

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00067**

Audience publique du mercredi, 27 mars 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2020-09903**

Composition :

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

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 1<sup>er</sup> décembre 2020,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, et
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par la société KRIEPS – PUCURICA Avocat S.à.r.l., représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg.



## LE TRIBUNAL

### **1. Antécédents procéduraux**

Par exploit d'huissier du 12 décembre 2019, PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») en référé expertise.

Par ordonnance de référé n°2020TALREFO/00028 du 17 janvier 2020, le juge des référés a ordonné une expertise judiciaire contradictoire et a nommé l'expert Andreas THIELMANN.

Un rapport d'expertise intermédiaire a été fait en date du 25 février 2020.

Le 7 janvier 2022, l'expert Andreas THIELMANN a déposé son rapport final et a conclu à l'existence de divers vices affectant l'immeuble.

### **2. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 1<sup>er</sup> décembre 2020, la société SOCIETE1.), comparaisant par Maître Régis SANTINI, a fait donner assignation aux consorts GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société KRIEPS-PUCURCA, représentée par Maître Admir PUCURICA s'est constituée pour les consorts GROUPE1.) en date du 2 décembre 2020.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2020-09903. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 20 décembre 2023 et l'affaire a été renvoyée pour prise en délibéré à l'audience du 14 février 2024.

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

### **3. Prétentions et moyens des parties**

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner les consorts GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 73.754,96.-euros, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Elle demande également la condamnation de ceux-ci à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que suivant acte authentique dressé en date du 1<sup>er</sup> février 2018 et passé devant le notaire Jean SECKLER, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aurait vendu aux consorts GROUPE1.) un terrain à bâtir sis

à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE4.), numéroNUMERO2.)/3743, lieu-dit « ADRESSE3.) », place contenant 1 are 79 centiares.

Par ce même acte, la société SOCIETE1.) aurait vendu aux consorts GROUPE1.) une maison d'habitation à ériger sur le terrain, moyennant le régime juridique de la vente en état futur d'achèvement. Le prix de vente était payable par tranches, suivant avancement des constructions, tel que prévu par l'article 1601-3 du Code civil.

La société SOCIETE1.) aurait régulièrement émis des factures de ce chef, suivant le plan de paiement prévu dans l'acte de vente du 1<sup>er</sup> février 2018.

Néanmoins, et alors que la construction aurait été achevée et occupée de manière illégale par les consorts GROUPE1.) depuis le 18 novembre 2020, ces derniers n'auraient pas honoré les dernières factures émises par la société SOCIETE1.) au titre de l'avancement des constructions.

Ainsi, les factures suivantes seraient rédues :

- facture n°NUMERO3.) du 7 février 2020 pour un montant de 35.928,80.-euros correspondant à 5% à la réception des clés ;
- facture n°NUMERO4.) du 7 février 2020 pour un montant de 23.865,92.-euros correspondant aux avenants contractuels ;
- facture n°NUMERO5.) du 30 juin 2020 d'un montant de 12.965,74.-euros correspondant au supplément pour plâtres et peinture ;
- facture n°NUMERO6.) du 30 juin 2020 d'un montant de 994,50.-euros correspondant au raccordement SOCIETE3.).

Le total redu de ce chef serait de 73.754,96.-euros.

Malgré plusieurs rappels, ainsi qu'une ultime mise en demeure du 28 juillet 2020 et l'occupation des lieux, les consorts GROUPE1.) ne daigneraient pas s'acquitter du montant précité.

La société SOCIETE1.) fonde sa demande principalement sur les dispositions applicables en matière de vente d'immeubles en état futur d'achèvement telles que prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil, subsidiairement sur la responsabilité contractuelle de droit commun et plus subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

**Les consorts GROUPE1.)** se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Quant au fond, ils contestent formellement la version des faits telle que présentée dans l'assignation.

Ils font valoir que suivant acte authentique dressé le 1<sup>er</sup> février 2018 pardevant Maître Jean SECKLER, ils auraient acquis auprès de la société SOCIETE2.) un terrain à bâtir

à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section B, sous le numéro NUMERO2.)/3743, pour le prix de 176.898.-euros.

Suivant le même acte, ils auraient acquis auprès de la société SOCIETE1.) une maison d'habitation en état futur d'achèvement pour un prix total de 718.576.-euros TTC avec le plan de paiement suivant :

- 15% à l'achèvement des fondations ;
- 20% à l'achèvement de la dalle sur rez-de-chaussée ;
- 15% à l'achèvement de la dalle sur 1<sup>er</sup> étage ;
- 20% à l'achèvement de la toiture ;
- 10% à l'achèvement de la menuiserie extérieure et vitrage sans volets ;
- 12% à l'achèvement sanitaire et installation de chauffage et distribution électrique ;
- 3% à l'achèvement de la menuiserie intérieure, revêtement des sols, peinture et papiers peints ;
- 5% lors de la réception et remis des clés.

Le montant forfaitaire des travaux à hauteur de 718.576.-euros aurait été déterminé par contrat d'entreprise signé entre les conjoints GROUPE1.) et la société SOCIETE1.) en date du 2 novembre 2017, puis repris dans l'acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2018.

L'article 4 du contrat d'entreprise aurait prévu que « *le prix ci-avant n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit* ».

La société SOCIETE1.) aurait fait appel à la société de construction SOCIETE4.) pour l'exécution des prédicts travaux.

L'acte authentique du 1<sup>er</sup> février 2018 aurait en outre prévu un délai d'exécution des travaux, fixé au plus tard à la fin du premier trimestre 2019, pour un début des travaux prévu au début du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, tel que stipulé dans le contrat d'entreprise préalablement conclu entre les parties en date du 2 novembre 2017.

Les conjoints GROUPE1.) soutiennent que l'exécution des travaux par la société SOCIETE1.) se serait avérée pour le moins laborieuse.

En effet, outre les innombrables vices, malfaçons, non conformités, désordres et inachèvements constatés tout au long de l'exécution des travaux, la société SOCIETE1.) n'aurait toujours pas, à ce jour, délivré des ouvrages conformes aux règles de l'art.

Ils soutiennent n'avoir pu constater l'ampleur des désordres qu'à compter du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, puisque jusqu'à cette date, la société SOCIETE1.) ne leur aurait pas laissé d'accès au chantier, bien que les tranches de paiement aient toujours été réglées en temps et en heure.

Ainsi, en date du 16 avril 2019, le conducteur de travaux de la société SOCIETE4.) leur aurait indiqué que la réception de la maison devait se tenir fin juillet 2019.

Dans ce contexte, les consorts GROUPE1.) auraient sollicité par courrier du 27 avril 2019 des explications sur d'une part les désordres constatés sur place, à savoir notamment sur l'inondation d'une cave portant endommagement du plâtre, et sur les retards accumulés jusque lors, étant rappelé que le délai d'achèvement des travaux était fixé à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Entretemps, le conducteur de travaux de la société SOCIETE4.) leur aurait fait savoir que la réception avait été repoussée en septembre 2019 par courrier électronique du 3 mai 2019.

Eu égard à ces importants retards et à l'état du chantier pratiquement laissé à l'abandon, les consorts GROUPE1.) auraient pris l'initiative de faire appel au bureau d'expertise WIES qui, à l'issue d'une visite des lieux, aurait adressé d'accablants constats dans son rapport d'expertise du 15 juillet 2019.

Il ressortirait à suffisance du prédit rapport d'expertise que le chantier de leur maison était affecté de nombreux inachèvements, respectivement désordres, dont notamment les alentours devant l'immeuble non entamés, non achevés, un manque d'escalier vers le garage et de siphon du garage, un manque de chape avec revêtement final dans le garage, une descente d'eau non posée, non raccordée, des traces d'humidité au sol surtout arrière des caves, cette liste n'étant pas limitative.

Malgré quelques entrevues tenues sur le chantier entre les parties au courant du mois d'octobre 2019, la réception en bonne et due forme de la maison n'était toujours pas d'actualité, puisque les nombreux inachèvements, respectivement désordres précités, demeuraient non remédiés.

Il ressortirait des échanges de courriers électroniques entre les parties en novembre et décembre 2019, que la date de réception de la maison avait un énième fois été repoussé au 30 janvier 2020.

Dans ces conditions, les consorts GROUPE1.) auraient obtenu, suivant ordonnance de référé du 17 janvier 2020, la nomination de l'expert judiciaire Andreas THIELMANN qui aurait délivré un rapport d'expertise intermédiaire en date du 25 février 2020.

Selon les consorts GROUPE1.), ce rapport d'expertise se limiterait à dresser un constat des désordres et inachèvements, sans pour autant remplir l'entièreté des missions d'expertise ordonnées dans l'ordonnance du 17 janvier 2020, à savoir notamment celle de décrire les travaux et les moyens à mettre en œuvre pour remédier de façon pérenne aux vices/malfaçons/non-conformités/inachèvements/désordres et celle de chiffrer de manière détaillés le coût des réparations à exécuter pour remédier de façon pérenne aux vices/malfaçons/non-conformités/inachèvements/désordres.

S'agissant du paiement du prix des travaux et de la prise de possession des lieux, les consorts GROUPE1.) font valoir qu'au courant du mois de juin 2020, ils n'avaient toujours pas pris possession des lieux, alors que l'achèvement des travaux accusait plus d'une année de retard. Dans ces conditions, en date du 15 juin 2020, leur mandataire aurait adressé un courrier de mise en demeure à la société SOCIETE1.) de remédier aux désordres et inachèvements inventoriés dans le rapport d'expertise intermédiaire

THIELMANN. Par le même courrier du 15 juin 2020, leur mandataire aurait sollicité une date afin d'organiser la réception et la remise des clés.

En réponse, par courrier officiel du 21 juillet 2020, la mandataire de la société SOCIETE1.) aurait exigé le paiement du prétendu solde restant suivant décompte établi par la société SOCIETE1.), le prédit décompte ayant été formellement contesté par courrier officiel du 24 juillet 2020.

En effet, outre les tranches de paiement prévues dans l'acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2018, le décompte établi par la société SOCIETE1.) impliquait des travaux supplémentaires non consentis par les consorts GROUPE1.) suivant des prétendus avenants non signés par eux.

En outre, les travaux supplémentaires prétendument commandés par eux avaient déjà fait l'objet de contestations par courrier du 7 février 2020.

En employant des manœuvres dilatoires et particulièrement préjudiciables aux consorts GROUPE1.), le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait indiqué, dans un courrier officiel du 28 juillet 2020 ne pas autoriser la prise de possession des lieux moyennant réunion de réception, tant que le solde déterminé suivant décompte précité n'aurait pas été réglé.

Dans le même temps, les consorts GROUPE1.) auraient fait preuve de leur bonne foi en réglant sous toutes réserves la tranche de « *3% de l'achèvement de la menuiserie intérieure, revêtement des sols, peinture et papiers peints* » et en faisant consigner sur le compte tiers de leur mandataire la dernière tranche de « *5% lors de la réception et remise des clés.* »

Ainsi, ayant satisfait à leurs obligations suivant l'acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2018, les consorts GROUPE1.) auraient emménagé dans les lieux au mois de novembre 2020. Il y aurait partant lieu de considérer la réception des ouvrages intervenue tacitement à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2020, avec les réserves telles que déterminées ci-après.

Les consorts GROUPE1.) font encore valoir qu'en date du 28 décembre 2020, l'huissier de justice Frank SCHAAL a dressé un procès-verbal portant constat des désordres dont seraient entachés les ouvrages délivrés par la société SOCIETE1.). Plus particulièrement, il ressortirait du constat d'huissier qu'« *une fissure se distingue sur le chambranle de la porte. Selon les déclarations de Monsieur PERSONNE3.), une commande a été effectuée pour remplacer la porte avant la fin de l'année* ». Étant donné les désordres dont était entachée la prédite porte, cette dernière aurait été enlevée, mais n'aurait jamais été remplacée. Or, le cahier des charges prévoirait au point 2.6.2 « porte intérieure » l'installation de la porte en question.

En outre, l'huissier de justice aurait également constaté que « *le parlo-phone vidéo ne fonctionne pas* ». L'installation du prédit parlophone était cependant prévue à l'article 9.3.3. du cahier des charges.

Par la suite, l'expert THIELMANN aurait livré une version définitive de son rapport d'expertise, lequel aurait omis d'incorporer les problématiques susvisées.

En effet, celui-ci aurait déposé son rapport d'expertise judiciaire définitif, lequel retiendrait les désordres ci-après non encore résolus par la société SOCIETE1.) :

- il aurait constaté que les percements dans la toiture ne sont pas raccordés de manière étanche. L'expert aurait également constaté que le Blower-Door-Test n'a pas été réalisé par la société SOCIETE1.), alors que celui-ci est obligatoire ;
- il aurait également constaté que le niveau de qualité de finition de peinture Q3 convenu dans le cahier des charges n'a pas été respecté par la société SOCIETE1.) et qu'en conséquence, des irrégularités au niveau des peintures seraient apparues. Il aurait retenu la somme de 4.500.-euros à titre de coût de remise en état ;
- il aurait aussi constaté que les joints de carrelage de l'escalier sont décentrés. L'expert aurait considéré qu'une nouvelle pose du carrelage ne serait pas rentable et aurait retenu la somme de 2.250.-euros à titre de moins-value ;
- il aurait constaté que la teinte de peinture convenue de type RAL-9006 aluminium blanc n'a pas été appliquée sur le garde-corps métallique. L'expert aurait néanmoins considéré que la désinstallation du garde-corps pour repeinture ne serait économiquement pas rentable et aurait retenu la somme de 3.000.-euros à titre de moins-value ;
- il aurait constaté une différence de hauteur entre le carrelage de la douche et le sol de la salle de bains. Il aurait retenu à ce titre un risque de blessure dans le cadre de l'usage de la salle de bains et aurait préconisé une pose complète du carrelage en galet jusqu'au bord du mur, ainsi qu'une repose du carrelage aux endroits encrassés ;
- il aurait constaté que les carreaux muraux n'ont pas été installés conformément aux règles de l'art et aurait retenu une moins-value de 500.-euros ;
- il aurait constaté que le crépi en plâtre dans la zone d'accès au garage présente des irrégularités importantes et aurait préconisé la reprise du crépi et la pose d'une nouvelle couche de peinture pour y remédier ;
- il aurait constaté d'importantes infiltrations d'eau au sous-sol qui s'expliqueraient par une installation de la cuve blanche non conforme aux règles de l'art. Il aurait évalué les coûts de remise en état à 22.500.-euros ;
- il aurait constaté une pente de la toiture insuffisante pour permettre l'évacuation des eaux pluviales et aurait retenu la somme de 9.500.-euros à titre de coûts de remise en état.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que les désordres précités relevés par l'expert judiciaire seraient la suite de l'inexécution par la société SOCIETE1.) de ses obligations de constructeur. Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer

les montants tels que déterminés par l'expert et à intervenir en nature lorsque préconisé par l'expert, pour remédier aux désordres sous peine d'astreinte.

En droit, les consorts GROUPE1.) formulent une demande reconventionnelle à l'encontre de la société SOCIETE1.) sur base de la garantie décennale. Ils entendent la voir condamner à leur indemniser les moins-values/travaux de remise en état déterminées par l'expert THIELMANN dans son rapport d'expertise, respectivement pour voir ordonner l'intervention de la société SOCIETE1.) lorsqu'elle serait possible et préconisée par l'expert judiciaire.

Conformément à l'article 1646-1 du Code civil, portant renvoi aux articles 1792 et 2270 du Code civil, la société SOCIETE1.) serait tenue de garantir les gros ouvrages. A ce titre, il serait de jurisprudence qu'il « *il n'est pas nécessaire une faute dans le chef du promoteur. Il suffit que le client établisse l'existence d'un vice donnant ouverture à la garantie pour que le promoteur soit tenu à garantie. De par la preuve de l'existence du vice, le promoteur est soumis à une présomption de responsabilité.* »

En l'espèce, l'expert judiciaire aurait constaté aux termes de son rapport d'expertise que les ouvrages délivrés par la société SOCIETE1.) sont entachés de nombreux désordres. Les ouvrages entachés de désordres constatés par l'expert constitueraient des gros ouvrages, couverts par la garantie décennale.

Les désordres dont question exposeraient la société SOCIETE1.) à devoir indemniser les consorts GROUPE1.) des moins-values et aux coûts de la remise en état, respectivement de devoir intervenir en nature pour y remédier lorsque cette solution serait préconisée par l'expert judiciaire.

Il y aurait lieu de distinguer les désordres lesquelles occasionneraient une moins-value, de ceux pour lesquels il y aurait une obligation de réparation dans le chef de la société SOCIETE1.).

S'agissant des désordres impliquant une réparation en nature, en matière de vente d'immeuble à construire, la sanction, en cas de vices de construction, ne serait ni la résolution du contrat, ni la diminution du prix, mais l'obligation pour le vendeur de réparer la malfaçon.

L'expert aurait premièrement constaté des défauts d'exécution de l'isolation de la toiture. En sus de ce désordre, l'expert aurait relevé que la société SOCIETE1.) n'aurait pas réalisé un Blower-Door-Test, lequel serait obligatoire et permettrait d'étayer ses constats concernant l'isolation de la toiture. Il y aurait partant lieu d'ordonner à la société SOCIETE1.) de réaliser un Blower-Door-Test dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard.

L'expert aurait également constaté que le carrelage de la salle de bains n'aurait pas été posé conformément aux règles de l'art. En l'état, l'usage du carrelage de la salle de bains par les consorts GROUPE1.) impliquerait un risque de blessure. L'expert aurait prévu une pose complète du carrelage jusqu'au bord du mur, ainsi qu'une repose du carrelage aux endroits encrassés à titre de travaux de réfection. Il y aurait partant lieu d'ordonner à la société SOCIETE1.) de poser le carrelage de la salle de bains jusqu'au bord du mur

et de reposer le carrelage aux endroits encrassés dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard.

L'expert aurait aussi constaté que le crépi en plâtre dans la zone d'accès au garage présenterait des irrégularités importantes. Il préconiserait la reprise du crépi et la pose d'une nouvelle couche de peinture à titre de travaux de réfection. Il y aurait partant lieu d'ordonner à la partie adverse de reposer le crépi en plâtre dans la zone d'accès au garage et s'y appliquer une nouvelle couche de peinture, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard.

Conformément à l'article « *CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION* » de l'acte notarié, les consorts GROUPE1.) aurait obtenu de la société SOCIETE1.) un certificat de performance énergétique, lequel renseignerait une classe de performance énergétique de type A.

Il serait prévu dans l'acte notarié qu'« *une copie dudit certificat, après avoir été signée " ne varietur " par toutes les parties et le notaire instrumentant, restera annexée aux présentes avec lesquelles elle sera enregistrée.* » Il faudrait en déduire que le prédit certificat intègre le champ contractuel. Ainsi, la société SOCIETE1.) se serait obligée à ériger un immeuble présentant une classe énergétique de type A. Or, aucun passeport énergétique après construction n'aurait été remis aux consorts GROUPE1.), leur permettant ainsi de vérifier la conformité des ouvrages construits avec la classe énergétique de type A indiquée dans le certificat avant construction. Il y aurait partant lieu d'ordonner à la société SOCIETE1.) de remettre aux consorts GROUPE1.) un certificat de performance énergétique après construction (« as built ») dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard.

En sus des désordres pouvant faire l'objet d'une réparation en nature, l'expert THIELMANN aurait fait le constat de désordres impliquant des moins-values dans le chef des consorts GROUPE1.) et aurait procédé à l'évaluation des coûts de remise en état. Ainsi, l'expert retiendrait les coûts de remise en état suivants :

- 4.500.-euros à titre de coûts de remise en état des peintures non-conformes au cahier des charges ;
- 22.500.-euros à titre de coûts de remise en état de la cuve blanche installée contrairement aux règles de l'art ;
- 9.500.-euros à titre de coûts de remise en état de la pente de la toiture insuffisante pour évacuer les eaux pluviales.

En outre, l'expert aurait retenu les moins-values suivantes :

- 2.250.-euros du chef des joints de carrelage décentrés ;
- 3.000.-euros du chef de la mauvaise teinte de peinture appliquée sur le garde-corps métallique ;
- 500.-euros du chef de carreaux muraux non-conformes aux règles de l'art.

En résumé, la société SOCIETE1.) redevrait le montant de 42.250.-euros aux consorts GROUPE1.) du chef des coûts de remise en état et des moins-values retenus par l'expert

THIELMANN. Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 42.500.-euros.

Les consorts GROUPE1.) formulent également une demande reconventionnelle à l'égard de la société SOCIETE1.) sur base de la garantie biennale en se fondant sur l'article 1646-1 (2) du Code civil.

En effet, en sus des constats réalisés par l'expert THIELMANN dans son rapport d'expertise, il ressortirait du procès-verbal de constat de l'huissier de justice qu'une porte dont l'installation serait prévue à l'article 2.6.2. du cahier des charges, aurait été retirée, mais n'aurait pas été réinstallée et que le parlophone vidéo dont l'installation serait prévue à l'article 9.3.3. du cahier des charges, serait défectueuse.

Les prédits ouvrages seraient à qualifier de menus ouvrages, au sens de l'article 1646-1 du Code civil. La non-installation de la porte précitée et le caractère défectueux du parlophone vidéo constitueraient des non-conformités avec les prescriptions du cahier des charges. Conformément à l'article 1646-1 (2) du Code civil, il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de garantir les menus ouvrages précités.

Il y aurait partant lieu d'ordonner à la société SOCIETE1.) d'installer une nouvelle porte dans le local hobby et d'installer un nouveau parlophone, le tout dans un délai de 15 jour à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard.

Finalement, les consorts GROUPE1.) entendent obtenir réparation de leur préjudice sur base du droit commun. Ils font valoir que les agissements de la société SOCIETE1.), consécutifs à la mauvaise exécution, respectivement aux retards des travaux, leur aurait causé un préjudice considérable. Ce préjudice puiserait sa source dans diverses inexécutions contractuelles imputables à la société SOCIETE1.), de sorte que celle-ci engagerait principalement sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Ils demandent premièrement indemnisation de la perte de jouissances en raison des retards d'achèvement. Ils font valoir qu'il serait de jurisprudence qu'en présence d'un délai fixe pour achever les ouvrages, l'obligation du professionnel serait de résultat.

En l'espèce, l'achèvement des travaux aurait été fixé au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 suivant l'acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2018. Ils auraient finalement pris possession des lieux au 1<sup>er</sup> novembre 2020. Étant donné qu'ils n'auraient pris possession des lieux qu'avec 20 mois de retard, la société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté ses engagements contractuels. Ils estiment partant leur préjudice du chef de perte de jouissance au montant de 73.369.-euros (20 mois x le prix total du terrain et des constructions de 918.428.-euros x 5% correspondant à la rentabilité maximale d'un bien immobilier mis en location). Ils demandent partant à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer ce montant du chef de perte de jouissance.

Ils demandent également indemnisation des frais de garde-meubles. Ils font valoir qu'en raison des retards imputables à la société SOCIETE1.), ils auraient dû prendre à leur charge des frais de garde-meubles supplémentaires. En effet, ils auraient déboursé un montant total de 5.224.-euros de frais de garde-meubles à raison de 261,20.-euros par

mois de retard. Ils soutiennent que si la société SOCIETE1.) avait tenu ses engagements, ils n'auraient pas été exposés à ces frais. Ils demandent partant à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 5.224.-euros du chef de frais de garde-meubles supplémentaires.

Les consorts GROUPE1.) demandent encore remboursement des frais d'expertise, d'huissier de justice et d'avocats. Ils font valoir qu'ils ont dû engager deux experts, un huissier de justice, ainsi qu'un avocat pour faire valoir leurs droits dans le cadre de la présente procédure. Or, l'ensemble de ces interventions auraient facilement pu être évitées, si la société SOCIETE1.) avait respecté les délais d'achèvement, respectivement délivré des ouvrages non atteints de vices et conformes aux règles de l'art. Il appartiendrait dès lors à la société SOCIETE1.) de prendre à sa charge ces interventions rendues nécessaires suite aux inexécutions contractuelles susmentionnées.

L'intervention de l'huissier de justice et des experts se chiffrerait au montant de 4.180,94.-euros, tandis que les frais et honoraires d'avocats se chiffreraient au montant de 10.325,62.-euros TTC. Ils demandent partant la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer ces montants.

Ils demandent finalement l'indemnisation de leur préjudice moral. Ils font valoir que les agissements fautifs de la société SOCIETE1.) leur aurait causé un préjudice moral considérable. En effet, outre les tracas et soucis occasionnés par 20 mois de retard, l'attitude déplorable de la société SOCIETE1.) avec eux n'aurait fait qu'aggraver le problème. En effet, la société SOCIETE1.) ne leur aurait jamais remis de planning des travaux, de sorte qu'ils seraient restés durant de nombreux mois dans l'expectative. De plus, la société SOCIETE1.) aurait désiré leur masquer l'état désastreux des constructions et la lenteur des travaux, en ne leur remettant d'abord pas de planning, puis en leur interdisant l'accès au chantier et enfin en fixant des dates de remise de clés imaginaires, chaque fois repoussées. A cela s'ajouterait que diverses menaces et propos déplacés auraient été tenus oralement et par courriers électroniques, les réunions sur chantier auraient été annulées à la dernière minute et il y aurait eu chantage de la part de la société SOCIETE1.) qui aurait suspendu la remise des clés tant que les factures formellement contestées par les consorts GROUPE1.) n'étaient pas payées. Ils évaluent partant leur préjudice moral à 5.000.-euros et demandent partant la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer ce montant.

S'agissant des demandes de la société SOCIETE1.) telles qu'elles figurent dans l'assignation du 1<sup>er</sup> décembre 2020, celles-ci seraient formellement contestées.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO7.) du 7 février 2020 d'un montant de 35.928.-euros, celle-ci serait formellement contestée dans son principe, alors que les consorts GROUPE1.) auraient d'ores et déjà fait consigner sur le compte tiers de leur mandataire le montant de cette facture correspondant à la dernière tranche de paiement, à savoir 5% à la réception des clés. En effet, l'article 1601-9 du Code civil disposerait que le solde peut être consigné en raison d'une contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Les consorts GROUPE1.) se fondent également sur l'article 1134-2 du Code civil suivant lequel « *lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une de ses obligations*

*à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contre-partie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie qu'une exécution différée ».*

L'expert judiciaire THIELMANN aurait constaté dans son rapport d'expertise définitif que les ouvrages délivrés par la société SOCIETE1.) sont entachés de désordres. La société SOCIETE1.) n'aurait partant pas respectée son obligation de délivrer des ouvrages exempts de vices et conformes aux règles de l'art. Ce serait partant à bon droit et conformément au principe de l'exception d'inexécution et à l'article 1601-9 du Code civil que les consorts GROUPE1.) ont fait consigner le montant de 35.928.-euros sur le compte tiers de leur mandataire dans l'attente que la société SOCIETE1.) remédie aux désordres tels que déterminés par l'expert THIELMANN dans son rapport d'expertise.

Les désordres n'étant pas intégralement remédiés, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de cette facture, serait à déclarer non fondée.

S'agissant de la facture n°NUMERO5.) du 30 juin 2020 au titre de prétendus suppléments de plâtres et peinture pour un montant de 12.965,74.-euros, les consorts GROUPE1.) renvoient à l'article 1793 du Code civil suivant lequel *« lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire ».*

Or, le prix des travaux de construction de l'immeuble aurait été convenu au montant forfaitaire de 718.576.-euros TTC suivant le contrat d'entreprise du 2 novembre 2017 et l'acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2018. L'article 4 du contrat d'entreprise stipulerait que *« le prix n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit ».* La facture dont question inventorierait des travaux prétendument supplémentaires de plâtre et de peinture des caves, et ce en l'absence d'un avenant signé, respectivement d'une commande écrite.

Il serait de jurisprudence constante que *« dans le marché à forfait, il est dérogé au droit commun de la preuve dans la mesure où l'exigence d'un écrit exclut tout autre mode de preuve de l'accord du maître de l'ouvrage, notamment la preuve testimoniale et par présomption, même s'il existe un commencement de preuve par écrit. »*

Force serait de constater que la prédite facture aurait été éditée sans l'autorisation des consorts GROUPE1.), hors avenant et hors le montant forfaitaire de 718.576.-euros TTC. Ils contestent partant formellement cette facture.

En outre, les consorts GROUPE1.) soutiennent que la société SOCIETE1.) serait malvenue de facturer des prétendus travaux supplémentaires étant donné que ces travaux auraient été rendus nécessaires suite aux inondations non remédiées dans la cave, ce dont l'expert WIES aurait fait le constat dans son rapport du 15 juillet 2019, tout comme l'expert THIELMANN dans son rapport d'expertise du 25 février 2020.

En effet, pour remédier aux inondations dans la cave, des travaux d'étanchéité auraient été réalisés du 18 au 22 janvier 2021. Ces travaux d'étanchéité auraient porté de graves dégradations aux peintures et plâtres dans la cave. Ces mêmes travaux auraient cependant été inventoriés dans la facture précitée du 30 juin 2020 qui serait réclamée par la société SOCIETE1.). Les consorts GROUPE1.) soutiennent qu'il ne leur appartiendrait certainement pas de prendre à leur charge des prétendus travaux non consentis qui en plus auraient été réalisés pour combler les négligences de la société SOCIETE1.) dans la gestion du chantier concerné.

Ils demandent partant à ce que la demande de la société SOCIETE1.) concernant cette facture soit déclarée non fondée.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO8.) du 7 février 2020 au titre de prétendus avenants contractuels pour un montant de 23.865,92.-euros, les consorts GROUPE1.) contestent redevoir cette facture, sinon demandent à la réduire à de plus justes proportions.

Ils font valoir que le montant de 20.398,22 HTVA de la prédite facture se décomposerait en 6 avenants :

- avenant n°01A pour les « *suppléments aux travaux sanitaires* » ;
- avenant n°02 pour les « *suppléments aux travaux électriques* » ;
- avenant n°03C pour les « *suppléments aux travaux carrelages* » ;
- avenant n°05 pour les « *suppléments aux travaux parquet* » ;
- avenant n°06 pour les « *suppléments aux travaux garde-corps* » ;
- avenant n°07 pour les « *suppléments aux travaux peinture* ».

S'agissant de l'avenant n°07 pour un montant de 5.716,09.-euros HTVA du chef de « *suppléments aux travaux peinture* », force serait de constater que les travaux facturés sur base dudit avenant font double emploi avec la facture n°NUMERO5.) du 30 juin 2020 au titre des prétendus suppléments pour les plâtres et peintures pour un montant de 12.965,74.-euros. Il faudrait partant constater que la société SOCIETE1.) réclamerait, au travers de deux factures différentes, une seule et même prestation s'agissant notamment des peintures. Dans ces conditions, la société SOCIETE1.) ne serait pas fondée à réclamer la somme de 5.716,09.-euros HTVA du chef de l'avenant n°07.

En outre, la société SOCIETE1.) serait tenue d'une obligation de délivrer des ouvrages exempts de vices et conformes aux règles de l'art. L'avenant n°07 inventorierait des travaux de peinture. Or, il aurait été convenu que la sous-traitant de la société SOCIETE1.), à savoir la société SOCIETE5.), effectue des finitions de peinture avec une qualité d'enduit de type Q3 suivant le devis n°NUMERO9.) du 7 juin 2019. Ce type de finition avec enduit Q3 n'aurait pas été respecté, comme le constaterait l'expert THIELMANN dans son rapport d'expertise judiciaire. L'expert THIELMANN aurait retenu la somme de 4.500-euros à titre de coûts de remise en conformité de la peinture avec la qualité de finition avec enduit Q3. Dans ces conditions, il y aurait lieu de constater que la partie adverse n'a pas exécuté les travaux dont elle réclamer paiement conformément à ses obligations de constructeur. Par application de l'article 1134-2 du Code civil, les consorts GROUPE1.) seraient en droit de suspendre l'exécution de leur obligation formant la contrepartie de celle de la société SOCIETE1.), à savoir le

paiement des factures. Il y aurait partant lieu de déclarer non fondée la demande en condamnation adverse basée sur l'avenant n°07.

A titre subsidiaire, les consorts GROUPE1.) contestent le *quantum* de la facture eu égard au manque de qualité des prestations réellement exécutées. Le devis n°NUMERO10.) du 7 juin 2019 déterminerait le prix de la peinture par m2 suivant qualité d'enduit Q3, soit 14,50.-euros/m2. Au vu de la qualité réellement proposée, il conviendrait de ramener, à titre subsidiaire ce prix à 5.-euros/m2 tout au plus pour une surface totale de 407,73m2, soit un montant total de 2.038,65.-euros HTVA.

Plus subsidiairement, il y aurait lieu à compensation entre leur créance de 4.500.-euros et celle de la société SOCIETE1.) de 5.716,09.-euros HTVA.

S'agissant de l'avenant n°06 d'un montant de 2.682.-euros HTVA pour l'installation d'un garde-corps sur l'escalier intérieur, il aurait été édité sur base d'un devis n°2141 du sous-traitant SOCIETE6.), en date du 23 mai 2019. Or, il ressortirait des constats de l'expert THIELMANN que la teinte de peinture convenue, à savoir RAL-9006 aluminium blanc, n'aurait pas été appliquée sur le garde-corps métallique. L'expert judiciaire retiendrait la somme de 3.000.-euros à titre de moins-value dans leur chef. Il s'ensuivrait que la société SOCIETE1.) n'a pas exécuté les travaux prévus dans l'avenant n°06 conformément à ses obligations. Par application de l'article 1134-2 du Code civil, ils seraient en droit de suspendre l'exécution de leurs obligations consistant dans le paiement des factures. Il y aurait partant lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en condamnation adverse basée sur l'avenant n°07.

Subsidiairement, il y aurait lieu à compensation entre la prétendue créance de la société SOCIETE1.) d'un montant de 2.862.-euros et celle des consorts GROUPE1.) d'un montant de 3.000.-euros.

S'agissant de l'avenant n°03c d'un montant de 7.769,66.-euros HVTA du chef des travaux de carrelage, l'expert aurait constaté que les joints de carrelage de l'escalier seraient décentrés et aurait retenu la somme de 2.250.-euros à titre de moins-value. En outre, l'expert aurait constaté une différence de hauteur entre le carrelage de la douche et le sol de la salle bains et aurait préconisé une repose du carrelage. En présence des désordres précités, les consorts GROUPE1.) seraient en droit de suspendre l'exécution de leurs obligations consistant dans le paiement des factures. Il y aurait partant lieu de rejeter la demande adverse en condamnation à la somme de 7.769,66.-euros du chef de travaux de carrelage prévus dans l'avenant n°03c.

En définitive, les consorts GROUPE1.) contestent formellement redevoir les montants inventoriés dans les avenants n°07, 06 et 03c, composant la facture n°NUMERO8.) du 7 février 2020.

Pour le surplus des avenants composant la prédite facture, les consorts GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice s'agissant de leur bienfondé.

Ainsi, il y aurait lieu principalement de rejeter la demande adverse basée sur la facture n°NUMERO8.) du 7 février 2020.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de déduire la facture n°NUMERO8.) du 7 février 2020 les avenants n°07, n°06 et 03c ayant fait l'objet d'une mauvaise exécution de la société SOCIETE1.), soit un montant total de 16.347,75.-euros HTVA (=7.769,66 + 5.716,09 + 2.862). Il y aurait partant lieu de ramener le *quantum* de la demande adverse basée sur la facture n°NUMERO8.) du 7 février 2020 à la somme de 4.050,47.-euros HTVA (= 20.398,22 – 16.347,75).

En ce qui concerne la facture n°NUMERO6.) du 30 juin 2020 s'agissant du raccordement SOCIETE3.) pour un montant de 994,50.-euros, les consorts GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice quant à l'exigibilité de ce montant. Si par impossible, le Tribunal devait les condamner au paiement de ladite facture, il y aurait lieu, par voie de compensation, de déduire le montant de 994,50.-euros de la créance des consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) contestent finalement l'indemnité de procédure de 2.250.-euros réclamée et demandent à leur tour la condamnation de 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.

**La société SOCIETE1.)** conteste les malfaçons et/ou inexécutions invoquées par les consorts GROUPE1.), ainsi que la demande en indemnisation pour un prétendu retard de livraison, au motif que ces moyens reposeraient exclusivement sur les conclusions d'un rapport d'expertise dressé par l'expert THIELMANN dont le contenu et la méthodologie seraient contestés. Ces moyens reposeraient également sur des questions dont la pertinence serait également contestée.

S'agissant du prétendu retard de livraison de l'immeuble, la société SOCIETE1.) rappelle que les consorts GROUPE1.) ont signé un acte de vente en état futur d'achèvement et que nonobstant le fait qu'ils en auraient acquis la propriété au fur et à mesure de son état d'achèvement et des paiements des tranches du prix, la société SOCIETE1.) en aurait conservé la maîtrise jusqu'à son achèvement.

Ainsi, les consorts GROUPE1.) n'avaient pas à s'immiscer dans les cours des travaux, sauf à solliciter des suppléments pour des prestations non comprises dans le cahier des charges du projet.

Or, il serait un fait acquis que les consorts GROUPE1.) auraient largement contribué au retard dans la réception de l'ouvrage.

Ainsi, les consorts GROUPE1.) auraient requis la nomination d'un expert judiciaire par ordonnance du 17 janvier 2020. A cette époque, l'immeuble aurait d'ores et déjà été en état d'achèvement au sens des articles 1601-6 et suivants du Code civil.

Malgré cet état d'achèvement, les consorts GROUPE1.) auraient refusé d'acter une réception, ne serait-ce que provisoire et moyennant d'éventuelles réserves, le temps que l'expertise judiciaire confiée à l'expert THIELMANN ne serait pas achevée.

Cependant, le déroulement de cette expertise judiciaire aurait été des plus calamiteux, l'expert n'ayant pas remis son rapport d'expertise dans un délai un tant soi peu

raisonnable, repoussant d'autant la date de réception de l'immeuble et ce faisant un potentiel dommage dans le chef des consorts GROUPE1.).

La société SOCIETE1.) conteste partant toute responsabilité dans le fait que la réception de l'immeuble ait été retardée.

S'agissant de la prise de possession des lieux pour laquelle les consorts GROUPE1.) se plaindraient de n'avoir pu prendre possession tacitement de leur immeuble qu'en novembre 2020, la société SOCIETE1.) fait valoir que les consorts GROUPE1.) auraient pris possession de l'immeuble hors sa présence, mais accompagnés d'un huissier. En effet, ils se seraient tout simplement installés dans les lieux sans avoir réglé le solde du prix de vente et après avoir changé les serrures de l'immeuble.

Outre cette prise de possession dans des conditions douteuses, la réception officielle de l'immeuble aurait toujours été artificiellement repoussée par les consorts GROUPE1.). En effet, la société SOCIETE1.) aurait d'ores et déjà proposé que la réception intervienne dès le 21 février 2020, ce que les consorts GROUPE1.) auraient initialement accepté, pour ensuite changer d'avis dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert THIELMANN.

La société SOCIETE1.) conteste partant avoir fait usage de manœuvres dilatoires et soutient que c'est l'attitude des consorts GROUPE1.) qui n'aurait fait qu'aggraver leur propre dommage, alors qu'ils s'obstinaient à ne pas vouloir régler le solde du prix de vente et/ou ne pas vouloir procéder à la réception de l'immeuble. Tout préjudice de ce chef devrait donc rester à leur charge.

En ce qui concerne le constat d'huissier dressé par l'huissier SCHAAL en date du 28 décembre 2020 à la demande des consorts GROUPE1.), la société SOCIETE1.) soutient que celui-ci serait postérieur à leur entrée dans les lieux. Il serait partant sans la moindre pertinence, alors que depuis cette prise de possession des lieux, la société SOCIETE1.) n'y avait plus accès et les dégâts accrus à l'immeuble à compter du 18 novembre 2020 seraient de la seule et unique responsabilité des consorts GROUPE1.).

S'agissant du rapport d'expertise THIELMANN, la société SOCIETE1.) fait valoir que près de deux ans après sa nomination, le mandataire des consorts GROUPE1.) se serait vu contraint de solliciter le juge des référés par courrier du 17 décembre 2021 afin qu'il soit fait injonction à l'expert THIELMANN de déposer son rapport final.

Les parties n'auraient eu de cesse d'attendre indéfiniment le dépôt de ce rapport, la société SOCIETE1.) ayant d'ailleurs à nouveau proposé en juillet 2020 de ne plus poireauter et d'être suspendus à la délivrance de ce rapport, en procédant tout de même à la réception de l'immeuble. Les consorts GROUPE1.) auraient refusé de procéder de la sorte.

Finalement, le rapport de l'expert THIELMANN, lequel aurait été mis sous pression par le juge des référés, aurait été déposé à la hâte en janvier 2022. Force serait de constater que ce rapport final serait identique au rapport intermédiaire qu'il avait déposé au printemps 2020. La seule différence résulterait du chiffrage des travaux de remise en état qu'il préconiserait. Pourtant, durant les opérations d'expertise, l'expert

THIELMANN aurait envisagé de procéder à toutes sortes d'investigations auxquelles il ne se serait finalement jamais livré. Il se serait contenté de produire un rapport bâclé, après un rappel à l'ordre par le juge des référés.

L'expert THIELMANN aurait été à un tel point confus qu'il aurait renoncé à établir un mémoire de frais final et aurait ainsi offert ses services.

L'empressement de l'expert THIELMANN l'aurait conduit à déposer un rapport des plus hâtifs, sous pression, sans nouvelles investigations et le dommage ayant été évalué sur base de chiffres ronds et/ou arrondis. Il devrait partant être rejeté et écarté des débats, alors qu'on pourrait douter de son impartialité et surtout de sa pertinence. En cédant à la pression qui lui aurait été mise par les consorts GROUPE1.), relayée par le juge des référés, l'expert THIELMANN aurait perdu toute idée d'indépendance.

La société SOCIETE1.) soutient que les consorts GROUPE1.) admettraient eux-mêmes les carences du rapport de l'expert THIELMANN puisqu'ils soutiennent que le prédit rapport n'incorporerait pas certaines problématiques constatées par les huissiers aux termes du procès-verbal de constat du 28 décembre 2020.

Au vu de ce qui précède, il conviendrait d'ordonner une nouvelle expertise, alors que les parties ne pourraient se satisfaire d'un rapport d'expertise délivré dans des conditions douteuses. Afin de tarir tout doute et privilégier des conclusions pertinentes, sereines et contemporaines, le Tribunal ne saurait faire l'économie de la sollicitation d'un expert totalement impartial et exerçant une mission sans la moindre pression.

**Les consorts GROUPE1.)** font valoir qu'ils ont fait consigner sur le compte tiers de leur mandataire la dernière tranche de paiement stipulée à l'acte, de telle sorte qu'ils se seraient acquittés de l'intégralité du prix de vente et auraient revêtu ainsi la qualité de propriétaires de l'ensemble des constructions existantes. Dans ces conditions, ils auraient été parfaitement libres de prendre possession des lieux, comme ils l'entendaient.

S'agissant des retards dans la livraison de l'immeuble, les consorts GROUPE1.) font valoir que la prétendue réception proposée par la société SOCIETE1.) par courriel du 28 janvier 2020 se serait accompagnée de conditions particulièrement préjudiciables à leurs intérêts. Plus précisément, il ressortirait du courriel précité que le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait proposé une réception de l'immeuble en contrepartie de l'abandon pur et simple de la mission d'expertise telle qu'ordonnée par le Tribunal d'arrondissement. Or, dans la mesure où l'expertise aurait permis aux consorts GROUPE1.) de mettre en lumière de nombreux désordres imputables à la société SOCIETE1.) et surtout de déterminer les moyens de remédiation, il serait évident qu'ils ne pouvaient abandonner l'expertise pour prendre possession de l'immeuble, comme proposé par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) ne saurait feindre s'être montrée enclin à organiser la réception de l'immeuble, d'autant qu'elle aurait conditionné ultérieurement, par courriel du 21 juillet 2020, ladite réception au paiement de factures indues.

Il s'ensuivrait que la société SOCIETE1.) ne saurait reporter sa responsabilité sur le comportement des consorts GROUPE1.) qui n'auraient strictement rien à se reprocher.

S'agissant de la demande en institution d'une nouvelle expertise, les consorts GROUPE1.) font valoir que la société SOCIETE1.) remettrait en doute la probité d'un expert judiciaire désigné par le Tribunal d'arrondissement, d'autant qu'elle n'étayerait nullement ses allégations par des éléments concrets. Les consorts GROUPE1.) estiment que la société SOCIETE1.) souhaiterait renverser une expertise qui lui serait non profitable et dilater d'autant plus la présente procédure. Or, cela ne saurait constituer un motif pour ordonner une nouvelle expertise judiciaire ayant vocation à remplacer un rapport d'expertise existant. La demande adverse en institution d'une nouvelle expertise judiciaire serait partant à rejeter pour être non fondée.

#### **4. Motifs de la décision**

##### **4.1. Quant à la recevabilité**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

##### **4.2. Quant au fond**

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.), avant d'analyser la demande principale de la société SOCIETE1.).

###### **4.2.1. Quant à la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.)**

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à ce qui suit :

- s'agissant de la garantie des gros ouvrages :
  - ordonner à la société SOCIETE1.) de réaliser un Blower-Door-Test dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
  - ordonner à la société SOCIETE1.) de poser le carrelage de la salle de bain jusqu'au bord du mur et de reposer le carrelage aux endroits encrassés dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
  - ordonner à la société SOCIETE1.) de reposer le crépi en plâtre dans la zone d'accès au garage et d'y appliquer une nouvelle couche de peinture, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
  - condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 42.250.-euros du chef des coûts de remise en état et moins-values déterminés par l'expert judiciaire THIELMANN dans son rapport d'expertise du 7 janvier 2022 ;
  - ordonner à la société SOCIETE1.) de leur remettre un certificat de performance énergétique après construction (« as built ») dans un délai de

15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;

- s'agissant de la garantie des menus ouvrages :
  - ordonner à la société SOCIETE1.) d'installer une nouvelle porte dans le local hobby dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
  - ordonner à la société SOCIETE1.) d'installer un nouveau parlophone vidéo, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
- sur les autres dommages et intérêts :

condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant 93.354,56.-euros, décomposés comme suit :

- la somme de 73.369.-euros du chef de perte de jouissance ;
- la somme de 5.224.-euros au titre des frais de garde-meuble ;
- la somme de 4.180,94.-euros du chef de frais d'expertise et d'huissier ;
- la somme de 10.325,62.-euros TTC du chef de frais et honoraires d'avocat.

#### **4.2.1.1. Quant à la qualification du contrat**

A titre liminaire, il convient de qualifier le contrat conclu le 2 novembre 2017 entre la société SOCIETE1.) et les consorts GROUPE1.).

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il appartient aux juges de qualifier le contrat d'après son contenu réel, même si les parties l'ont qualifié de façon différente (Cass. 9 juillet 1987, *Pas.* 27, 123).

L'application des articles 1601-1 et suivants du Code civil relatifs aux ventes d'immeubles à construire exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire*, n° 191 et s.).

En l'espèce, le contrat signé entre parties le 2 novembre 2017 porte sur la construction d'un immeuble à ériger sur un terrain sis à ADRESSE4.) au prix de 718.576.- euros TTC.

Une première condition est que l'immeuble à construire soit destiné à l'usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel à l'exclusion d'immeuble à usage exclusivement professionnel.

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.) font un usage exclusif d'habitation du bâtiment litigieux.

La deuxième condition est de déterminer le mode de paiement.

Les modalités de paiement se trouvent fixées aussi bien dans le contrat signé entre parties le 2 novembre 2017 qu'aux pages 13 et 14 de l'acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2018, le paiement étant prévu par tranche d'avancement des travaux.

Il s'ensuit que deux conditions pour l'application de la législation relative aux ventes d'immeubles à construire se trouvent d'ores et déjà remplies. Reste à savoir si la société SOCIETE1.) s'est réservée les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction ou non.

L'acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2018 prévoit à sa page 7, point « 5. *Qualité et pouvoirs du maître de l'ouvrage* » :

*« Le constructeur conserve, malgré la présente vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.*

*En conséquence, le constructeur restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi exécutés, et ce jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet. »*

Il y a dès lors lieu de retenir que la société SOCIETE1.) s'est réservé la direction exclusive du chantier et que ses pouvoirs devaient dépasser largement ceux d'un simple constructeur.

Le contrat liant les parties est partant à qualifier de contrat de vente d'un immeuble à construire. C'est partant sous cet angle que la responsabilité de la société SOCIETE1.) sera analysée.

#### **4.2.1.2. Quant à l'expertise judiciaire THIELMANN**

Les consorts GROUPE1.) se basent sur le rapport d'expertise judiciaire THIELMANN du 7 janvier 2022 afin d'établir les vices et malfaçons affectant leur immeuble construit par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) conteste les malfaçons et/ou inexécutions invoqués par les consorts GROUPE1.), au motif que ces moyens reposeraient exclusivement sur les conclusions d'un rapport d'expertise dressé par l'expert THIELMANN dont le contenu et la méthodologie seraient contestés.

La société SOCIETE1.) fait valoir que près de deux ans après sa nomination, le mandataire des consorts GROUPE1.) se serait vu contraint de solliciter le juge des

référés par courrier du 17 décembre 2021 afin qu'il soit fait injonction à l'expert THIELMANN de déposer son rapport final.

Les parties n'auraient eu de cesse d'attendre indéfiniment le dépôt de ce rapport, la société SOCIETE1.) ayant d'ailleurs à nouveau proposé en juillet 2020 de ne plus poireauter et d'être suspendus à la délivrance de ce rapport, en procédant tout de même à la réception de l'immeuble. Les consorts GROUPE1.) auraient refusé de procéder de la sorte.

Finalement, le rapport de l'expert THIELMANN, lequel aurait été mis sous pression par le juge des référés, aurait été déposé à la hâte en janvier 2022. Force serait de constater que ce rapport final serait identique au rapport intermédiaire qu'il avait déposé au printemps 2020. La seule différence résulterait du chiffrage des travaux de remise en état qu'il préconiserait. Pourtant, durant les opérations d'expertise, l'expert THIELMANN aurait envisagé de procéder à toutes sortes d'investigations auxquelles il ne se serait finalement jamais livré. Il se serait contenté de produire un rapport bâclé, après un rappel à l'ordre par le juge des référés.

L'expert THIELMANN aurait été à un tel point confus qu'il aurait renoncé à établir un mémoire de frais final et aurait ainsi offert gratuitement ses services.

L'empressement de l'expert THIELMANN l'aurait conduit à déposer un rapport des plus hâtifs, sous pression, sans nouvelles investigations et le dommage ayant été évalué sur base de chiffres ronds et/ou arrondis. Il devrait partant être rejeté et écarté des débats, alors qu'on pourrait douter de son impartialité et surtout de sa pertinence. En cédant à la pression qui lui aurait été mise par les consorts GROUPE1.), relayée par le juge des référés, l'expert THIELMANN aurait perdu toute idée d'indépendance.

La société SOCIETE1.) soutient que les consorts GROUPE1.) admettraient eux-mêmes les carences du rapport de l'expert THIELMANN puisqu'ils soutiennent que le prédit rapport n'incorporerait pas certaines problématiques constatées par les huissiers aux termes du procès-verbal de constat du 28 décembre 2020.

Au vu de ce qui précède, il conviendrait d'ordonner une nouvelle expertise, alors que les parties ne pourraient se satisfaire d'un rapport d'expertise délivré dans des conditions douteuses. Afin de tarir tout doute et privilégier des conclusions pertinentes, sereines et contemporaines, le Tribunal ne saurait faire l'économie de la sollicitation d'un expert totalement impartial et exerçant une mission sans la moindre pression.

Le Tribunal constate que mis à part un courrier de Maître Admir PUCURICA du 17 décembre 2021 et un courrier du juge des référés adressé à l'expert THIELMANN suite au courrier de Maître PUCURICA dans lequel celui-ci se plaignait de ne toujours pas avoir reçu de rapport d'expertise, la société SOCIETE1.) ne présente aucun moyen valable permettant de douter sur la qualité et l'impartialité ou non de l'expert nommé.

En effet, celle-ci se contente d'affirmer que le rapport d'expertise aurait été versé à la hâte en janvier 2022, après que l'expert ait été mis sous pression par le juge des référés. De plus, ce n'est pas parce que le rapport final est identique au rapport intermédiaire, tout comme le fait que l'expert ait renoncé à établir un mémoire de frais final qui n'est

d'ailleurs également étayé par aucune pièce, qu'il y ait lieu de douter de l'indépendance et de l'impartialité de l'expert.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise judiciaire.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas autrement pris position quant au fond du dossier et notamment quant aux vices et malfaçons dont font état les consorts GROUPE1.), il y a lieu de prononcer la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre à la société SOCIETE1.) de prendre des conclusions sur ces points.

Il y a partant lieu de surseoir à statuer quant aux demandes respectives des parties et de réserver les frais et dépens.

### PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en la forme ;

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

dit que le contrat liant la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à qualifier de contrat de vente d'un immeuble à construire ;

dit qu'il n'y a pas lieu à institution d'une nouvelle expertise judiciaire ;

avant tout autre progrès en cause ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de prendre plus amplement position quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ;

invite Maître Régis SANTINI à conclure pour le **15 mai 2024** au plus tard ;

invite Maître Jean KAUFFMAN à conclure pour le **1<sup>er</sup> juillet 2024** au plus tard ;

réserve les droits des parties et le surplus ;

réserve les frais et dépens de l'instance.