

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00075

Audience publique du mercredi, 24 avril 2024.

Numéro du rôle : TAL-2021-07036

Composition :

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

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), boulanger,
- 2) PERSONNE2.), facteur, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 16 juillet 2021,

comparaissant par Maître Pol URBANY, avocat, assisté de Maître Trixi LANNERS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE3.), agent et promoteur immobilier,
- 2) PERSONNE4.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit ENGEL,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, en faillite, anciennement établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son curateur Maître Philippe SYLVESTRE, établi à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Philippe SYLVESTRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit ENGEL,

comparaissant par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Isabelle CECCARELLI, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 16 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les conjoints GROUPE1. »), comparaissant par Maître Pol URBANY, ont fait donner assignation à PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3. »), à PERSONNE4.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en faillite (ci-après « la société SOCIETE1. »), ainsi qu'à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « la SOCIETE2. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître David YURTMAN s'est constitué pour PERSONNE3.) et pour PERSONNE4.) en date du 23 juillet 2021.

La société à responsabilité limitée Étude d'avocats GROSS et Associés SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Isabelle CECCARELLI, s'est constituée pour la SOCIETE2.) en date du 27 juillet 2021.

Maître Philippe SYLVESTRE s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en faillite en date du 29 juillet 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-07036 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 22 décembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 21 février 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **les consorts GROUPE1.)** demandent ce qui suit :

- à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) :
 - à voir entendre dire que les inexécutions contractuelles leur ont causé un dommage du fait de l'entrée en jouissance tardive des lieux ;
 - partant à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement du montant de 2.800.-euros, majoré des intérêts de retard au titre d'une entrée en jouissance tardive de l'immeuble par les consorts GROUPE1.) ;
 - à voir entendre dire principalement qu'ils sont responsables des vices, malfaçons et défauts de conformité sur fondement de la responsabilité contractuelle et sur base de la responsabilité des vices cachés de l'article 1648 du Code civil et subsidiairement qu'ils sont responsables des vices, malfaçons de constructions et défauts de conformité sur le fondement de la responsabilité délictuelle ;
 - partant à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement du montant de 49.479,31.-euros, au titre de vices, malfaçons et défauts de conformité affectant l'immeuble acquis par les consorts GROUPE1.) ;
- à l'encontre de la société SOCIETE1.) en faillite :
 - à voir entendre dire que sa faute, sinon sa négligence est à l'origine de l'entrée en jouissance tardive des lieux des consorts GROUPE1.) et qu'elle engage sa responsabilité délictuelle ;
 - partant à voir condamner la société SOCIETE1.) en faillite solidairement, sinon *in solidum*, sinon pour sa part au montant de 2.800.-euros, majoré des intérêts de retard au titre d'une entrée en jouissance tardive de l'immeuble par les consorts GROUPE1.) ;
 - à voir entendre dire principalement qu'elle est responsable des vices, malfaçons et défauts de conformité sur le fondements des principes applicables en matière de vente en état futur d'achèvement et plus particulièrement sur le fondement des articles 1646-1 et 1646-2 du Code civil et subsidiairement qu'elle est responsable des vices, malfaçons et défauts de conformité sur le fondement de la responsabilité délictuelle ;
 - partant à voir condamner la société SOCIETE1.) en faillite solidairement, sinon *in solidum*, sinon pour sa part au paiement du montant de 49.479,31.-euros au titre de vices, malfaçons et défauts de conformité affectant l'immeuble acquis par les consorts GROUPE1.) ;
- à l'encontre de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société SOCIETE1.) en faillite :

- voir entendre dire que du fait de leur faute sinon négligence, une expertise immobilière a dû être menée ;
 - partant voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en faillite au paiement du montant de 2.815,74.-euros au titre de frais d'expertise ;
 - voir entendre dire qu'ils sont responsables du préjudice moral subi par les consorts GROUPE1.) sur le fondement de la responsabilité délictuelle ;
 - partant voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en faillite au paiement du montant de 15.000.-euros au titre de préjudice moral ;
 - voir entendre dire, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, qu'ils sont responsables des frais et honoraires d'avocat engendrés par les consorts GROUPE1.) ;
 - partant voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en faillite au paiement de la somme de 3.000.-euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'ont dû engager les consorts GROUPE1.) ;
 - voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en faillite à tous les frais et dépens de l'instance ;
- à l'encontre de la SOCIETE2.) :
- entendre dire qu'elle est responsable des préjudices subis par les consorts GROUPE1.) sur le fondement de l'action directe de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance ;
 - partant la voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon pour sa part au paiement du montant de 75.595,05.-euros au titre de préjudice causé par son assuré.

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) font valoir que par compromis de vente du 5 décembre 2018, suivi de l'acte notarié du 27 décembre 2018, ils ont acheté un appartement-duplex avec jardin et garage sis à L-ADRESSE1.) à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

Au moment de la signature de l'acte notarié, l'appartement se serait toujours trouvé en construction dont était chargée la société SOCIETE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) l'ayant acheté en l'état futur d'achèvement et l'ayant revendu avant l'achèvement des travaux.

Les conjoints GROUPE1.) précisent que lors des pourparlers de vente, PERSONNE3.) se serait présenté en sa qualité d'associé de la société SOCIETE1.), plutôt qu'en celle de vendeur privé de l'immeuble. Les conjoints DE GROUPE1.) pensaient ainsi avoir à faire à un vendeur professionnel.

La date d'achèvement des travaux ayant été prévue se situer avant le 28 février 2019, les parties auraient convenu dans l'acte notarié que l'entrée en jouissance des conjoints GROUPE1.) allait se faire à cette date, sous peine d'une indemnité d'occupation à hauteur de 50.-euros par jour.

Pourtant, les travaux auraient perduré et aucune remise des clés n'aurait eu lieu pendant des semaines après la date butoir initiale.

Par courrier du 14 juin 2019, les conjoints GROUPE1.) auraient insisté à pouvoir entrer dans les lieux dans les plus brefs délais. A ce moment, de nombreux travaux n'auraient pas encore été terminés et des défauts et malfaçons auraient existé à divers endroits de l'appartement. Par conséquent, une descente sur les lieux aurait été effectuée en présence des parties en vue de dresser un procès-verbal retenant les réserves formulées par les conjoints GROUPE1.).

Les conjoints GROUPE1.) auraient accepté la remise des clés en date du 26 juillet 2019, afin de pouvoir finalement intégrer leur maison avec leur bébé, mais sous réserve expresse de nombreux vices et malfaçons énumérés dans le procès-verbal de remise des clés.

Depuis l'emménagement des conjoints GROUPE1.), diverses interventions de plusieurs corps de métier auraient eu lieu sous les instructions de la société SOCIETE1.) afin de terminer les travaux et de remédier aux malfaçons. Pourtant, de nombreux aspects ne seraient toujours pas réglés et ces interventions récentes auraient créé de nouveaux problèmes et causé de nouveaux dégâts à l'appartement.

Par courriers du 31 juillet 2019 et du 9 août 2019, les malfaçons subsistantes et nouvelles auraient été dénoncées. Les parties assignées ne se seraient cependant plus manifestées en vue de résoudre ces problèmes.

C'est ainsi qu'en date du 29 août 2019, les conjoints GROUPE1.) auraient assigné PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en référé-expertise, procédure suite à laquelle l'expert KINTZELE aurait été nommé.

C'est lors de trois visites des lieux auxquelles auraient participé un représentant de la société SOCIETE1.), ainsi que ceux des corps de métiers, que l'expert KINTZELE aurait pu constater les divers vices et malfaçons.

Malgré que les travaux aient continué entre les visites, des vices et malfaçons persistaient toujours lors de la dernière visite en date du 29 juin 2020.

Il aurait alors été décidé entre parties, ensemble avec l'expert KINTZELE qu'un rapport serait dressé, mais que les parties PERSONNE5.), PERSONNE6.) et SOCIETE1.)

allaient entreprendre des démarches supplémentaires afin de pallier aux problèmes persistants, dans l'espoir que le différend pouvait être réglé à l'amiable.

Dans son rapport du 20 juillet 2020, l'expert KINTZELE aurait constaté ainsi de nombreux défauts, tant aux parties communes qu'aux parties privatives :

- des infiltrations d'eau au niveau des balcons qui auraient endommagé la façade, provoqué des incrustations de minéraux aux niveaux inférieurs et des moisissures à l'intérieur du bâtiment ;
- des peintures de façade non soignées (mauvaise finition, tâches, inégalités de teinte) ;
- des boursoufflures d'enduit des façades ;
- divers soucis au niveau d'un seuil de fenêtre mal mis en place (matériaux différents des autres seuils, endommagement de la façade à cet endroit, griffes, etc.) ;
- diverses malfaçons tant au niveau du montage que de la peinture des garde-corps extérieurs ;
- une mauvaise fixation du claustra de séparation des balcons ;
- une pose non-conforme du dallage d'entrée au garage qui aurait provoqué des infiltrations d'eau dans le garage ;
- le revêtement du trottoir ne serait pas encore mis en place ;
- la porte coulissante pour sortir vers la terrasse serait à remplacer alors qu'elle heurterait le mur et ne fonctionnerait désormais plus du tout ;
- le verre de la porte d'entrée serait cassé ;
- la fenêtre du séjour présenterait des tâches dues aux infiltrations d'eaux de la part des balcons et les lamelles du store y relatif seraient griffées ;
- la jauge extérieure du remplissage de mazout ne fonctionnerait pas ;
- le revêtement du sol de la terrasse présenterait des tâches dues aux infiltrations d'eau du balcon de façon à ce qu'un remplacement s'imposerait ;
- la lampe de la terrasse aurait été endommagée par des infiltrations d'eau et devrait être remplacée ;
- la façade au coin de la terrasse ne serait pas étanche ;
- les garde-corps intérieurs ne correspondraient pas à la hauteur réglementaire ;

- le jointement du carrelage des escaliers communs ferait défaut et ne serait pas soigné et une des marches serait endommagée ;
- le local de chauffage serait mal aéré et tant un apport d'air qu'une évacuation d'air s'imposeraient ;
- le porte du WC serait endommagée ;
- un carreau du carrelage dans le hall serait fissuré dû à des travaux et son remplacement s'imposerait ;
- les panneaux de façade de la cuisine seraient d'une mauvaise qualité et se décolleraient déjà après un temps d'utilisation extrêmement court ;
- le pilier de support du bas ne serait pas correctement fixé au sol et les joints du bar ne seraient plus alignés ;
- le parlophone ne fonctionnerait pas ;
- le mobilier de la salle de bains se déformerait ;
- il existerait des points de rouille sur la porte du garage.

Le coût total de remise en état des nombreuses malfaçons serait estimé par l'expert KINTZELE au montant de 39.479,31.-euros TTC.

Après le rapport de l'expert, les parties assignées seraient restées en contact téléphonique avec les consorts GROUPE1.) et seraient intervenues pour pallier à des petits problèmes sans pour autant remettre en ordre les défauts majeurs.

Contrairement à ce qui avait été convenu, les parties assignées n'auraient donc plus poursuivi les travaux de mise en conformité après le rapport de l'expert et l'état général de l'immeuble aurait continué à se dégrader jusqu'à ce jour.

Des infiltrations d'eau dues à une façade non conforme aux règles de l'art auraient notamment provoqué des moisissures à l'intérieur du logement et une partie du matériel posé s'avérerait défectueux, notamment la porte coulissante permettant l'accès à la terrasse.

Malgré le fait d'avoir été contactées à de multiples reprises, les parties assignées resteraient actuellement en défaut de se conformer à leurs promesses et obligations. D'autant plus, la société SOCIETE1.) serait tombée en faillite, menant à ce que le suivi du chantier ne soit plus assuré à ce jour, de façon à ce qu'il soit devenu inévitable pour les consorts GROUPE1.) de procéder par la voie judiciaire.

En droit, s'agissant du préjudice né de la remise tardive des clés, les consorts GROUPE1.) font valoir que conformément à l'acte de vente notarié du 27 décembre 2018, leur entrée en jouissance devait avoir lieu en date du 28 février 2019.

Or, ce n'aurait été que des mois plus tard, à savoir le 26 juillet 2019, et après avoir dû mettre en demeure les parties assignées à plusieurs reprises, que les consorts GROUPE1.) auraient pu réceptionner leur appartement, sous de nombreuses réserves.

En effet, il aurait été à ce moment-là devenu impératif pour eux de pouvoir emménager dans leur nouvel appartement. Le couple venait de mettre au monde un enfant et le bail pour leur appartement antérieur ayant expiré, la jeune famille aurait dû se loger chez la mère de PERSONNE2.) dans un appartement peu spacieux.

Étant propriétaires de l'appartement-duplex à ADRESSE6.), les consorts DE GROUPE1.) auraient décidé de vouloir y emménager malgré que les travaux n'étaient pas encore achevés.

C'est ainsi que la remise des clés aurait eu lieu en date du 26 juillet 2019, soit avec un retard de 148 jours.

Au vu de l'entrée en jouissance différée par rapport à l'acte de vente notarié, une clause du prédit acte prévoyait une indemnité d'occupation à hauteur de 50.-euros pour chaque jour où les anciens propriétaires continuaient à occuper les lieux après le 28 février 2019. Ainsi, les indemnités de retard se chiffraient à un total de 7.400.-euros.

Les parties assignées s'étant acquittées des indemnités d'occupation pour les mois de février, mars, avril et mai 2019, il resterait encore à payer les indemnités pour les mois de juin 2019, ainsi que pour les 26 jours du mois de juillet jusqu'à la remise des clefs, soit un montant total se chiffrant à 2.800.-euros (=56x50).

Les parties PERSONNE5.), PERSONNE6.) et SOCIETE1.) devraient par conséquent être condamnées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part au paiement du solde des indemnités d'occupation à hauteur de 2.800.-euros.

Cette dette trouverait son origine dans la cause relative à l'entrée en jouissance inscrite à l'acte de vente en ce qui concerne les parties PERSONNE5.), PERSONNE6.) et SOCIETE1.), sinon dans les agissements fautifs sinon négligents de la société SOCIETE1.) dans l'achèvement des travaux ayant mené à une remise tardive des clés et engageant leur responsabilité délictuelle.

S'agissant du préjudice né des vices et malfaçons de construction et défauts de conformité, les consorts GROUPE1.) font valoir avoir acheté aux parties assignées un appartement neuf, dans lequel personne n'avait habité avant eux, de sorte qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à emménager dans un immeuble en parfait état en date du 28 février 2019.

Non seulement les travaux auraient pris du retard, mais les consorts GROUPE1.) auraient dû constater de nombreux vices, malfaçons et non-conformités qui, malgré des interventions continues des parties assignées, ne se seraient qu'empirés.

La remise des clés aurait ainsi été faite en date du 26 juillet 2019 sous de nombreuses réserves détaillées dans un procès-verbal signé entre parties.

Des vices constatés peu après l'entrée en possession par les acquéreurs auraient par la suite été dénoncés dès leur apparition dans plusieurs courriers.

Finalement, l'expert KINTZELE serait intervenu pour constater tous les défauts et chiffrer le préjudice.

S'agissant de la responsabilité de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), les consorts GROUPE1.) soutiennent que, bien qu'étant intimement liés à la société SOCIETE1.) de par le statut d'associé de PERSONNE3.), ceux-ci auraient agi dans le cadre de la vente de l'immeuble litigieux comme simples vendeurs privés d'une maison d'ores-et-déjà construite. Il n'en serait pas moins qu'en tant que vendeurs, ils engageraient leur responsabilité des vices cachés en application de l'article 1648 du Code civil.

En effet, tous les vices cachés relatifs à l'immeuble auraient été dénoncés dans l'immédiat et une assignation en référé avait été introduite à l'encontre des vendeurs afin de servir comme base aux pourparlers qui s'en sont suivis. Cependant, les pourparlers auraient brusquement pris fin quand les consorts GROUPE1.) ont appris que la société de construction de PERSONNE3.) était en faillite et qu'elle ne pouvait plus procéder à des travaux de conformité.

De plus, tous les vices apparents auraient immédiatement fait l'objet d'une dénonciation dans le cadre de la réception de l'immeuble sous réserves et les vendeurs se seraient engagés de fournir un immeuble en état neuf, exempt de tous vices.

Ainsi, les vendeurs devraient être tenus à pourvoir à la mise en conformité ou réparation, alors qu'ils s'y seraient engagés et que cela constituait un élément essentiel pour les parties demanderesse au contrat, justifiant le prix payé. La réparation des vices, malfaçons et défauts de conformité aurait dès lors fait partie intégrante de l'acte de vente et de la délivrance en bonne et due forme de la chose vendue.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devraient partant être condamnés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à la réparation du préjudice leur causé du fait de tous vices, malfaçons et non-conformités.

En ce qui concerne la responsabilité de la société SOCIETE1.) en faillite, les consorts GROUPE1.) font valoir que par l'acquisition de l'immeuble litigieux de la part de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) qui avaient quant à eux acheté l'immeuble en l'état futur d'achèvement, ils seraient subrogés dans les droits des anciens propriétaires face à l'entreprise de construction SOCIETE1.).

Dès lors, les consorts GROUPE1.) jouiraient des sécurités qui s'offrent à eux du fait des garanties décennales et biennales de l'article 1646-1 du Code civil en ce qui concerne les vices cachés.

De plus, en application de l'article 1642-1 du Code civil, devraient être pris en charge par le constructeur les vices apparents constatés endéans le mois de la prise de possession.

En l'espèce, il serait manifeste que les vices tant apparents que cachés, les malfaçons et les défauts de conformité résulteraient immédiatement de la construction de l'immeuble qui, contrairement à ce qui était prévu, n'aurait pas été achevée le 28 février 2021.

Tous les vices et malfaçons auraient été dénoncés à la société de construction dans l'immédiat et, conformément aux articles précités, la société SOCIETE1.) aurait continué les travaux pour pallier aux problèmes qui se présentaient par une réparation en nature, reconnaissant par là sa responsabilité et la réalité des problèmes soulevés par les consorts GROUPE1.).

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE1.) en faillite serait à déclarer responsable de tous les vices, malfaçons et non-conformités soulevés tant dans le procès-verbal signé au moment de la remise des clés que ceux relevés dans les divers courriers et ceux qui ont été constatés par l'expert KINTZELE. Elle devrait par conséquent être condamnée à indemniser les consorts GROUPE1.) de tout préjudice y relatif sur le fondement des garanties des vices apparents et cachés applicables en matière de vente en l'état futur d'achèvement, sinon sur le fondement du droit commun.

Quant à l'évaluation du préjudice résultant des vices, malfaçons et défauts de conformité, les consorts GROUPE1.) font valoir que l'expert KINTZELE aurait constaté de nombreuses contrariétés aux règles de l'art, vices et malfaçons tels que spécifiquement exposé ci-avant.

Tous ces éléments auraient, sans le moindre doute, été causés par une exécution des travaux non conforme aux règles de l'art et constitueraient des éléments décisifs dans la conclusion de l'achat de l'immeuble dont les consorts DE GROUPE1.) n'auraient pas été informés, sinon dont on leur avait promis la mise en conformité, de façon à ce qu'ils seraient à indemniser de leur préjudice subi.

L'expert KINTZELE aurait estimé les coûts de remise en état de tous les vices, malfaçons et non-conformités énumérées ci-avant et plus amplement exposés en son rapport à 39.479,31.-euros, préjudice dont ils seraient à indemniser.

Les consorts GROUPE1.) font encore valoir que l'expert KINTZELE, au moment de déposer son rapport, aurait pu constater que certains travaux relatifs à l'étanchéité avaient été effectués, afin d'éviter des infiltrations dans le bureau.

Or, depuis la dernière visite de l'expert et malgré l'intervention des parties assignées, de nouvelles infiltrations auraient pu être constatées par eux à ce même endroit. Il faudrait partant en conclure que la réfection à cet endroit n'aurait pas été faite selon les règles de l'art. Afin d'y remédier, des frais supplémentaires seraient à prévoir, notamment pour procéder au séchage des murs et à la remise en peinture des endroits endommagés. Les frais y relatifs seraient actuellement chiffrés au montant forfaitaire de 10.000.-euros.

Quant aux frais d'expertise, les consorts GROUPE1.) font valoir qu'afin de faire constater les malfaçons relatives à l'immeuble et de chiffrer le préjudice qui en résultait, ils auraient dû assigner les parties défenderesses en référé-expertise et avancer par la suite les frais d'expertise. Or, les frais d'expertise seraient la conséquence directe des vices et malfaçons à l'immeuble et de l'inertie des parties assignées d'y pallier, de façon à ce qu'il y ait lieu de les indemniser. Vu ce qui précède, ils demandent à être indemnisés

des frais d'expertise à hauteur de 2.815,74.-euros sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant au préjudice moral réclamé, les consorts GROUPE1.) font valoir que du fait d'avoir dû emménager dans un logement qui n'était que partiellement achevé et souffrant de nombreux vices et malfaçons, ils auraient dû, pendant désormais presque deux ans, vivre sur un chantier continu et ce avec un enfant en très bas âge.

De plus, de par leur attitude conciliatrice, les parties assignées leur auraient pendant longtemps fait croire qu'elles allaient s'occuper de tout remettre en ordre et de pallier aux nombreux problèmes, faisant par-là perdurer de façon non nécessaire la situation préjudiciable.

De ce fait, ils demandent indemnisation du préjudice moral subi à hauteur de 15.000.-euros sur le fondement des principes de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle.

S'agissant des frais d'avocat engagés, les consorts GROUPE1.) font valoir qu'ils auraient dû avoir recours à l'assistance d'un avocat, le ministère d'avocat étant de plus obligatoire dans la présente procédure devant le Tribunal d'arrondissement.

Ainsi, tant dans le cadre de la procédure en référé-expertise que durant la présente instance, ils auraient été contraints d'engager des frais importants au titre de frais et honoraires d'avocats, somme qui se chiffrerait au montant de 3.000.-euros. Ils demandent partant à voir condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en faillite solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à les indemniser des frais d'avocat engagés et à engager sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Ils contestent formellement la version des faits telle que présentée par les consorts GROUPE1.). Ils soutiennent que la présentation des faits repris dans leur assignation ferait l'impasse sur de nombreux éléments et serait, pour le moins, basée sur des prémisses incomplètes, sinon erronées. Ils soutiennent qu'étant donné que les consorts GROUPE1.) auraient tenté de documenter leurs prétentions que par un échantillon sélectif et subjectif de pièces qui ne permettrait nullement de cerner objectivement la réalité des faits, il faudrait, dans un premier temps, revenir sur les faits gisant à la base du présent litige.

Ils confirment avoir vendu aux consorts GROUPE1.) un appartement avec un garage et un jardin sis à L-ADRESSE1.) au prix de 370.000.-euros suivant acte notarié du 27 décembre 2018. Ils contestent cependant que lors des pourparlers entre les parties pour la vente dudit immeuble, PERSONNE3.) se soit présenté en sa qualité d'associé de la société SOCIETE1.). L'immeuble n'appartenait pas à la société SOCIETE1.), mais à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.), de sorte que PERSONNE3.) n'avait aucun intérêt à se présenter comme étant l'associé de cette société, même s'il n'a jamais caché aux consorts GROUPE1.) qu'il était effectivement un dirigeant de cette société. Par conséquent, les consorts GROUPE1.) ne pourraient raisonnablement soutenir qu'ils

pensaient avoir à faire à un vendeur professionnel, alors que l'immeuble a été vendu par PERSONNE3.) et par PERSONNE4.).

En date du 14 juin 2016, les conjoints GROUPE1.) auraient mis PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en demeure de se présenter à ADRESSE6.) le 22 juin 2019 à 14.00 heures pour la remise des clés. Dans ce même courrier, ils auraient soulevé certaines réserves concernant les travaux effectués en joignant des photos de certains désordres qu'ils auraient constatés sur le chantier.

Par courrier du 20 juin 2021, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient contesté le contenu du courrier du 14 juin 2019 et notamment les photos y annexées qui n'auraient pas été d'actualité. Ils auraient rappelé pour la remise des clés qu'étant de simples vendeurs, toutes les entreprises concernées par les réserves soulevées devaient être présentes lors de la remise des clés. Concernant l'accès aux lieux, ils auraient souligné le fait que les conjoints DE GROUPE1.) avaient eu la possibilité de déposer toutes les affaires dans l'immeuble, alors qu'ils avaient été très conciliants à leur égard, mais que suite à des disparitions d'affaires, outils et autres marchandises, PERSONNE3.) n'avait plus confiance en PERSONNE1.), de sorte que l'accès à l'immeuble leur serait interdit jusqu'à la remise des clés et le dressement du procès-verbal de réception.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient proposé de procéder à la remise des clés soit le 27 juin soit le 28 juin 2019. PERSONNE3.) aurait même proposé de procéder à la remise des clés dès le mois de mai 2019.

La remise des clés aurait eu lieu le 26 juillet 2019, lors de laquelle un état des lieux aurait été effectué. Les réserves formulées par les conjoints GROUPE1.), à savoir celles énoncées dans le courrier du 24 juin 2019 et les prises de position de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) par rapport à ces réserves, auraient été actées dans le procès-verbal d'état des lieux.

Concernant la réserve relative à la façade qui s'effritait, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient informé les conjoints GROUPE1.) que les travaux de façade étaient en cours et qu'ils se termineraient au mois de septembre 2019.

Concernant la réserve relative au câblage de la porte automatique du garage, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aurait signalé que le branchage du câblage avait déjà été effectué.

Concernant les réserves relatives aux arrivées d'eau dans le garage, ils auraient fait remarquer que les arrivées d'eau étaient déjà présentes et qu'il n'était pas prévu la mise en place de robinets et d'un lavabo dans le cahier des charges.

Concernant la réserve relative au bac de douche, ils ont fait remarquer que ce bac avait été remplacé.

Concernant le carrelage dans la salle de douche qui serait taché de colle, ils auraient fait remarquer que le carrelage avait été lavé de nouveau et que les nuages seraient normalement présents dans un carrelage rustique.

Concernant la réserve relative à la fenêtre dans la chambre à coucher 1 qui serait griffée et à remplacer, ainsi que celle relative à la fenêtre de la chambre à coucher 2 et de la chambre à coucher 3, ils auraient fait remarquer que les normes prévoiraient de faire le constat à une distance de deux mètres, la marge de tolérance étant respectée.

Concernant la réserve relative à la chambre à coucher 2, ils auraient fait remarquer que cette réserve avait été levée.

Concernant la réserve relative à la tablette en bois du meuble WC séparé qui devrait être découpée de façon à rentrer dans le meuble, ils auraient fait remarquer que la modification demandée était impossible avec du bois contreplaqué, la solution étant de mettre en place un arrêt de porte.

Concernant la réserve du mur longeant la pente de garage qui serait cassé à plusieurs endroits, ils auraient fait remarquer qu'il ne s'agissait pas d'un mur, mais d'un élément L de soutènement de la terre, de sorte qu'il s'agissait d'un état normal ne nécessitant aucun redressement.

Concernant la réserve relative à la clôture séparant les parties communes des parties privatives à installer, ils auraient fait remarquer que cette prestation n'aurait pas été prévue au cahier des charges, seule la limite de séparation ayant été tracée comme demandé.

Concernant la réserve relative au regard à gauche de la maison qui devrait être fermé, ils ont fait remarquer que cette prestation serait exécutée une fois les travaux de redressement de la façade effectués, à savoir en septembre 2019. Il en serait de même pour les réserves concernant le tuyau de descente des eaux pluviales côté gauche de la maison, la clôture séparant la terrasse de celle du voisin à installer, les appuis de fenêtre à l'extérieur à redresser et le store à l'arrière de la maison dont une lamelle serait à remplacer.

Concernant la réserve relative au plan de travail en granite dans la cuisine, ils auraient fait remarquer que la fissure sur le plan aurait été causée par PERSONNE1.), de sorte que cette réserve ne saurait leur être opposée.

Concernant la réserve relative aux traces de silicone en dessous du plan de travail, ces traces n'auraient plus été présentes lors de la visite des lieux.

Concernant les appareils électroménagers de marque SIEMENS qui devraient être installés, ils auraient fait remarquer qu'ils ne se seraient jamais engagés à installer ces appareils, cette réserve étant même déplacée alors que l'installation de la cuisine leur avait été offerte par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Concernant la réserve relative au filtre de la hotte manquante, ils auraient fait remarquer que la hotte aurait été installée par PERSONNE1.) sans leur autorisation, de sorte que ce dernier serait responsable et ils ne sauraient s'exprimer sur ce qu'il serait advenu de cette hotte.

Concernant la réserve relative à la plaque de cuisson qui ne fonctionnerait pas, ils auraient fait remarquer que PERSONNE1.) aurait bricolé la plaque et l'électricité, ce

qu'il aurait admis lors de la visite des lieux, de sorte que l'électricien refuserait d'intervenir. Seul PERSONNE1.) serait responsable de ce désordre. Il en serait de même concernant la réserve concernant la plaque de cuisson qui bougerait selon PERSONNE1.).

Concernant la réserve relative aux traces sur la porte du débarras de la cuisine à nettoyer, ils auraient fait remarquer que le nettoyage aurait déjà été effectué. Il en serait de même pour la réserve concernant les tâches sur la porte de la buanderie.

Concernant la réserve relative au WC séparé dont la porte présenterait des désordres, ils auraient fait remarquer que cette porte aurait été réparée.

Concernant la réserve relative à la peinture dans la cage d'escaliers, ils auraient fait remarquer que ces travaux auraient déjà été effectués.

Concernant la réserve relative à la porte d'entrée en verre dans les parties communes qui serait cassée, ils auraient fait remarquer que la réparation de ce dégât allait être prise en charge par l'assureur.

Enfin, concernant la réserve relative à la peinture antidérapante à installer dans le local technique, ils auraient fait remarquer que cette prestation aurait déjà été effectuée.

Contrairement à ce que soutiendraient les consorts GROUPE1.), la majorité des réserves énoncées dans le courrier du 14 juin 2019 étaient déjà levées, sinon elles n'étaient pas justifiées.

Par courrier du 31 juillet 2019, les consorts GROUPE1.) auraient rappelé à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) que les travaux restaient inachevés et ils auraient communiqué des photos qui auraient été prises le jour de leur emménagement.

Par courrier du 9 août 2019, les consorts GROUPE1.) auraient prétendu avoir découvert de nombreux problèmes et ils auraient rappelé que des travaux restaient toujours à être effectués.

Sans attendre l'exécution des travaux restants à effectuer, d'autant plus qu'au cours du mois d'août, les congés collectifs ne permettaient pas de les terminer avant la fin du mois d'août 2019, les consorts GROUPE1.) auraient fait signifier à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une assignation en référé expertise.

Gilles KINTZELE aurait été nommé expert.

Plusieurs visites des lieux auraient été effectuées par l'expert.

Suite à la visite des lieux du 3 mars 2020, l'expert aurait acté les divers travaux à exécuter et ceux restants à exécuter.

Suite à la visite des lieux du 29 juin 2020, l'expert aurait déposé son rapport d'expertise au greffe du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg.

L'expert aurait constaté des désordres. Or, la plupart des désordres constatés auraient été redressés depuis le rapport d'expertise.

Les désordres repris dans le rapport d'expertise KINTZELE qui auraient été redressés, seraient les suivants :

- les infiltrations d'eau au niveau des balcons : des travaux auraient été effectués pour mettre fin aux infiltrations ;
- les peintures de façade auraient été exécutées ;
- les boursofflures d'enduit de façade auraient été supprimées ;
- les désordres au niveau d'un seuil de fenêtre auraient été redressés ;
- la fixation du claustra de séparation des balcons aurait été réparé ;
- le revêtement du trottoir aurait été mis en place ;
- le désordre au niveau de la porte coulissante menant à la terrasse aurait été redressé ;
- les désordres au niveau de la fenêtre du séjour auraient été redressés ;
- la lampe de la terrasse aurait été remplacée ;
- le carreau du carrelage fissuré dans le hall aurait été remplacé.

Ils soutiennent que la plupart des désordres actés dans le rapport d'expertise KINTZELE auraient été levés.

En droit, quant au prétendu préjudice né de la remise des clés, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que les consorts GROUPE1.) omettraient de préciser qu'ils avaient accès aux lieux avant le 26 juillet 2019. Ils auraient pu déménager leurs meubles dans l'immeuble avant le 26 juillet 2019. PERSONNE1.) aurait même procédé à quelques travaux qui auraient causé des désordres notamment au niveau de la plaque de cuisson et des prises électriques.

Les consorts GROUPE1.) se prévaudraient de la clause insérée dans l'acte de vente pour demander leur condamnation à leur payer une indemnité d'occupation à hauteur de 50.-euros. Or, cette clause ne s'appliquerait que si PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avaient occupé l'immeuble, ce qui ne serait pas le cas puisqu'ils ont vendu l'immeuble avant l'achèvement des travaux.

Il serait à noter que les clés n'auraient pas pu être remises à l'échéance fixée dans l'acte notarié en raison des retards pris dans l'achèvement des travaux. Or, les travaux auraient été exécutés par la société SOCIETE1.), de sorte que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient être tenus responsables de la non remise des clés à l'échéance prévue.

Ils soutiennent avoir été très conciliants à l'égard des consorts GROUPE1.), en leur permettant de déposer toutes les affaires dans l'immeuble. Ils auraient également pris toutes les mesures utiles et nécessaires pour permettre aux consorts GROUPE1.) de prendre possession des lieux le plus rapidement possible. PERSONNE3.) n'aurait cessé d'assister les consorts GROUPE1.) dans leurs démarches pour leur permettre d'accéder dans les lieux le plus tôt possible.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient même indemnisé les consorts GROUPE1.) à hauteur de 7.400.-euros.

Les parties auraient continuellement échangé par téléphone sinon par des échanges de SMS.

Ils soutiennent que les consorts GROUPE1.) auraient pu avoir accès aux lieux bien avant la remise effective des clés. En effet, au mois de mai 2019, ils auraient déjà pu installer une partie de leurs affaires dans l'immeuble qu'ils ont acquis. En date du 24 mai 2019, ils auraient même reconnu qu'ils avaient emménagé leurs meubles dans l'immeuble.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent avoir même proposé de procéder à la remise des clés dès la fin du mois de mai 2019. Or, les consorts GROUPE1.) auraient conditionné la remise des clés par l'exécution de certains travaux, notamment de clôturer le jardin, de changer la hotte de la cuisine et de les dédommager.

Les relations se seraient dégradées suite à l'envoi de SMS, mais elles n'auraient jamais été rompues.

En réponse aux exigences des consorts GROUPE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) leur auraient fait remarquer qu'ils étaient déjà en possession des clés de l'immeuble et qu'ils avaient pu y installer une partie de leurs meubles. PERSONNE3.) leur aurait également reproché le fait que les ouvriers n'avaient pas pu faire les travaux escomptés, alors que les portes de l'immeuble étaient fermées. Pourtant, il aurait préalablement demandé aux consorts GROUPE1.) d'assurer l'accès à l'immeuble.

Or, aux termes de l'article 1606-1 du Code civil, l'immeuble serait réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, ce qui aurait été déjà le cas au mois de mars-avril 2019. En effet, les consorts DE MELO PHILIPPE auraient pu accéder dans les lieux dès cette période. Or, ils auraient refusé la remise des clés au prétexte que certains travaux étaient affectés de quelques désordres. Or, ces désordres ne rendaient pas l'ouvrage ou les éléments d'équipements impropres à leur utilisation.

N'ayant commis aucune faute justifiant leur condamnation à payer une indemnité d'occupation d'un montant de 2.800.-euros, il y aurait lieu de débouter les consorts GROUPE1.) de cette demande.

Quant au préjudice né des vices et malfaçons de construction et défauts de conformité, les consorts GROUPE1.) entendraient engager leur responsabilité pour les prétendus vices cachés affectant l'immeuble en se basant sur l'article 1648 du Code civil. Or, cette demande ne saurait prospérer pour les raisons suivantes.

En application de l'article 1641 du Code civil, le vendeur doit garantir à l'acheteur contre les vices cachés, c'est-à-dire contre les défauts cachés de la chose qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus.

Pour pouvoir donner lieu à garantie, ce vice devrait exister au moment de la vente et il ne doit pas être révélé à l'acheteur parce qu'il était caché.

Le vice serait considéré comme non apparent ou caché lorsqu'il ne se révélerait pas à l'occasion de vérifications immédiates et d'investigations normales.

Seuls seraient apparents les vices qui seraient évidents ou manifestes, mais également ceux qu'une diligence moyenne permettrait de découvrir.

Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice serait caché si seul un technicien était capable de le découvrir.

Par courrier du 14 juin 2019, les consorts GROUPE1.) auraient déjà émis des réserves concernant les travaux effectués en joignant des photos des désordres qu'ils auraient constatés sur le chantier. Ces désordres auraient été constatés par l'expert KINTZELE, son rapport d'expertise ne faisant pas état d'autres désordres que ceux dénoncés par les consorts GROUPE1.) avant l'institution de la mesure d'instruction.

Les consorts GROUPE1.) ne pourraient donc raisonnablement soutenir avoir été confrontés à des vices cachés.

L'acte notarié du 27 décembre 2019 contiendrait également une clause en page 6 aux termes de laquelle toute garantie serait exclue de la part de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et tout recours serait exclu pour raison de vétusté et vices de constructions pour autant qu'ils soient apparents.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent être de bonne foi et ne pas avoir vendu leur immeuble en raison de vices affectant l'immeuble. Ils pourraient partant se prévaloir et opposer aux consorts GROUPE1.) la clause de non garantie telle que stipulée dans l'acte notarié.

La demande basée sur l'article 1641 du Code civil ne serait donc pas fondée et il y aurait partant lieu de débouter les consorts GROUPE1.) de leur demande dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Comme le mentionneraient les consorts GROUPE1.) dans leur assignation, lorsqu'ils auraient acquis l'immeuble qui se trouvait toujours en construction, seuls quelques travaux restant encore à être exécutés.

Les travaux auraient été effectués par la société SOCIETE1.).

Seule la société SOCIETE1.) serait responsable des désordres constatés par l'expert KINTZELE et non pas PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

La demande en réparation par équivalent dirigée par les consorts GROUPE1.) à leur encontre ne serait donc ni fondée ni justifiée.

Il y aurait partant lieu de débouter les consorts GROUPE1.) de leur demande dirigée contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Quant à la demande en réparation du préjudice moral, les consorts GROUPE1.) ne pourraient raisonnablement soutenir qu'ils auraient dû emménager dans un logement que partiellement achevé.

Il ressortirait en effet du rapport d'expertise KINTZELE que l'immeuble était achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil, seuls des désordres affectant certains travaux, mais ceux-ci ne rendant en aucun cas l'immeuble inhabitable.

REPETITION

Ils soutiennent n'avoir commis aucune faute susceptible d'engager leur responsabilité.

De plus, les consorts GROUPE1.) resteraient en défaut de prouver avoir subi un tel préjudice.

Il y aurait partant lieu de débouter les consorts GROUPE1.) de leur demande en réparation du prétendu préjudice moral subi.

Quant aux frais d'expertise, ils soutiennent que les désordres dénoncés et constatés n'auraient pas été causés par eux, mais par les entreprises en charge des travaux de construction. Il y aurait partant lieu de dire non fondée la demande en condamnation à leur encontre à payer les frais d'expertise.

S'agissant de la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat, celle-ci serait contestée alors que la procédure judiciaire initiée par les consorts GROUPE1.) n'aurait pas été justifiée. De plus, la preuve du paiement des frais et honoraires d'avocat ne serait pas établie.

Finalement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent l'indemnité de procédure réclamée et demandent à leur tour la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Maître Philippe SYLVESTRE, agissant en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) en faillite, se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation.

Quant au fond, il fait valoir que la société SOCIETE1.) a été déclarée en faillite en date du 26 avril 2021, lui-même ayant été nommé curateur.

Il conteste formellement l'affirmation selon laquelle un représentant de la société SOCIETE1.) aurait participé aux visites des lieux en présence de l'expert KINTZELE.

Le rapport d'expertise ne lui serait donc pas opposable, la société SOCIETE1.) n'ayant pas fait partie de la procédure de référé.

En effet, il ne ressortirait ni du courrier de l'expert KINTZELE adressé au Tribunal en date du 4 mars 2020, ni de son rapport d'expertise que la société SOCIETE1.) ait été présente ou représentée.

Les reproches formulés par les consorts GROUPE1.) seraient par ailleurs contestés dans leur intégralité.

En tout état de cause, aucune mise en demeure n'aurait été adressée à la société SOCIETE1.) pour l'informer et lui dénoncer les éventuels préjudices nés tant de la remise tardive des clefs que des prétendus vices et malfaçons de construction et défauts de conformité.

De même, les demandes relatives au paiement des frais d'expertise, au prétendu préjudice moral, aux frais d'avocat et à l'indemnité de procédure seraient contestées pour n'être pas justifiées, tant en leur principe qu'en leur quantum.

Les consorts GROUPE1.) restant en défaut de prouver les prétendues fautes commises par la société SOCIETE1.), ainsi qu'un lien de causalité en relation avec leurs supposés préjudices, ils seraient à débouter de leurs demandes.

Il demande finalement la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE2.) se rapporte à la sagesse du Tribunal quant à la recevabilité de la demande en la pure forme, ce notamment eu égard à la compétence territoriale du Tribunal saisi.

Elle soulève le libellé obscur de l'acte introductif d'instance au motif que les reproches pour lesquels les consorts GROUPE1.) resteraient en défaut d'établir quelle aurait été la faute commise par chacune des parties actuellement défenderesses pour ventiler le préjudice avancé.

Quant au fond et à la responsabilité de la société faillie, la SOCIETE2.) fait valoir qu'outre le fait que les faits tels que libellés par les consorts DE GROUPE1.) manqueraient d'objectivité et seraient pour leur majorité contestés, la société faillie ne saurait être mise en cause. A ce stade de la procédure, toute responsabilité dans le chef de la société SOCIETE1.), respectivement dans le chef de la SOCIETE2.) ne serait pas établie. En effet, il ressortirait des éléments de la cause que les désordres repris dans l'acte introductif d'instance ne seraient imputables à une quelconque intervention de la société faillie. Pour le surplus, la SOCIETE2.) se rapporte aux conclusions de la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne la couverture contractuelle de la SOCIETE2.), celle-ci fait valoir que les garanties du contrat porteraient notamment sur la « RC exploitation » et la « RC livraison ». Elle se réfère à l'article 2.7.30 des conditions générales applicables au contrat d'assurance suivant lequel « *les réclamations fondées sur les responsabilités biennale ou décennale fondées sur les articles 1792 et 2270 du Code Civil, (...)* » seraient exclues de l'assurance.

Elle soutient que la garantie d'assurance responsabilité civile, après livraison stipulée au contrat, ne couvrirait pas la garantie décennale /biennale. Bien plus, elle écarterait de manière générale tous les dommages subis par les ouvrages exécutés tels qu'en l'espèce. Sur ce point, la SOCIETE2.) se réfère à l'article 2.2.5.a) des conditions générales.

Pour être encore plus précise, la SOCIETE2.) fait valoir qu'elle exclut toute couverture après la livraison tel que repris à l'article 2.2.5 des conditions générales comme notamment au point d) « *les dommages matériels résultant de la non étanchéité des ouvrages ou de l'engorgement des égouts, ainsi que ceux dus à la condensation et/ou à l'humidité* » ou encore au point j) du même article qui énoncerait également l'exclusion pour « *les dommages résultant d'un vice connu ou apparent lors de la livraison.* »

Partant et pour autant que l'assignation devait être recevable, la couverture de la SOCIETE2.) ne saurait être actionnée dans la présente affaire. Elle demande partant à être mise hors cause.

Les consorts GROUPE1.) prennent position quant au moyen du libellé obscur soulevé par la SOCIETE2.). Ils soutiennent que l'assignation serait exhaustive, les divers désordres, vices et malfaçons dont serait affecté l'immeuble acquis par eux, ayant été exposés. De plus, il serait précisé dans l'assignation la base légale sur le fondement de laquelle ils demandent indemnisation des préjudices subis et cela en détail pour chacune des parties assignées. Preuve du caractère suffisamment détaillé de l'assignation seraient les conclusions de Maître YURTMAN, prenant position face à chacun des reproches formulés tant en fait qu'en droit.

De même, ils estiment que le fait de faire état de vices et malfaçons suite à la construction d'un immeuble flambant neuf pour en demander réparation à la société de construction sur le fondement des garanties biennales et décennales serait assez précis pour que la société de construction puisse assurer sa défense.

Finalement, la compagnie d'assurances serait clairement assignée afin de prendre en charge les dommages causés par son assurée, principe qui serait spécifiquement prévu par la loi. La SOCIETE2.) ne saurait dès lors non plus se méprendre sur l'étendue du litige.

Ils estiment partant que l'assignation présenterait des éléments de précision suffisants pour ne pas être constitutive du libellé obscur.

Quant aux faits, les consorts GROUPE1.) font valoir que contrairement à ce que prétendraient PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ils pouvaient bel et bien se méprendre sur la qualité en laquelle agissait PERSONNE3.). En effet, PERSONNE3.) vendait, ensemble avec PERSONNE4.), leur maison commune pas encore construite en sa qualité de personne privée. Cependant, dans le contexte de la vente, PERSONNE3.) aurait revêtu déjà la casquette de l'agent immobilier. Ainsi, le compromis de vente signé entre parties portait l'entête de la société SOCIETE3.) (SOCIETE3.)). De plus, les courriels leurs envoyés par PERSONNE3.) et apportant des précisions quant à l'objet de la vente, portaient la signature « *House for you- PERSONNE3.)*. »

Après avoir eu un premier accès à l'immeuble, les consorts DE GROUPE1.) se seraient régulièrement tournés vers PERSONNE3.) pour lui faire part des travaux non achevés ou mal exécutés. Celui-ci faisait alors procéder aux travaux en question par les employés de la société SOCIETE1.). Pour les consorts GROUPE1.), PERSONNE3.) aurait été ainsi l'interlocuteur direct auprès de la société de construction. Même à ce jour, cela resterait évident, étant donné que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) feraient, dans le

cadre de leurs conclusions, référence au cahier des charges comme s'ils y étaient tenus et qu'ils prendraient position de façon détaillée par rapport aux travaux effectués.

S'agissant des reproches faits aux consorts GROUPE1.) quant à de nombreux agissements de leur part qui auraient ébranlé la confiance réciproque et contribué aux défauts constatés, ceux-ci les contestent formellement, soutenant qu'ils resteraient au stade de pures allégations. De plus, PERSONNE1.) nie formellement avoir enlevé quel qu'objet que ce soit du chantier.

S'agissant des reproches faits à PERSONNE1.) suivant lesquels il aurait, de sa propre intervention, causé des dommages notamment au plan de travail dans la cuisine et qu'il aurait manipulé la hotte et la plaque de cuisson, celui-ci nie formellement être intervenu en cuisine de façon à casser quoi que ce soit. La seule chose dont il se serait occupé d'installer seraient des ampoules dans les plafonniers afin de rendre l'espace quelque peu vivable et la hotte, ceci après autorisation demandée à PERSONNE3.). La hotte serait par ailleurs correctement montée et il manquerait les filtres, seul reproche formulé par les consorts GROUPE1.). Les problèmes de raccordement de la plaque de cuisson démontreraient encore le caractère non habitable de l'immeuble.

Quant au fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) citent tout un tas de réparations et remises en ordre qui auraient déjà été effectués, les consorts GROUPE1.) ne nient pas que certaines des réserves initiales ont été levées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, tel que cela aurait été retenu dans un premier document dressé par l'expert KINTZELE. Les travaux auraient donc continué durant un certain temps pendant lequel il aurait été remédié à un certain nombre de problèmes. Cependant, ils se trouvaient dans une situation familiale compliquée suite à la naissance de leur enfant et face au manque de place dans le logement de la mère de PERSONNE2.) où ils habitaient dans l'attente de l'achèvement de leur immeuble. Dès que cela était possible, ils auraient insisté à recevoir les clés afin de pouvoir occuper la maison qui se trouvait pourtant toujours en étant de chantier. Divers ouvriers auraient continué à intervenir dans l'immeuble des consorts GROUPE1.) et ce jusqu'au moment de la faillite de la société SOCIETE1.), soit deux ans après la vente. Or, au lieu de peu à peu tout terminer selon les règles de l'art, de nouveaux problèmes auraient été créés au fur et à mesure des interventions, problèmes dont PERSONNE3.) et PERSONNE4.) commençaient à rejeter toute responsabilité et dont ils ne s'occupaient plus. C'est précisément pour cette raison que les consorts DE GROUPE1.) auraient considéré nécessaire la nomination d'un expert, afin de faire constater les malfaçons. L'objectif aurait été de faire comprendre aux parties assignées la contrariété aux règles de l'art en nombreux points afin que la remise en ordre puisse continuer.

Ils estiment partant avoir été extrêmement conciliants et lors d'une première visite, l'expert n'aurait relevé que les défauts, tandis que les parties présentes et notamment la société SOCIETE1.) se seraient engagées à y remédier.

Lors d'une deuxième visite des lieux, l'expert aurait constaté que de nombreux problèmes ne persistaient plus. Or, d'autres travaux, notamment ceux liés à la façade et à l'étanchéité restaient à être exécutés. Il aurait donc été décidé de fixer une troisième visite des lieux dans l'espoir qu'une réception sans réserves puisse s'effectuer ce jour-là en présence de l'expert.

Cependant, lors de cette troisième visite des lieux, l'expert aurait constaté que la façade, bien que refaite, recommençait déjà à présenter des problèmes d'humidité, alors que le drainage adéquat des balcons n'était toujours pas en place. Il aurait finalement été décidé que l'expert allait dresser un rapport reprenant les défauts persistants.

Les conjoints GROUPE1.) soutiennent que les éléments dont actuellement serait demandé l'indemnisation auraient toujours persisté le jour de la dernière visite des lieux et persisteraient à ce jour.

La liste des prétendues réparations effectuées dressée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) serait erronée voire mensongère :

- des travaux auraient en effet été effectués pour pallier aux infiltrations au niveau du balcon. Or, l'humidité dans la chambre persisterait et les conjoints GROUPE1.) ne sauraient dire si cela provient de leur propre balcon ou de celui des voisins chez lui personne n'aurait refait l'étanchéité ;
- la façade n'aurait pas été refaite ;
- les désordres au niveau d'un seuil de fenêtre persisteraient ;
- le claustra de séparation n'aurait pas été fixé ;
- le trottoir ne serait toujours pas en place, ce qui causerait des problèmes administratifs avec la commune ;
- la porte coulissante aurait été réparée aux frais des conjoints GROUPE1.) par une autre société alors qu'elle ne fonctionnait plus du tout ;
- la lampe de la terrasse n'aurait pas été remplacée et continuerait à présenter des tâches de calcaire dues aux infiltrations ;
- le carreau de carrelage cassé n'aurait pas été remplacé, mais on aurait essayé en vain de la réparer.

En droit s'agissant de l'opposabilité du rapport d'expertise à la société SOCIETE1.), les conjoints GROUPE1.) font valoir que si celle-ci n'avait en effet pas été assignée en référé, elle aurait bel et bien été représentée lors des visites des lieux d'expertise, comme en témoignerait la liste des présences dressée par l'expert. A côté du gérant de la société PERSONNE3.), assistant en nom privé, aurait été présent PERSONNE8.) comme représentant de la société SOCIETE1.). Lors de la visite des lieux, c'est PERSONNE8.) qui aurait répondu à la grande majorité des questions de l'expert et qui aurait exposé les méthodes mises en œuvre par la société SOCIETE1.) dans le cadre de ses travaux. La société SOCIETE1.) aurait ainsi parfaitement été en mesure de faire valoir ses observations et justifications dans le cadre de l'expertise, chose qu'elle aurait par ailleurs faite par l'intermédiaire de PERSONNE3.) qui aurait communiqué à l'expert des documents reprenant certains détails techniques.

Quant au préjudice né de l'entrée en jouissance, les conjoints GROUPE1.) ne nient pas qu'ils avaient un accès momentané à leur immeuble avant le 26 juillet 2019, accès qui ne saurait cependant en rien être considéré comme entrée en jouissance. En effet, après avoir dû insister, ils auraient eu le droit d'entreposer certains meubles dans leur maison. De même, ils auraient été autorisés à procéder à des visites sur le chantier grâce à une clé cachée à côté de la maison. Cependant, on ne saurait prétendre qu'ils avaient la jouissance des lieux avant le 26 juillet 2019. S'il est vrai que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont jamais occupé le logement, alors qu'il n'était pas encore achevé, il n'en serait pas moins vrai que les vendeurs n'auraient pas procédé à une remise des

clés avant juillet 2019. Le fait que soient intervenus en continu des ouvriers engagés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) démontrerait de plus qu'ils n'avaient pas la jouissance paisible des lieux, telle qu'elle doit être offerte à un propriétaire.

Le fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) leur aient proposé de procéder à la remise des clés en mai 2019 ne changerait rien au fait que la remise des clés n'aurait pas pu avoir lieu. En effet, on ne pourrait nullement attendre de leur part d'accepter un immeuble en chantier. Contrairement à ce que soutiennent PERSONNE3.) et PERSONNE4.), l'immeuble n'aurait pas été habitable, alors qu'il restait à faire un certain nombre de gros œuvres, notamment l'étanchéité des balcons, la réfection de la façade, la mise en peinture, etc. On remarquerait par ailleurs qu'ils n'étaient pas entrés en jouissance avant au moins la mi-juin, alors qu'ils devaient demander accès à l'immeuble pour pouvoir monter les meubles y entreposés.

Finalement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient en aveu de devoir une indemnité d'occupation. Ceci résulterait des échanges de SMS, ainsi que du fait qu'ils auraient d'ores-et-déjà réglé une indemnité d'occupation pour une partie du temps de retard. Ils auraient ainsi reconnu que les conjoints GROUPE1.) ont subi un préjudice du fait de l'entrée en jouissance tardive.

Quant aux prétendus dommages nés des vices, malfaçons et défauts de conformité, les conjoints GROUPE1.) soutiennent qu'il serait évident que les vices soulevés en l'espèce n'étaient pas apparents aux conjoints GROUPE1.) le moment de la signature du compromis de vente ni même au moment de la signature de l'acte notarié. En effet, l'immeuble en cause n'était pas encore achevé au moment de l'achat. Il aurait dès lors été impossible pour eux de procéder à une vérification en bonne et due forme des vices affectant l'immeuble. Les vices soulevés n'auraient donc pas été apparents pour eux.

En réalité, ils auraient eu l'intention d'acheter un immeuble achevé, mais non encore habité par les propriétaires antérieurs. Ils pouvaient donc s'attendre à un immeuble en parfait état. Il serait manifeste que s'ils avaient connu les vices affectant l'immeuble, ils ne l'auraient pas acheté pour le prix payé, alors qu'il aurait fallu prévoir un budget de mise en conformité avec les règles de l'art.

De plus, au moment de l'achat, les vices affectant l'étanchéité du bâtiment n'auraient pas été apparents. Au moment de l'achat, les gros œuvres auraient été terminés, mais ils n'auraient pas été en mesure, en tant que simples profanes, de constater les problèmes d'étanchéité au niveau des balcons. Par la suite, c'est ce vice qui aurait entraîné notamment la dégradation rapide de la façade, ainsi que des installations électriques, des moisissures à l'intérieur du bâtiment et des tâches minérales sur les revêtements des sols extérieurs. Ces vices étaient partant cachés aux acquéreurs.

Il en serait de même des vices affectant les garde-corps et du claustra de séparations des balcons. Ces éléments n'auraient pas correspondu aux normes réglementaires devant s'appliquer, chose qu'ils n'auraient pas pu relever en tant que profanes.

S'agissant de leur préjudice moral, il serait de jurisprudence que la façade doit se ranger parmi les gros ouvrages, cette qualification s'imposant en raison de sa fonction d'assurer l'isolation et l'étanchéité de la construction, la façade étant un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité. Leur immeuble devrait

dès lors être considéré comme inhabitable, alors que le défaut d'étanchéité au niveau des balcons et de la façade aurait provoqué des infiltrations d'eau importantes. L'immeuble n'était dès lors pas conforme à sa destination et ne saurait être considéré comme achevé. Même si l'immeuble serait à considérer comme achevé d'un point de vue purement juridique, il n'en serait pas moins que des ouvriers seraient intervenus continuellement. Les consorts GROUPE1.) auraient dès lors été troublés dans leur jouissance et auraient subi un préjudice moral qu'il y aurait lieu d'indemniser.

Quant aux frais d'expertise, les consorts GROUPE1.) soutiennent qu'afin de prouver que les vices et défauts dénoncés étaient contraires aux règles de l'art et de convaincre PERSONNE3.) de les prendre en charge, ils auraient été contraints d'avoir recours à un expert. Suite à une première visite, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se seraient de plus montrés beaucoup plus coopératifs et auraient encore procédé à certains travaux. Le recours à l'expertise aurait dès lors été nécessaire du fait de l'inertie des parties assignées. Il y aurait dès lors lieu de les indemniser des frais d'expertise, occasionnés par le comportement des parties assignées.

S'agissant des frais d'avocats, ils soutiennent qu'il serait manifeste qu'ils ont été contraints d'avoir recours à un avocat tant pour faire valoir leurs droits durant la phase précontentieuse que durant l'expertise et désormais au fond. Si certains désordres ont bel et bien été redressés, l'immeuble ne serait à ce jour toujours pas conforme aux règles de l'art. Une procédure judiciaire aurait dès lors été inévitable et les honoraires d'avocat seraient un préjudice qui devrait en l'espèce être indemnisé. Les preuves de paiement des honoraires d'avocat seraient versées au débat en tant que pièce.

Quant à la couverture par l'assurance, les consorts GROUPE1.) demandent à ce que soient versés aux débats les contrats liant la SOCIETE2.) à SOCIETE1.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que contrairement à ce que soutiennent les consorts GROUPE1.), l'immeuble aurait été habitable. En effet, les consorts GROUPE1.) reconnaîtraient qu'il restait à effectuer quelques travaux d'étanchéité des balcons, la réfection de la façade et la mise en peinture. Ces travaux restant à exécuter n'auraient pas rendu l'immeuble inhabitable. Il y aurait également eu des retards dans l'exécution des travaux en raison des agissements des consorts de GROUPE1.).

PERSONNE3.) avait notamment reproché le fait que les ouvriers n'avaient pas pu faire les travaux escomptés alors que les portes de l'immeuble étaient fermées. Pourtant, il aurait préalablement demandé aux consorts GROUPE1.) d'assurer l'accès à l'immeuble.

Le fait que PERSONNE3.) ait consenti de verser une indemnité d'un montant de 7.400.-euros aux consorts GROUPE1.) ne saurait valoir aveu extra-judiciaire de devoir une indemnité d'occupation.

N'ayant commis aucune faute justifiant la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer une indemnité d'occupation d'un montant de 2.800.-euros, il y aurait lieu de débouter les consorts GROUPE1.) de cette demande.

S'agissant du préjudice né des vices et malfaçons de construction et défauts de conformité. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que les consorts GROUPE1.) ne pourraient raisonnablement soutenir que leur immeuble était affecté de vices cachés. En effet, par courrier du 14 juin 2019, ils avaient déjà émis des réserves concernant les travaux effectués en joignant des désordres qu'ils auraient constatés sur le chantier. Seules ces réserves auraient été constatées par l'expert KINTZELE, son rapport d'expertise ne faisant pas état d'autres désordres que ceux dénoncés par les consorts GROUPE1.) avant l'institution de la mesure d'instruction.

Ils soutiennent être de bonne foi et ne pas avoir vendu d'immeuble en raison de vices affectant l'immeuble vendu. Ils pourraient donc se prévaloir et opposer aux consorts GROUPE1.) la clause de non garantie telle que stipulée dans l'acte notarié. La demande basée sur l'article 1641 du Code civil ne serait donc pas fondée.

S'agissant des frais d'expertise, les désordres dénoncés et constatés n'auraient pas été causés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), mais par les entreprises en charge des travaux de construction. Il y aurait partant lieu de dire non fondée la demande en condamnation à payer les frais d'expertise.

Les consorts de GROUPE1.) soutiennent, quant à l'entrée en jouissance tardive, que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) essaieraient désormais de détourner la notion d'achèvement des travaux pour s'exonérer de leur responsabilité en ce qui concerne l'entrée en jouissance tardive des lieux. Même si dans le cadre du droit de la construction, la notion d'achèvement de l'immeuble serait plus large, il faudrait en l'espèce constater que les consorts DE GROUPE1.) avaient acheté un logement qui était censé être achevé complètement, d'après un cahier des charges qui leur avait été soumis à l'avance.

L'acte notarié de vente, signé déjà le 27 décembre 2018, aurait mentionné ainsi un immeuble bâti et non pas un immeuble en état futur d'achèvement. Les acquéreurs estimaient dès lors recevoir les clés d'un immeuble qui correspondrait à ce qui était promis dans le cahier des charges, construit selon les règles de l'art et parfaitement neuf. Il serait ainsi évident qu'ils n'auraient pas accepté de se voir remettre les clés d'un immeuble où des travaux de gros œuvre allaient encore se poursuivre. Le retard dans la remise des clés serait ainsi imputable aux parties venderesses.

De plus, Maître YURTMAN aurait précisé dans ses conclusions que ses mandataires leur auraient refusé l'accès à l'immeuble, sous prétexte que du matériel de chantier aurait disparu. Ainsi, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient en aveu qu'ils n'auraient pas permis la jouissance du bien aux nouveaux propriétaires. La demande en obtention d'une indemnité d'occupation serait partant parfaitement justifiée.

S'agissant des vices et malfaçons, les consorts GROUPE1.) soutiennent que s'ils ont déjà dénoncé une partie des vices le 14 juin 2019, puis par courriers subséquents, cela s'expliquerait par le fait que ces mêmes vices n'auraient pas été apparents au moment de l'acquisition de l'immeuble, mais ne le seraient devenus que par après. Les acquéreurs auraient ainsi immédiatement dénoncé les vices dès leur apparition, ceci afin qu'il puisse y être remédié encore durant les travaux qui continuaient sur l'immeuble.

Quant à la couverture d'assurance, les consorts GROUPE1.) soutiennent que la responsabilité civile après livraison souscrite par SOCIETE1.) « *couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile contractuelle et extracontractuelle pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs subis par accident par un tiers et mis à charge de l'assuré à l'occasion de l'exercice de ses activités professionnelles et causés par les ouvrages, prestations de service, produits et marchandises après leur livraison, lorsque ces dommages ont pour fait générateur un vice propre de la chose livrée ou une erreur ou omission dans sa conception, sa réparation, sa préparation, sa fabrication, son montage, sa transformation, son stockage, sa présentation, ses instructions d'emploi ou sa livraison.* »

La société SOCIETE1.) étant une entreprise de construction, il paraîtrait évident que son assurance professionnelle « après livraison » couvre des fautes et négligences commises dans le cadre d'immeubles construits, objet de la société.

Il serait dès lors plus que surprenant que des clauses de ce même contrat puissent limiter la prise en charge par l'assurance de défauts de construction ainsi qu'exclure les garanties biennale et décennale de sa couverture.

Les consorts GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice quant au caractère abusif des clauses évoquées en l'espèce.

La SOCIETE2.) soutient, s'agissant du moyen du libellé obscur, que celui-ci serait à analyser sous deux angles, d'une part en raison de l'absence de ventilation et d'autre part en raison de l'absence de motivation sur l'obligation solidaire.

S'agissant de l'absence de ventilation, la jurisprudence déciderait que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant :

- soit que cette division doit être expresse ;
- soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation.

En l'espèce, il résulterait de l'exploit introductif d'instance que les consorts GROUPE1.) se seraient contentés de solliciter la condamnation des parties défenderesses au paiement d'un montant global, sans opérer la moindre ventilation. La ventilation ne serait ni expresse, ni ne pourrait être déduite des éléments figurant dans l'exploit.

S'agissant de l'absence de motivation sur l'obligation solidaire, pour permettre aux parties défenderesses d'organiser leur défense autour de la solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues du paiement de l'intégralité des dommages, il faudrait que l'exploit énonce à quel titre elles seraient tenues solidairement. Il appartiendrait ainsi aux consorts GROUPE1.) d'exposer les moyens de fait et de droit qui selon eux seraient de nature à induire une responsabilité solidaire entre les parties défenderesses pour que celles-ci puissent faire valoir les moyens appropriés pour contester l'existence de pareille solidarité. Or, l'assignation litigieuse ne dirait mot sur les raisons qui selon les consorts DE GROUPE1.) induiraient une

solidarité entre les parties défenderesses. Cette absence de motivation causerait évidemment et nécessairement un grief aux défendeurs. L'absence d'une quelconque motivation permettrait de caractériser le grief dans le chef des parties défenderesses, puisqu'elles seraient mises dans l'impossibilité absolue de choisir leurs moyens de défense contre cette allégation de solidarité.

Il faudrait en déduire que l'assignation du 16 juillet 2021 ne comportant aucun exposé des motifs sur ce point serait par conséquent obscure. Le Tribunal devrait ainsi déclarer l'exploit nul.

Subsidiairement quant au fond, quant à la non-couverture contractuelle de la SOCIETE2.), celle-ci fait valoir, au vu du libellé succinct de l'assignation du 16 juillet 2021 et de l'assurance souscrite par la société SOCIETE1.), les garanties du contrat porteraient notamment sur la « RC exploitation » et la « RC livraison ». La SOCIETE2.) se réfère à l'article 2.70.30 des conditions générales applicables au contrat d'assurance qui disposerait que « *les réclamations fondées sur les responsabilités biennale ou décennale fondées sur les articles 1792 et 2270 du Code civil (...)* » sont exclues de l'assurance.

La SOCIETE2.) souligne que la garantie d'assurance responsabilité civile, après livraison stipulée au contrat, ne couvrirait pas la garantie décennale / biennale, mais bien plus, elle écarterait de manière générale tous les dommages subis par les ouvrages exécutés tels qu'en l'espèce. Sur ce point, la SOCIETE2.) se réfère à l'article 2.2.5. a) des conditions générales.

En effet, pour davantage de précision, il faudrait relever que la SOCIETE2.) exclurait toute couverture après livraison telle que reprise à l'article 2.2.5 des conditions générales comme notamment au point d) « *les dommages matériels résultant de la non étanchéité des ouvrages ou de l'engorgement des égouts, ainsi que ceux dus à la condensation et/ou à l'humidité* » ou encore au point j du même article qui énoncerait également l'exclusion pour « *les dommages résultant d'un vice connu ou apparent lors de la livraison* ».

Pour étayer ses développements, la SOCIETE2.) se rapporte au contrat RC ENTREPRISE entre la société SOCIETE1.) et la SOCIETE2.) conclu entre parties le 7 juillet 2017.

Pour mettre un terme sur la notion de « *clause abusive* » et afin d'être complète, la SOCIETE2.) précise que l'assurance qui a été souscrite par la société faillie auprès de la SOCIETE2.) n'aurait pas pour objet la garantie des dommages subis par les ouvrages non exécutés ou mal exécutés. Pour ce faire, il existerait des contrats spécifiques du type « *assurance contrôle* » permettant d'assurer les responsabilités biennales et décennales en faisant appel notamment à un bureau de contrôle.

Par ailleurs, la SOCIETE2.) souligne que la société SOCIETE1.) ne lui aurait jamais déclaré le sinistre dont il est question au présent dossier, suivant les conditions générales, le sinistre devant être déclaré dans les 5 jours de sa survenance. Sur ce point, la SOCIETE2.) se rapporte à la procédure à suivre par les assurés en cas de sinistre, se référant aux dispositions communes du contrat versé en cause, à savoir le point 2.8.1. « *Vos obligations en cas de sinistre* », p.25 et 26 des conditions générales. De ce fait, la

SOCIETE2.) serait totalement étrangère à la gestion et à la prise en charge d'un quelconque préjudice lié à la réalisation des travaux par la société SOCIETE1.).

Partant, et pour autant que l'assignation devait être recevable, la couverture de la SOCIETE2.) ne saurait être actionnée dans la présente affaire. L'assurance serait d'ores et déjà à mettre hors de cause au vu des stipulations contractuelles.

La SOCIETE2.) demande finalement la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'étude d'avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Isabelle Ceccarelli, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts GROUPE1.) font valoir que suite aux développements de la société d'assurance, ils doivent conclure à une absence de couverture par l'assurance des vices et malfaçons causés par la société SOCIETE1.). Ils demandent partant à mettre la SOCIETE2.) hors cause.

Ils insistent cependant sur le fait que l'assignation dirigée contre la SOCIETE2.) était justifiée dans la mesure où ils avaient été informés par la société SOCIETE1.) qu'une assurance aurait été contractée pour assurer le chantier. Ils soutiennent avoir été malmenés, ce qui aurait eu comme résultat l'action dirigée contre la SOCIETE2.). Ce n'aurait été que suite aux documents versés par la SOCIETE2.) que les consorts DE GROUPE1.) auraient pu exclure la responsabilité de la SOCIETE2.).

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de l'assignation introductive d'instance du 16 juillet 2021

La demande qui n'est pas autrement critiquée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donnée, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant à la demande dirigée à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.) ont acheté un appartement-duplex avec jardin et garage sis à L-ADRESSE1.) à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) par un compromis de vente le 5 décembre 2018, suivi d'un acte notarié du 27 décembre 2018.

Au moment de la signature de l'acte notarié, l'appartement se trouvait en construction dont était chargée la société SOCIETE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) l'ayant acheté en l'état futur d'achèvement et l'ayant revendu avant l'achèvement des travaux.

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir entendre dire principalement que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont responsables des vices, malfaçons et défauts de conformité sur fondement de la responsabilité contractuelle et sur base de la

responsabilité des vices cachés de l'article 1648 du Code civil et subsidiairement qu'ils sont responsables des vices, malfaçons de constructions et défauts de conformité sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Il y a lieu de relever que suivant 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.

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.

Selon l'article 1646-1 du Code civil, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont tenus eux-mêmes en application des articles 1792 et 2270 du Code civil. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Un contrat de vente d'immeubles à construire est défini à l'article 1601-1 du Code civil :

« La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. »

Par la loi du 28 décembre 1976, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil tout contrat:

- 1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,*
- 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux,*
- 3) et dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.*

L'article 1646-1, dernier alinéa du Code civil dispose que les acquéreurs successifs ne peuvent exercer l'action sur base de la garantie décennale qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Les consorts GROUPE1.) versent un compromis de vente du 5 décembre 2018, ainsi que l'acte notarié de vente du 27 décembre 2018, précisant que les parties venderesses, à savoir PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont acquis l'appartement-duplex aux termes d'un acte de vente en état futur d'achèvement le 15 novembre 2017. Aucune stipulation ne réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.). Le prédit acte de vente mentionne également que la vente a eu lieu moyennant le prix de 370.000.-euros que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reconnaissent avoir reçu des consorts GROUPE1.) moyennant un virement sur un compte du notaire instrumentant.

L'acte de vente versé se présente comme une vente immobilière ordinaire, indépendamment du fait que PERSONNE3.) était également associé de la société SOCIETE1.).

Au vu des exclusions des régimes relatifs aux ventes d'immeubles à construire et au louage d'ouvrage, le tribunal retient que la demande ne peut être basée que sur les dispositions relatives à l'obligation du vendeur de garantir les vices cachés de la chose (articles 1641 et suivants du Code civil).

La demande des consorts GROUPE1.) sur la base de la garantie des vices cachés est partant recevable.

3.2.2. Quant à la demande dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) en faillite

3.2.2.1. Remarque préliminaire

Il convient de rappeler qu'étant donné que la société SOCIETE1.) avait déjà été déclarée en état de faillite lors de son assignation, il ne saurait y avoir lieu à condamnation.

L'article 452 du Code de commerce prescrit qu'à partir du jugement déclaratif de faillite, toute action mobilière ou immobilière d'un créancier du failli ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre le curateur de la faillite. Il en découle qu'en principe toute personne s'estimant créancière d'un failli doit procéder par voie de déclaration de créance.

Suivant l'article 453 du Code de commerce, le jugement déclaratif de la faillite arrête l'exercice de la contrainte par corps sur la personne du failli, ainsi que toute saisie à la requête des créanciers chirographaires et non privilégiés sur les meubles et immeubles.

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal siégeant en matière commerciale pour requérir de lui l'admission au passif de la faillite.

Il s'ensuit que la demande en condamnation des consorts GROUPE1.) telle que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) en faillite est à déclarer irrecevable.

Le tribunal, bien qu'il ne puisse plus prononcer de condamnation, se limitera à statuer sur le bien-fondé des seules demandes en paiement des consorts GROUPE1.) et à fixer éventuellement leur créance à l'égard de la société SOCIETE1.).

Pour l'admission de leur éventuelle créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.), les consorts GROUPE1.) devront se pourvoir devant qui de droit.

3.2.2.2. Quant à la demande proprement dite

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir entendre dire principalement que la société SOCIETE1.) est responsable des vices, malfaçons et défauts de conformité sur le

fondement des principes applicables en matière de vente en état futur d'achèvement et plus particulièrement sur le fondement des articles 1646-1 et 1646-2 du Code civil et subsidiairement qu'elle est responsable des vices, malfaçons et défauts de conformité sur le fondement de la responsabilité délictuelle ;

Ils font valoir que par l'acquisition de l'immeuble litigieux de la part de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) qui avaient quant à eux acheté l'immeuble en l'état futur d'achèvement, ils seraient subrogés dans les droits des anciens propriétaires face à l'entreprise de construction SOCIETE1.).

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 NUMERO3.) du rôle*).

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

Le Tribunal constate que la seule pièce versée est le procès-verbal de remise des clés et d'état des lieux du 26 juillet 2019, celui-ci faisant état de la remise des clés aux consorts GROUPE1.) en date du 26 juillet 2019, un état des lieux contradictoire ayant été établi au préalable avec un certain nombre de réserves ayant été formulées par les consorts GROUPE1.).

Aucun procès-verbal de réception en tant que tel n'étant versé, il y a lieu d'analyser s'il y a eu réception tacite.

Concernant l'existence d'une réception tacite, il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

Au vu des réserves émises dans le cadre de l'état des lieux du 26 juillet 2019, il y a lieu de retenir que les travaux n'ont pas fait l'objet d'une réception tacite, alors que les prédites réserves caractérisent la volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de ne pas recevoir l'ouvrage.

A défaut de réception, il échet d'appliquer le droit commun des contrats conformément aux articles 1142 et suivants du Code Civil.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Concernant les entrepreneurs, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

Pour la mise en œuvre de cette responsabilité, il appartient donc aux consorts GROUPE1.) de démontrer, non pas une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), mais uniquement que le résultat promis n'est pas conforme à la prestation qu'elle s'était engagée à accomplir.

3.2.3. Quant à la demande dirigée à l'encontre de la SOCIETE2.)

Suivant le dernier état de leurs conclusions, les consorts GROUPE1.) demandent à ce que la société SOCIETE2.) soit mise hors cause, tel que demandé par celle-ci.

Au vu de ce qui précède, il y a partant lieu de mettre la SOCIETE2.) hors cause.

3.2.4. Quant au préjudice des consorts GROUPE1.)

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

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

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

3.2.4.1. Quant à la demande en indemnisation pour entrée en jouissance tardive de l'immeuble

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), ainsi que de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 2.800.- euros au titre d'une entrée en jouissance tardive de l'immeuble. Ils soutiennent que la remise des clés aurait dû avoir eu lieu pour le 28 février 2019 au plus tard, alors qu'elle aurait uniquement eu lieu en date du 26 juillet 2019.

Étant donné que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont déjà payé les indemnités d'occupation pour les mois de février, mars, avril et mai 2019, il resterait encore à payer les indemnités pour le mois de juin 2019, ainsi que pour les 26 jours du mois de juillet jusqu'à la remise des clés, soit un montant total de 2.800.-euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent cette demande en indemnisation en faisant valoir que les consorts GROUPE1.) avaient déjà accès aux lieux avant le 26 juillet 2019. PERSONNE1.) aurait même procédé à quelques travaux qui auraient causé des désordres notamment au niveau de la plaque de cuisson et des prises électriques.

De plus, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que la clause insérée dans l'acte de vente ne s'appliquerait que s'ils avaient occupé l'immeuble, ce qui ne serait pas le cas puisqu'ils ont vendu l'immeuble avant l'achèvement des travaux.

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié de vente que « *les parties venderesses s'obligent à quitter les lieux vendus pour le 28 février 2019 au plus tard.*

Faute d'avoir libéré les locaux en date du 28 février 2019, les parties venderesses sont redevables- et s'engagent pas les présentes expressément au paiement – de la somme de CINQUANTE EUROS (50,-€), à titre d'indemnité d'occupation journalière. »

Le Tribunal constate que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'étaient engagés, en tant que vendeurs à quitter les lieux pour le 28 février 2019. Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que ceux-ci aient à un quelconque moment habité dans l'appartement-duplex vendu aux consorts GROUPE1.), de sorte que l'indemnité d'occupation n'est pas due.

La demande en indemnisation pour entrée en jouissance tardive de l'immeuble est partant à déclarer non fondée.

3.2.4.2. Quant aux vices et malfaçons

Pour établir l'existence de désordres affectant l'appartement-duplex qu'ils ont acquis, les consorts GROUPE1.) se réfèrent au rapport d'expertise judiciaire KINTZELE du 20 juillet 2020.

La société SOCIETE1.) en faillite soutient que le rapport d'expertise ne lui serait pas opposable, celle-ci n'ayant pas fait partie de la procédure de référé et n'ayant de ce fait pas participé aux visites des lieux en présence de l'expert KINTZELE.

La jurisprudence affirme que le juge ne doit admettre l'opposabilité d'une telle mesure d'instruction à une partie qu'autant que celle-ci y a été présente ou représentée. Un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (TAL, 18 décembre 2000, n° 50320).

Les termes « *opposabilité* » et « *validité* » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors

des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées.

En l'espèce, il ressort de l'expertise KINTZELE qu'il s'agit bien d'une expertise judiciaire ordonnée par ordonnance n°2019TALREFO/0024 du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 20 septembre 2019, opposant les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une part et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'autre part. Étant donné qu'à aucun moment, l'expertise judiciaire ne fait mention de la société SOCIETE1.) en tant que partie au litige, on ne peut en déduire qu'elle était présente.

Par conséquent, la prédite expertise n'est pas opposable à la société SOCIETE1.).

Il y a par conséquent lieu d'ordonner une nouvelle expertise qui sera également utile eu égard au fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que la plupart des désordres soulevés dans le rapport d'expertise KINTZELE auraient déjà été levés. La mission d'expertise est détaillée au dispositif du présent jugement.

L'expert KINTZELE ayant déjà procédé à une expertise judiciaire dans le cadre du présent litige qui présente plus de garanties au niveau de l'impartialité de l'expert qu'une expertise unilatérale, le Tribunal estime que pour des questions de facilité, il y a lieu de nommer à nouveau l'expert KINTZELE pour que celui-ci procède à une nouvelle expertise.

Les frais d'expertise sont à charge des parties demanderesses qui ont la charge de la preuve.

Il convient de réserver les demandes des parties pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

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

la dit recevable à l'égard de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) sur base de l'article 1641 et suivants du Code civil ;

la dit recevable à l'égard de la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL sur base de l'article 1147 du Code civil ;

met hors cause la société anonyme SOCIETE2.) SA ;

dit non fondée la demande en indemnisation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour entrée en jouissance tardive ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne une expertise et nomme expert **Monsieur Gilles KINTZELÉ, demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.),**

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

- *dresser un état des éventuels vices, malfaçons et défauts de conformité affectant l'appartement situé à L-ADRESSE1.), faisant l'objet de l'acte de vente notarié numéroNUMERO4.)/18 du 27 décembre 2018 ;*
- *déterminer l'origine des différents vices, malfaçons et défauts de conformité constatés ;*
- *constater, définir et chiffrer le préjudice matériel subi par les parties requérantes, chiffrer le coût de réparation et la moins-value éventuelle de l'immeuble et déterminer la partie imputable aux parties défenderesses ;*
- *dresser le décompte entre parties ;*
- *établir un pré-rapport d'expertise et le communiquer aux parties afin qu'elles puissent faire état de leurs observations ;*
- *établir le rapport définitif en répondant aux remarques éventuelles des parties ;*

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

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de consigner au plus tard le 1^{er} juin 2024 la somme de 1.000.-euros, à titre de provision à faire valoir sur le rémunération de l'expert ;

charge Madame le Président de chambre Sandra ALVES ROUSSADO du contrôle de cette mesure d'instruction ;

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

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal au plus tard le 1^{er} décembre 2024 ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Madame le Président de chambre ;

tient l'affaire en suspens en attendant l'issue de la mesure d'instruction ;

réserve les frais et les droits des parties.