus de dégradation inévitable en l'absence de réparation, la solidité ou l'habitabilité soient compromises. La gravité en général du vice, l'ampleur des dégâts ayant comme conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, et, dans une moindre mesure, le coût de la réparation sont d'autres facteurs à prendre en considération pour apprécier si le vice affecte ou non la solidité de l'immeuble.

L'expert a en effet retenu quant à ce point, à la page 7 et 8 de son rapport :

*« 3) Des traces d'humidité et/ou d'efflorescences ont été observées dans le socle de la façade latérale droite.*

*Des taux d'humidité relative de 40% y ont été mesurés, un taux de 100% (saturation) a été mesuré au coin avant droit du même socle.*

*L'expert est à priori d'avis qu'il s'agisse d'un côté d'une humidité restante depuis la récente construction, et d'autre part il y a éventuellement mouillement (par temps pluvial) d'un produit de socle mal approprié et manquant d'hydrofuge.*

*Il y a lieu de garder cette situation sous surveillance. Si le phénomène devait d'aggraver, il faudrait procéder à des examens approfondis, tant sur le système de drainage, que sur le corps du socle y compris l'analyse des produits appliquées. »*

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. Le vice aura à moyen terme pour conséquence de compromettre l'habitabilité de

l'immeuble, dès lors que l'aggravation de l'humidité est d'ores et déjà préconisée par l'expert.

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

Il n'y a par conséquent pas de forclusion, pour le point 3).

En résumé, les requérants sont forclos à agir pour les points suivants :

Point 4) absence d'installation d'une serrure définitive sur la porte d'entrée de la maison.  
Point 11) fissures dans les murs de la chambre à coucher de l'appartement d'PERSONNE1.).

Les requérants sont cependant recevables à réclamer la réparation pour les désordres suivants :

Point 1) mur de clôture / de délimitation non conforme aux règles de l'art.  
Point 2) mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine en état inachevé.  
Point 3) humidité dans le socle de la façade latérale droite.  
Point 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).  
Point 10) façades sur les balcons-terrasses sans socles (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).  
Point 13) absence d'une main-courante dans la cage d'escalier menant à l'intérieur de l'appartement d'PERSONNE1.) au niveau 2 (combles).

### **3.5. Quant à la demande des requérants à l'encontre de la société SOCIETE1.)**

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 SOCIETE1.) 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 l'immeuble, les requérants se réfèrent au rapport d'expertise judiciaire ZEUTZIUS du 19 janvier 2021.

Dans son rapport d'expertise judiciaire déposé le 19 janvier 2022, l'expert Fernand Zeutzius constate les désordres suivants :

Point 1) mur de clôture / de délimitation non conforme aux règles de l'art.

Point 2) mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine en état inachevé.

Point 3) humidité dans le socle de la façade latérale droite.

Point 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).

Point 10) façades sur les balcons-terrasses sans socles (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages).

Point 13) absence d'une main-courante dans la cage d'escalier menant à l'intérieur de l'appartement d'PERSONNE1.) au niveau 2 (combles).

La réalité des désordres étant établie, la société SOCIETE1.) 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.

S'agissant des non-conformités, il y encore lieu de rappeler qu'elles ont fait l'objet de réserves lors de la réception. Pour les travaux pour lesquels des réserves ont été émises, le délai de la garantie décennale ne court pas.

La société SOCIETE1.) prétend que le point 1) mur de clôture et 2) mur de soutènement n'aurait pas fait objet du cahier des charges liant les parties.

L'expert a pris position quant à cette contestation du promoteur à la page 6 et retenu que le mur de clôture n'aurait pas fait partie de la note descriptive. Il a cependant retenu qu'un mur de clôture ou de délimitation aurait existé d'origine au même endroit. Il a retenu que le prédit mur aurait été partiellement démoli, vraisemblablement pour des raisons techniques du chantier. Il ne serait pas question d'une nouvelle construction, mais bien d'une mauvaise reconstruction.

Étant donné que la société SOCIETE1.) a choisi de démolir puis de reconstruire le prédit mur affecté d'un vice, elle a accepté le support sur lequel elle a travaillé. Elle ne peut donc pas se décharger, alors qu'elle a décidé de construire le prédit mur de sa propre initiative.

Quant au mur de soutènement, la société SOCIETE1.) ne peut se retrancher derrière le fait qu'elle n'aurait pas facturé, ou que le prédit travail n'aurait pas été prévu au cahier des charges tout en affirmant être à l'origine de la construction du prédit mur. La facturation n'a aucune incidence sur le fait qu'elle a construit le mur.

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.

Quant au point 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses, la société SOCIETE1.) soutient que les travaux auraient été contrôlés par le bureau SOCIETE3.). Elle n'en tire cependant, aucune conclusion en droit, alors qu'il lui aurait appartenu de mettre en intervention toute partie qui selon elle serait à l'origine

des désordres, sachant que le promoteur n'est qu'un garant de ses sous-traitants et co-contractants dans la construction d'un immeuble.

Il convient par conséquent de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux requérants les montants suivants pour les points suivants :

- **Pour le syndicat :**

Point 1) mur de clôture / de délimitation non conforme aux règles de l'art.	3.950.- euros
Point 2) mur de soutènement sur la limite de la propriété voisine en état inachevé.	5.900.- euros
Point 3) humidité dans le socle de la façade latérale droite.	900.- euros
<b>SOCIETE6.)</b>	<b>10.750.- euros</b>

L'évaluation faite par l'expert est hors TVA et le syndicat demande à ce que les condamnations soient assorties de la TVA à 17%. La société SOCIETE1.) n'y a pas pris spécialement position, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer au syndicat le montant de 10.750.- euros + TVA 17% = **12.577,50.- euros TVAC**, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 juin 2021 jusqu'à solde.

- **Pour PERSONNE1.)**

Quant au point 9) et 10), il s'agit de désordres dont se plaignent PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il s'agit cependant, d'un désordre unique pour les deux demandeurs, de sorte qu'il y a lieu de diviser le *quantum* du préjudice par deux et ce conformément aux conclusions des parties demanderesses.

Point 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages).	6.900.- euros/2 = <b>3.450.- euros</b>
Point 10) façades sur les balcons-terrasses sans socles (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages).	4.000.- euros/2 = <b>2.000.- euros</b>
Point 13) absence d'une main-courante dans la cage d'escalier menant à l'intérieur de l'appartement d'PERSONNE1.) au niveau 2 (combles).	3.000.- euros
<b>SOCIETE6.)</b>	<b>8.450.- euros</b>

L'évaluation faite par l'expert est hors TVA et PERSONNE1.) demande à ce que les condamnations soient assorties de la TVA 17%. La société SOCIETE1.) n'y a pas pris spécialement position, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 8.450.- euros + TVA 17% = **9.886,50.- euros TVAC**, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 juin 2021 jusqu'à solde.

- **Pour PERSONNE2.)**

Quant au point 9) et 10), il s'agit de désordres dont se plaignent PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il s'agit cependant, d'un désordre unique pour les deux demandeurs, de

sorte qu'il y a lieu de diviser le *quantum* du préjudice par deux et ce conformément aux conclusions des parties demanderessees.

Point 9) non-conformité concernant les niveaux finis sur les terrasses et balcon-terrasses (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages).	6.900.- euros/2 = <b>3.450.- euros</b>
Point 10) façades sur les balcons-terrasses sans socles (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages).	4.000.- euros/2 = <b>2.000.- euros</b>
<b>SOCIETE7.)</b>	<b>5.450.- euros</b>

L'évaluation faite par l'expert est hors TVA et PERSONNE2.) demande à ce que les condamnations soient assorties de la TVA 17%. La société SOCIETE1.) n'y a pas pris spécialement position, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer PERSONNE2.) le montant de 5.450.- euros + TVA 17% = **6.376,50.- euros TVAC**, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 juin 2021 jusqu'à solde.

### **3.6. Quant au préjudice moral**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer à chacun le montant de 2.500.- euros pour les tracasseries subies par l'attitude de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) soutient que le préjudice moral ne serait pas documenté et le préjudice non prouvé, à tel point que ces demandes seraient manifestement non fondées tant en leur principe qu'en leurs *quantums*.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'apportent pas le moindre élément de preuve relatif à leur prétendu préjudice, de telle manière que leurs demandes doivent être déclarées non fondées.

## **4. Quant aux demandes accessoires**

### **4.1. Quant aux honoraires d'avocats**

Les requérants demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer 4.153,50.- euros au titre d'honoraires d'avocat.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (cf. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques 3<sup>e</sup> édition, SOCIETE8.*), n° 1109).

Les parties demanderessees ne versent cependant pas de preuve de paiement, de sorte que l'existence de leur préjudice allégué n'est pas prouvée.

Il y a partant lieu de rejeter la demande pour être non justifiée.

#### **4.2. Quant à l'indemnité de procédure**

Les parties demanderessees demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des parties demanderessees au paiement de 10.000.- euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des parties demanderessees, le tribunal estime qu'elles ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

#### **4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance**

Les parties demanderessees demandent encore de condamner la société SOCIETE1.) aux frais d'expertise ZEUTZIUS pour le montant de 5.385,45.- euros et aux frais de l'assignation en référé expertise de 104,39.- 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. Il appartient aux parties d'évaluer le montant réellement déboursé au titre des frais d'expertise tout comme les frais d'huissier.

La procédure en référé expertise ayant été utile à la solution du présent litige, les frais d'huissier de la prédite procédure sont à inclure aux frais et dépens de l'instance.

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance, y compris les frais d'expertise judiciaire ZEUTZIUS 5.385,45.- euros et les frais d'huissier de la procédure

en référé-expertise de 104,39.- euros et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de l'avocat des parties demanderesse, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme ;

les dit partiellement fondées;

rejette les moyens de nullité du rapport d'expertise Fernand ZEUTZIUS du 19 janvier 2021 ;

dit que le syndicat des copropriétaires de la « copropriété ADRESSE1.) », PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont forclos en ce qui concerne leurs demandes relatives aux points « 4) absence d'installation d'une serrure définitive sur la porte d'entrée de la maison » et « 11) fissures dans les murs de la chambre à coucher de l'appartement d'PERSONNE1.) » ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer au syndicat des copropriétaires de la « copropriété ADRESSE1.) », le montant de 12.577,50.- euros TVAC, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 juin 2021 jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.), le montant de 9.886,50.- euros TVAC, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 juin 2021 jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE2.), le montant 6.376,50.- euros TVAC, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 juin 2021 jusqu'à solde ;

rejette les demandes respectives d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour préjudice moral ;

rejette pour le surplus ;

rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la « copropriété ADRESSE1.) », d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats ;

rejette les demandes respectives du syndicat des copropriétaires de la « copropriété ADRESSE1.) », d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance y compris les frais d'expertise judiciaire ZEUTZIUS 5.385,45.- euros et les frais

d'huissier de la procédure en référé-expertise de 104,39.- euros et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de Maître Alex ENGEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.