

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00104

Audience publique du mercredi, 11 juin 2025.

Numéros du rôle: 171.203 et 171.204 (Jonction)

Composition :

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

I.

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 juillet 2015,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Marc PETIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1. la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
2. la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE3.), S.e.c.s., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés

de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son associé commandité actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédict exploit ENGEL,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat, demeurant à Luxembourg.

II.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 juillet 2015,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Marc PETIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1. la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
2. la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE3.), S.e.c.s., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son associé commandité actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédict exploit ENGEL,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Marc PETIT, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») et la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE3.), S.e.c.s. (ci-après « la société SOCIETE2.) ») par l'organe de Maître Anne-Laure JABIN, avocat constitué.

1. Faits

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tendant à la réparation des vices et malfaçons affectant l'immeuble construit par le promoteur SOCIETE1.) S.A.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2015, PERSONNE1.) a fait comparaître la société SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) et la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 171.203.

Par exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2015, PERSONNE2.) a fait comparaître la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 171.204.

Par ordonnance du 19 janvier 2016, le juge de la mise en état a prononcé la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros 171.203 et 171.204.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 21 juin 2016, celui-ci a rejeté la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en institution d'une expertise judiciaire contradictoire et a invité Maître Marc PETIT à conclure quant au moyen de prescription soulevée par les parties assignées sub 1) et sub 2) relativement au caractère apparent des vices et à leur délai de dénonciation et a accordé un délai à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.) pour répliquer.

La clôture de l'instruction a été prononcée en date du 10 octobre 2017.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 14 novembre 2017 et l'affaire a été prise en délibéré à cette même date.

Par jugement n° 8/2018 du 2 janvier 2018, le tribunal a reçu les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en la forme ; a dit que les conclusions du 27 janvier 2017 ne sont pas entachées d'un libellé obscur ; a dit qu'elles ne constituent pas une demande nouvelle ; a dit qu'elles n'entraînent pas une renonciation aux demandes antérieurement formulées ; a constaté que le procès-verbal de réception signé le 19 novembre 2013 par PERSONNE1.) comporte des réserves ; a constaté que le procès-verbal de réception signé le 31 juillet 2013 par PERSONNE2.) comporte des réserves ; a constaté que le procès-verbal de réception signé le 14 février 2014 par PERSONNE2.) comporte des réserves ; a ordonné aux parties d'indiquer par version dactylographiée les réserves faites au procès-verbal de réception du 31 juillet 2013, ainsi que les réserves faites au procès-verbal de réception du 14 février 2014 ; a ordonné aux parties de verser une version dactylographiée des réserves et mentions faites au procès-verbal du 19 novembre 2013 ; a constaté que les parties communes extérieures n'ont pas fait l'objet d'une réception ; a rejeté les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) dirigées contre la société SOCIETE2.) ; a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise et nommé expert Monsieur Frank ERPELDING avec la mission et les droits tels que libellés au dispositif dudit jugement ; a dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 avril 2018 au plus tard ; a enjoint à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de prendre un corps de conclusions récapitulatives dans le mois après le dépôt du rapport d'expertise afin de préciser et d'actualiser leurs demandes ; a sursis à statuer pour le surplus ; a tenu l'affaire en suspens ; a réservé le surplus des demandes et les frais et dépens de l'instance.

Le rapport de l'expert Frank ERPELDING daté du 27 août 2018 a été déposé au greffe du tribunal en date du 1^{er} août 2018.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a, à nouveau, été clôturée par ordonnance du 28 janvier 2020.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 11 février 2020 et l'affaire a été reprise en délibéré à la même date.

Par jugement n°2020TALCH08/00072 du 17 mars 2020, le tribunal a dit que les dernières conclusions de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) n'entraînent pas renonciation aux demandes antérieurement formulées, a rejeté les moyens de forclusion soulevés, avant tout autre progrès en cause, a ordonné un complément d'expertise et a renvoyé le dossier à l'expert Frank ERPELDING, avec la mission de compléter et d'achever son expertise sur les points relevés dans la motivation du jugement (tentative de conciliation des parties, état ??? des lieux complet, réponse aux critiques des parties et évaluation des coûts des travaux réfection, a dit que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes, a ordonné à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de verser chacun, au plus tard le 31 mars 2020, le montant de 500.- euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, a chargé Madame le Président de chambre PERSONNE3.)

de la surveillance de cette mesure d'instruction, a dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer, a dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire, a dit qu'en cas d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du magistrat commis, a dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du président de chambre, a dit que l'expert devra déposer son rapport complémentaire au greffe du tribunal jusqu'au 5 juin 2020 au plus tard, a sursis à statuer pour le surplus, a réservé les droits des parties ainsi que les frais et dépens.

L'expert ERPELDING a déposé son rapport d'expertise complémentaire en date du 8 décembre 2023, ainsi qu'une lettre d'accompagnement en date du 27 mars 2024.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 26 février 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 14 mai 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 mai 2025 par le Président de chambre.

3. Prétentions et moyens des parties

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) demandent :

- à titre principal, de constater les insuffisances telles que décrites dans le cadre de leurs conclusions;
- d'ordonner une nouvelle expertise pour pallier les insuffisances de l'expertise;
- partant nommer PERSONNE4.), PERSONNE5.) ou PERSONNE6.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de :
 - constater les vices, défauts et malfaçons de la maison d'habitation familiale des consorts GROUPE1.) sise à ADRESSE4.) ;
 - déterminer la cause ainsi que le lien causal avec les travaux de construction effectués par la société SOCIETE1.), respectivement avec le défaut d'entretien ;
 - proposer les moyens et coûts pour y remédier ;
 - dire que l'expert peut s'entourer, dans le cadre de sa mission, de tiers ;
 - mettre les frais à charge des consorts GROUPE1.), demandeurs originaires en expertise ;

- à titre subsidiaire, plus particulièrement concernant les parties communes :
 - de dire que les problèmes touchant l'escalier d'entrée ne sont que des efflorescences qui se résolvent par un simple entretien ;
 - de constater les contradictions dans le rapport concernant le bord du palier ;
 - de constater que les dimensions des pavés n'étaient pas au choix des acquéreurs et qu'une uniformité urbanistique prévaut, de sorte qu'il n'y a pas eu de non-conformité ;
 - de constater l'absence de relation causale entre la peinture effritée du mur de séparation et la question de la fissure du couvre-mur ;
 - de constater l'absence de cause quant à l'humidité au bas du mur ;
 - partant de dire qu'il n'y a pas de vice ou malfaçon dans les parties communes en relation avec les travaux de construction effectués ;
- concernant les parties privatives d'PERSONNE2.) :
 - de constater l'absence de malfaçon au niveau des escaliers, mais un défaut d'entretien ;
 - de constater l'absence de malfaçon et une contradiction dans le rapport en rapport avec le balcon, sinon limiter les travaux de réfection à la seule allège du balcon et à la pose d'un sac de ciment sous une moitié de dalle ;
 - de constater que la question du garde-corps ne relèverait que de l'entretien ;
 - de constater les erreurs de prémisses concernant la paroi de douche ;
 - partant, de dire qu'il n'y a pas de vice ou malfaçon dans les parties privatives d'PERSONNE2.) en relation avec les travaux de construction effectués, sinon de les limiter à la seule peinture de l'allège du balcon et la pose d'un sac de ciment sous une moitié de dalle ;
- concernant les parties privatives de PERSONNE1.) :
 - de constater l'absence de malfaçon au niveau des escaliers, mais un défaut d'entretien ;

- de constater la contradiction de l'expert concernant la seule dalle de la terrasse qui bascule et partant retenir le défaut d'entretien ;
 - partant de dire qu'il n'y a pas de vice ou malfaçon dans les parties privatives de PERSONNE1.) en relation avec les travaux de construction effectués, sinon de les limiter à la seule question de la pose d'un thermostat central ;
 - de rejeter les nouveaux constats pour ne reposer que sur des questions d'entretien ;
- partant de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes ;
 - de constater qu'il n'y a eu aucun retard dans l'achèvement des travaux ;
 - partant de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande ;
 - concernant la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) :
 - constater que PERSONNE1.) n'a pas contesté les factures impayées ;
 - partant, de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.384,68.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande de chacune des factures, sinon des rappels par lettres recommandées, sinon à compter des conclusions du 15 juin 2016, sinon de l'ordonnance du 21 juin 2016, sinon du présent jugement, à chaque fois jusqu'à solde ;
 - constater qu'PERSONNE2.) n'a pas contesté les factures impayées ;
 - partant, de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.182,75.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande de chacune des factures, sinon des rappels par lettres recommandées, sinon à compter des conclusions du 15 juin 2016, sinon de l'ordonnance du 21 juin 2016, sinon du présent jugement, à chaque fois jusqu'à solde ;
 - débouter la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) concernant les frais d'expertise, sinon retenir que la société SOCIETE1.) ne doit payer que la moitié des frais d'expertise ;
 - rejeter la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) chacun à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros par application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) conteste que l'expert ait rajouté le fait que des tuiles d'ardoises cassées doivent être remplacées par elle.

Elle fait valoir que dans le cadre de la première visite sur place de l'expert en date du 27 août 2018, aucune tuile n'était cassée.

Ce n'est qu'en date du 20 janvier 2022, soit près de 10 ans après l'achèvement des travaux, que l'expert aurait constaté quelques tuiles qui seraient cassées en toiture.

L'expert n'indiquerait aucune cause concernant le fait que ces tuiles seraient cassées.

Or, il s'avèrerait qu'une antenne parabolique aurait été posée sur le toit récemment, celle-ci n'étant pas présente auparavant.

Il ressortirait manifestement du rapport de l'expert qu'il y aurait désormais non seulement une antenne parabolique, mais que ces quelques tuiles cassées seraient situées juste à côté.

Il serait dès lors hors de question que la société SOCIETE1.) prenne en charge la réfection de tuiles d'ardoises quand ces dernières auraient été cassées, alors qu'un ouvrier serait monté sur le toit pour mettre l'antenne parabolique.

Faute d'établissement d'un quelconque lien causal, les frais retenus d'un montant de 850.-euros HTVA seraient à la charge de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

De plus, la société SOCIETE1.) soutient que la mission de l'expert ne serait toujours pas terminée, malgré un jugement supplémentaire du tribunal de céans quant à ce propos.

En page 11 de son rapport de 2018, concernant l'humidité en bas du mur extérieur, l'expert aurait indiqué que *« il y a lieu de procéder à un sondage afin de détecter les étanchéités mises en place. Le cas échéant d'étanchéités défectueuses il faudra procéder à une réfection/mise en place et refaire l'enduit, mais à un niveau qui ne soit pas en contact direct avec la terre. Réaliser de préférence une platebande avec du gravier drainant. »*

L'expert n'aurait pas fait de sondage et ne connaîtrait dès lors pas la cause du problème.

Dans son rapport final du 8 décembre 2023, concernant l'humidité en bas du mur extérieur, l'expert indiquerait toujours que le « *coin muret est endommagé par infiltrations d'eau. Cause : Afin de détecter réellement la cause, une ouverture de ce coin d'impose. Soit il y a infiltration par le biais du seuil, soit l'étanchéité verticale n'est pas assez haute.* »

La société SOCIETE1.) rappelle qu'elle n'aurait pas eu la charge de réaliser les extérieurs, rien n'étant mentionné à ce propos dans le cahier des charges.

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient fait appel à un jardinier pour la création de leur jardin. Ces travaux par leur jardinier consistaient en un ajout de terre, en les plantations et en la pose de clôture/grillages.

Depuis le début, la société SOCIETE1.) soulignerait que le problème d'humidité en bas de ce muret proviendrait du fait que la végétation touche le muret, alors qu'il faudrait toujours mettre des gravillons pour que l'eau s'infiltre et ne stagne pas.

Force serait de constater que dans son rapport final, l'expert n'identifierait pas la cause.

Or, en page 20 de son rapport final, l'expert mettrait intégralement à charge de la société SOCIETE1.) les éléments suivants en incluant « *les travaux pour la réparation de l'endommagement près du portillon d'accès jardin en haut de l'escalier.* »

La société SOCIETE1.) ne pourrait se voir mettre à charge des problèmes qui ne sont pas de son fait, alors même que l'expert indiquerait lui-même ne pas connaître la cause.

Le problème serait qu'aujourd'hui, l'expert serait en pension. Tout le retard dans la rédaction de son rapport, ainsi que la contestation des honoraires par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient pour conséquence qu'il serait désormais impossible de demander à l'expert un complément d'expertise.

Il n'y aurait dès lors pas d'autre choix que de voir nommer un nouvel expert.

Pour le cas où le Tribunal refuserait de voir nommer un nouvel expert, il y aurait lieu de ne pas retenir le montant global de 8.250.- euros HTVA à charge de la société SOCIETE1.).

Quant aux parties communes, et notamment l'escalier de l'entrée extérieure à la maison bifamiliale, l'expert prétendrait que du fait qu'il y ait des coulées blanches le long du béton vu, il y aurait un défaut d'étanchéité.

La société SOCIETE1.) prétend que si un tel défaut d'étanchéité avait eu lieu, alors les marches se seraient décollées, la plaque en inox se serait désolidarisée et les efflorescences auraient augmenté.

Or, force serait de constater que les efflorescences seraient restées identiques et qu'il n'y aurait eu aucune aggravation. La situation serait identique entre 2018 et 2022.

Cela prouverait bien qu'il ne s'agit pas d'un défaut d'étanchéité, mais qu'il s'agit uniquement du calcaire du béton qui était sorti juste après la pose dudit béton.

Il y aurait encore lieu de constater qu'aucun entretien n'aurait eu lieu concernant les marches et pas même les joints des marches.

En l'espèce, l'expert se contenterait d'alléguer qu'il n'y aurait pas eu d'étanchéité.

Toutefois, force serait de constater qu'une nappe drainante aurait bien été posée, comme le cahier des charges le prouverait.

L'expert n'aurait toujours pas pris position concernant ce sujet, procédant uniquement par des affirmations, sans aucun travail de recherche ou même de vérification de ce qui a été construit, ce qui avait été déjà dénoncé avant qu'il ne reprenne l'expertise.

L'attitude de l'expert n'aurait pas changé. Il serait d'ailleurs incapable d'expliquer, vu la présence d'une étanchéité, quelle serait la cause réelle.

En réalité, il ne s'agirait que d'une question de nettoyage. En effet, un simple nettoyage aurait dû être effectué environ 5 ans après la construction.

Si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient payé le solde des factures redues à la société SOCIETE1.), cette dernière aurait mis en place les nouvelles marches en granit et aurait, en même temps, procédé au nettoyage de ce voile blanc léger de béton.

Il n'y aurait dès lors aucune nécessité de refaire intégralement l'escalier.

Ce poste serait partant à rejeter.

Quant au bord du palier, l'expert aurait noté en 2018 qu'il y avait des traces de bitume.

Manifestement, aucun nettoyage n'aurait eu lieu et l'expert aurait confirmé en page 6 du rapport qu'il n'y aurait pas lieu de faire une intervention.

Or, en pages 18 et 19 du même rapport, il aurait demandé à refaire le bord du palier à l'entrée.

Il s'agirait là d'une contradiction manifeste au sein du rapport de l'expert.

Ce point serait partant également à écarter.

Concernant les pavés en béton devant l'immeuble, l'expert affirmerait que les pavés d'une dimension de 20x10x6 ne correspondraient pas à ce qui était prévu dans le cahier des charges.

En procédant ainsi, l'expert n'aurait pas pris en compte la réunion du 25 juillet 2014 qui aurait eu lieu entre parties et avec les voisins.

En effet, il conviendrait de rappeler que toutes les maisons du côté impair de la ADRESSE4.) auraient exactement les mêmes pavés, dans le cadre du plan d'aménagement particulier préalablement approuvé.

Ainsi, le choix des pavés ne serait pas renseigné comme devant être effectué par un des acquéreurs.

C'est le constructeur qui aurait mis en place les mêmes pavés pour toute la rangée des maisons, comme cela serait prévu par le plan d'aménagement particulier.

Or, les acquéreurs des autres maisons auraient parfaitement compris et n'auraient rien réclamé.

Enfin et surtout, ce n'est pas la dimension des pavés qui posait un quelconque problème aux acquéreurs, mais que soi-disant ces pavés seraient trop lisses et en cas de verglas, le dérapage serait inévitable.

Partant, ce poste serait également à supprimer, alors qu'il ne s'agirait pas d'une non-conformité.

Quant au mur de séparation arrière, l'expert indiquerait qu'il faudrait poser un couvre-mur en aluminium et demanderait aussi de refaire le joint.

Puis finalement, l'expert aurait proposé une liste de mesures sans ventilation des postes.

La société SOCIETE1.) soutient qu'aucune dénonciation concernant le problème du couvre-mur ne soit intervenue.

Ce n'est que lors des premières opérations d'expertise que l'expert aurait lui-même soulevé cette question.

La société SOCIETE1.) ne se serait pas opposée à mettre un couvre-mur en aluminium, si nécessaire, mais aurait douté de la cause du problème. En effet, force serait de constater qu'il s'agirait d'un muret de séparation avec la propriété voisine et que le voisin ne se plaindrait d'aucun problème.

Si le couvre-mur laissait passer de l'eau avec pour conséquence que la peinture serait effritée, alors le problème devrait se poser des deux côtés de ce muret.

Or, tel ne serait pas le cas. La question de la peinture qui s'effrite ne proviendrait que d'un seul côté du mur.

La société SOCIETE1.) ignorerait les mesures prises par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concernant ce mur.

Il serait en tout état de cause impossible qu'un mur n'ait un problème que d'un seul côté.

Partant, le couvre-mur ne serait pas la cause du problème.

Dans ces conditions, il n'y aurait pas de preuve de lien causal, de sorte qu'il n'appartiendrait pas à la société SOCIETE1.) de payer des travaux pour un mur.

La société SOCIETE1.) souligne que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient refusé pendant des années toute conciliation proposée par l'expert.

Même à supposer qu'il aurait fallu remplacer le couvre-mur, la société SOCIETE1.) ne serait pas responsable :

- du fait du refus de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) que la société SOCIETE1.) intervienne pour mettre en place un prétendu couvre-mur et de leur refus de toute conciliation dans le cadre de l'expertise ;
- du fait que l'expert n'aurait pas établi de rapport final correctement en 2018 et qu'il ait fallu repartir en expertise ;
- du fait des contestations d'honoraires de l'expert par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;
- du fait du délai extrêmement long mis par l'expert pour finaliser son rapport, alors qu'une simple comparaison avec celui établi en 2018 démontrerait que seulement quelques photos ont été rajoutées, mais que le rapport ne serait toujours pas complet.

Autrement dit, les travaux de peinture demandés par l'expert ne seraient pas en relation causale directe avec les travaux de la société SOCIETE1.), mais avec les fautes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) qui seraient pourtant tenues de minimiser leur préjudice.

Dans ces conditions, ce poste serait encore à rejeter pour ne pas être fondé.

La société SOCIETE1.) conteste encore le nombre d'heures mises en compte par l'expert qui seraient disproportionnées.

Concernant l'humidité en bas du mur, la société SOCIETE1.) affirme qu'aucune cause ne serait retenue par l'expert.

Concernant les parties privatives d'PERSONNE2.) et notamment l'escalier extérieur, l'expert allèguerait en 2018 que l'escalier « *présente des fortes traces de souille sortant entre joints des marches et contremarches.* »

En 2022, il aurait constaté que « *l'escalier se trouve dans le même état. Vue la saleté présente, l'expert est de l'avis qu'il y a en plus un manque d'entretien. Cause : Même problème que l'escalier avant. Mauvaise exécution de l'escalier par manque de couche drainante selon les directives techniques d'application.* »

La société SOCIETE1.) ne partage pas les allégations de l'expert qui selon elle ne reposeraient sur aucune vérification technique.

Elle soutient que si un problème de défaut d'étanchéité avait eu lieu, alors en 10 ans, le problème se serait aggravé.

Or, les souillures seraient absolument les mêmes. Aucune ne se serait rajoutée.

Si un problème d'étanchéité existait, alors ces souillures se seraient aggravées et les dalles sonneraient creux, ce qui ne serait pas le cas. Aucune trace d'eau n'aurait pu être constatée.

En revanche, comme retenu par l'expert, il y aurait un défaut majeur d'entretien.

On se retrouverait dans la situation identique concernant les efflorescences de béton, à savoir qu'il suffirait d'un nettoyage dans les règles de l'art.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prendraient pas position et il n'existerait aucune contestation quant à un défaut d'entretien, ce qui aurait été difficile, tellement ce défaut d'entretien serait manifeste.

Partant, sur ce point, le rapport d'expertise serait encore manifestement erroné. Il y aurait lieu de supprimer ce poste, sinon de le renvoyer en expertise.

Concernant le balcon d'PERSONNE2.), le problème serait identique, à savoir qu'il suffirait d'avoir un réglage des deux dalles sur plot qui touchent la façade. Un simple réglage serait suffisant.

D'ailleurs, dans son premier rapport de 2018, l'expert aurait conclu que « *les dalles de balcon/terrasse ne doivent pas toucher l'enduit de façade, ni les seuils des portes et ces dalles nécessitent un soubassement stable et garantissant la tenue en place de ces dalles, afin d'éviter toute blessure accidentelle. Une solution serait de poser des sacs de sable/ciment sous les dalles aux endroits où la pose de plots pose trop d'inconvénients.* »

Or, curieusement, dans le rapport de 2022, l'expert demanderait aussi de placer des grilles d'évacuation des eaux de surface.

Selon la société SOCIETE1.), il n'aurait jamais été question d'une quelconque demande d'PERSONNE2.) concernant l'eau sous les dalles, aucun problème d'eau n'étant donné. Le seul problème serait un prétendu problème de stabilité d'un bout de dalle contre la façade qui ne se poserait que s'il est question d'embrasser la façade.

C'est dès lors à tort que pour un problème identique, l'expert proposerait une solution différente dans ses deux rapports, en se contredisant dès lors lourdement.

Il n'y aurait lieu que de prendre en compte la seule question de la pose d'un sac de ciment qui ne coûterait qu'une dizaine d'euros.

Partant, l'expert aurait dépassé le cadre de sa mission pour indiquer des éléments non demandés et non discutés par les parties.

Dans ces conditions, les montants préconisés par l'expert seraient à rejeter, soit il y aurait lieu de prendre en compte les 10.-euros d'un sac de ciment, ainsi que 30 minutes d'un ouvrier, soit maximum 100.-euros, soit il y aurait lieu de renvoyer en expertise pour avoir un réel chiffrage.

Concernant le garde-corps du balcon, l'expert noterait un défaut manifeste d'entretien pendant presque 10 ans.

Concernant la peinture, la société SOCIETE1.) se serait engagée, si le problème se présentait, de refaire la peinture de l'allège du balcon si elle devait s'effriter.

Or, l'intervention de la société SOCIETE1.) était conditionnée par le paiement de toutes les factures impayées.

Concernant la rouille, l'entreprise serait venue polir dès l'automne 2014. Le point de rouille constaté par l'expert serait un défaut d'entretien, car ce point de rouille ne se serait même pas agrandi entre 2018 et 2024.

Partant, seule la peinture de l'allège du balcon serait à refaire.

La société SOCIETE1.) estime également qu'il ne lui appartiendrait pas de refaire les joints silicone du balcon 10 années après, ni de retirer la mousse. Ce défaut d'entretien incomberait au seul propriétaire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prendraient pas position quant au défaut d'entretien manifeste.

Partant, il y aurait lieu de renvoyer ce point auprès d'un autre expert afin qu'un rapport complet soit établi et que la seule peinture soit chiffrée.

Quant à la douche, la société SOCIETE1.) soutient que depuis 2018, l'expert refuserait de lire les pièces des parties et persisterait à croire que le décalage entre le mur et la porte de douche proviendrait d'un oubli du bac de douche.

Or, tel ne serait pas le cas.

En effet, il ressortirait d'un courriel du 24 septembre 2013 que le muret n'aurait été réalisé qu'après la pose de la douche, uniquement parce qu'PERSONNE2.) voulait une partie opaque.

Par la suite, une fois le muret construit suivant les demandes d'PERSONNE2.), celui-ci aurait refusé d'augmenter la hauteur, mais aurait préféré qu'on se concentre sur la paroi en verre. Il lui aurait cependant été expliqué qu'il n'était pas possible de couper en hauteur la paroi en verre.

En effet, PERSONNE2.) ne voulait pas d'un muret avec des moitiés de carreaux, raison pour laquelle il existerait un décalage, le muret ayant été érigé plus tard.

PERSONNE2.) se serait toujours opposé à exhausser le muret. Il n'aurait voulu que voir découper la porte en verre de la douche, ce qui aurait été impossible d'un point de vue technique.

La société SOCIETE1.) soutient qu'PERSONNE2.) aurait exigé une construction qui aurait un résultat qui finalement ne lui plairait plus et qu'il aurait toujours refusé les modifications techniques appropriées au niveau du seul muret, comme constaté par l'expert, retenant qu'il faudrait réduire la hauteur du muret, ce qu'PERSONNE2.) refuserait.

Partant, il ne saurait y avoir un problème d'esthétisme. En tout état de cause, la société SOCIETE1.) ne saurait être responsable des desideratas d'PERSONNE2.) qui aboutissaient au résultat connu et ce alors même qu'PERSONNE2.) aurait refusé la seule solution technique pour avoir la même hauteur.

Partant, ce poste serait à rejeter, alors qu'il proviendrait de la seule faute d'PERSONNE2.) et de sa persistance dans son erreur, malgré informations contraires.

Concernant les parties privatives de PERSONNE1.) et notamment les dalles, l'expert prétendrait que PERSONNE1.) aurait des problèmes de dalles de balcon.

Or, PERSONNE1.) n'aurait pas de balcon, mais une terrasse.

Il ne serait pas identifié qu'un problème de réglage affecterait les dalles sur plots de la terrasse.

Ensuite, se poserait le problème qu'une seule dalle de la terrasse bascule.

L'expert reprocherait le fait que la dalle ait été mal collée et proposerait un moyen pour y remédier.

Or, selon la société SOCIETE1.), la théorie de l'expert ne fonctionnerait pas, alors qu'il y aurait toute une autre rangée de dalles, le long du gazon, posée de manière identique et que seule une dalle basculerait.

Les allégations de l'expert suivant lesquelles à force de passer sur les dalles, il y aurait un effet bras de levier et la dalle se décolle, ne pourraient pas tenir, alors que si c'était le cas, ce problème se présenterait sur d'autres dalles, et non pas sur une unique dalle.

Malgré question posée lors de la reprise des opérations d'expertise, l'expert n'aurait pas répondu à cette question posée, enfreignant le principe du contradictoire.

Les investigations dans le cadre d'une expertise devraient dès lors reprendre et inclure la question de l'entretien au KÄRCHER effectué régulièrement par PERSONNE1.), alors que contraire au contrat d'entretien et qui aurait pu abîmer la colle à un endroit, ce qui expliquerait pourquoi une seule dalle se décolle.

Quant aux autres points, l'expert relèverait la question du thermostat, ce qui ne serait pas discuté.

Concernant l'humidité, il aurait pu être constaté qu'il n'y avait aucun problème d'humidité, mais une mauvaise aération, raison pour laquelle l'expert ne proposerait rien.

Dans le cadre du rapport d'expertise de 2022, hormis la question des tuiles et de l'antenne parabolique, l'expert noterait deux problèmes de défaut d'entretien :

- l'eau qui se trouve dans la cuve n'a pas été enlevée ;
- sur le palier de l'entrée de la maison, on pourrait constater que les plinthes sont en train de se défaire complètement du support.

Autrement dit, la cuve ne serait pas nettoyée régulièrement et le joint sur la plinthe n'aurait pas été entretenu ni refait en 10 années.

Ces éléments ne seraient qu'un défaut manifeste d'entretien.

Puis, l'expert noterait que « *le joint entre la façade et le mur de séparation présente des fissures à plusieurs endroits* ».

Cela prouverait qu'aucun joint ne serait ni surveillé ni entretenu, ni même refait et ce, aux risques des propriétaires concernés.

Ces éléments seraient d'autres défauts d'entretien manifestes du fait de l'absence de surveillance de leur bien par les propriétaires. Ils seraient dès lors sans rapport avec la construction dans les règles de l'art de la société SOCIETE1.).

Finalement, la société SOCIETE1.) prend position quant à un prétendu retard dans les travaux.

Elle soutient que dix ans après les remises des clés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) persisteraient à demander un montant général de 50.000.- euros non ventilé, pour un soi-disant retard dans les travaux.

Aucune preuve ne serait rapportée concernant le fait que la remise des clés n'aurait pas été effectuée dans les délais.

Elle soutient qu'PERSONNE2.) aurait reçu son appartement le 31 juillet 2013, soit même sans prendre en compte les 22 jours d'intempéries, et ceci conformément à la date inscrite dans l'acte notarié.

Quant à PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) reconnaît que les clés lui ont été remises le 19 novembre 2013.

Or, la réception des clés à cette date serait sans rapport avec le délai de construction de la société SOCIETE1.).

Concernant les intempéries, elles ne seraient pas remises en cause.

Or, PERSONNE1.) aurait effectué des modifications au cahier des charges :

- concernant les travaux de tapisserie. Elle aurait fait une demande expresse que ces travaux aient lieu après les congés collectifs de juillet, suivant courriel du 15 juillet 2013 ;
- concernant les travaux retardés, car le cuisiniste de PERSONNE1.), celui-ci serait venu poser sa cuisine avant la remise des clés ;
- concernant les travaux achevés le 2 octobre 2013. A cette date, PERSONNE1.) aurait refusé de recevoir les clés au motif que son entreprise SOCIETE4.) viendrait une semaine plus tard pour poser la baignoire et que les carreleurs de PERSONNE1.) devaient venir après. Il aurait même clairement été demandé si PERSONNE1.) voulait les clés avant ou après la fin des travaux du carreleur.

La société SOCIETE1.) estime partant qu'elle ne peut être tenue responsable de la date reportée de remise des clés, dès lors que l'acte notarié conclu prévoirait expressément

que « *la partie venderesse (...) ne serait nullement responsable de la prolongation éventuelle du délai d'achèvement résultant de travaux supplémentaires.* »

Or, en l'espèce, aucune visite n'était prévue dans le cahier des charges, aucune baignoire non plus, ou encore des travaux spéciaux de carrelage autour de la baignoire, voire même de la tapisserie.

Dès lors, il s'agirait bien de travaux supplémentaires qui auraient eu lieu non pas après la remise des clés, mais avant la remise des clés.

Ces travaux supplémentaires auraient donc légitimement retardé la remise des clés.

Partant, il n'y aurait eu aucun retard d'achèvement.

Lors des discussions dans le cadre de l'expertise, il serait apparu que ce que visaient PERSONNE1.) et PERSONNE2.) était la fin des travaux extérieurs.

Or, les travaux extérieurs n'auraient rien à voir avec la définition de l'achèvement au sens de l'article 1606-1 du Code civil, à savoir « *lorsque son exécutés les ouvrages et son installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.* »

En l'espèce, s'agissant d'appartements à des fins d'habitation, à partir du moment où les éléments étaient présents pour y vivre, l'achèvement était donné.

Ce serait la preuve que les travaux extérieurs sont sans rapport avec l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

D'ailleurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prendraient pas autrement position.

Ce moyen serait partant à rejeter purement et simplement.

S'agissant de ses demandes reconventionnelles, la société SOCIETE1.) a déclaré les maintenir, alors que tant PERSONNE2.) que PERSONNE1.) seraient en défaut depuis plus de 10 ans de payer leurs dettes à son encontre, telles qu'actées dans l'ordonnance de jonction du 21 juin 2016.

PERSONNE1.) resterait en défaut de payer le montant de 1.384,68.- euros et PERSONNE2.) le montant de 3.185,75.- euros du chef de quote-part des frais d'électricité, avec les intérêts légaux à compter de la demande, sinon des conclusions notifiées le 15 janvier 2016, sinon de l'ordonnance du 21 juin 2016, jusqu'à solde.

Concernant les frais d'expertise, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il aurait fallu reprendre l'expertise qui n'était pas achevée et qu'aucune avancée notable ne serait

renseignée dans le rapport ERPELDING, mais plutôt de nombreuses erreurs ou encore contradictions manifestes.

Il n'appartiendrait pas à la société SOCIETE1.) de payer des honoraires d'expert pour une question de réglage de dalle ou encore d'une peinture sur une allège de balcon, éléments que la société SOCIETE1.) avait proposé d'effectuer si les montants redus étaient payés.

Partant, il y aurait lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et de laisser à charge de ceux-ci l'intégralité des frais d'expertise, la société SOCIETE1.) n'ayant commis aucune faute.

Finalement, la société SOCIETE1.) soutient qu'il serait manifeste que l'expert n'a pas effectué la mission demandée et ce deux fois par le Tribunal.

Contrairement aux allégations de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), ni la société SOCIETE1.) ni son mandataire aurait fait reporter indûment des propositions de visites des lieux.

Le Tribunal ayant eu la charge des opérations d'expertise, devrait disposer de tous les éléments à ce propos.

La société SOCIETE1.) rappelle que ce n'est pas elle qui aurait empêché le dépôt du dernier rapport de l'expert, mais uniquement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui ne voulaient pas payer les honoraires de l'expert, notamment car l'expert mettait trop de temps pour convoquer les parties, ou encore dresser un rapport.

S'agissant de l'expertise, il serait manifeste qu'elle serait toujours incomplète et qu'il serait impossible de fixer un quelconque lien de causalité.

Il serait dès lors indispensable de nommer un nouvel expert pour que ce dernier établisse un rapport avec les éléments corrects et indications des causes et des liens de causalité.

La société SOCIETE1.) propose dès lors l'expert PERSONNE4.), PERSONNE5.) ou PERSONNE6.).

La mission serait la même que celle décrite dans les jugements antérieurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement :

- l'entérinement du rapport d'expertise ERPELDING du 14 décembre 2022, ainsi que de sa lettre d'accompagnement du 27 mars 2024 ;
- de dire non fondés les moyens invoqués par la société SOCIETE1.) ;

- de voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à payer les montants suivants, tels que repris dans le rapport d'expertise ERPELDING du 14 décembre 2022, à savoir :
 - le montant de 21.331,09.- euros pour les parties communes ;
 - le montant de 20.562,16.- euros pour la partie privative d'PERSONNE2.) ;
 - le montant de 29.200,92.- euros pour la partie privative de PERSONNE1.) (13.583,70.-euros pour la partie privative de PERSONNE1.), auxquels s'ajoute le montant de 15.617,22.- euros suivant rajout du 27 mars 2023 au rapport d'expertise du 14 décembre 2022) ;
 - le montant de 2.782,15.- euros au titre des frais du rapport d'expertise ERPELDING ;
- de les voir autoriser à charger une ou plusieurs entreprises de leur choix afin de procéder aux travaux de remise en état relatifs aux prédicts vices et malfaçons, le tout à charge de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.), les frais en résultant récupérables sur simple présentation des factures et quittances de la ou des entreprises y employées ;
- de voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de 50.000.- euros correspondant au retard dans la réalisation des travaux ;
- de voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- de voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Marc PETIT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) continuent à contester l'incontestable.

Si tel était le cas, l'immeuble construit par la société SOCIETE1.) ne serait certainement pas affecté d'autant de vices, malfaçons et autres désordres tels que relevés par l'expert tout au long de ses opérations d'expertise qui ont duré pendant un très long laps de temps, de telle sorte qu'au fil du temps de nouveaux vices, désordres et malfaçons seraient apparus.

Par ailleurs, les opérations d'expertise, contrairement aux dires de la société SOCIETE1.), n'auraient pas duré aussi longtemps en raison de l'attitude de

PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), mais en raison des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) qui auraient à d'innombrables reprises voulu reporter les nombreuses dates proposées par l'expert aux prétendus motifs qu'aucune de ces dates ne leur conviendrait.

L'expert judiciaire contradictoirement nommé par le Tribunal, aurait enfin finalisé et déposé son rapport d'expertise et il n'y aurait pas lieu de s'écarter de l'avis de l'expert.

Les critiques et autres reproches formulés par la société SOCIETE1.) par rapport au rapport d'expertise seraient formellement et énergiquement contestées et ne seraient rien d'autre que de nouvelles manœuvres pour essayer de tenter de faire retarder encore inutilement et d'avantage le dénouement de l'affaire et ainsi permettre à la société SOCIETE1.) de se soustraire à ses obligations contractuelles de leur livrer un immeuble exempt de vices, malfaçons et autres désordres.

REPETITION

3. Motifs de la décision

3.1. Remarque préliminaire

Il y a lieu de rappeler que par jugement n°2020TALCH08/00072 du 17 mars 2020, le Tribunal a décidé que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) bénéficiaient des délais d'action suivants :

- 30 ans pour les désordres affectant les ouvrages non réceptionnés ;
- 30 ans pour les vices apparents ;
- 10 ans pour les vices cachés affectant les gros ouvrages ;
- 2 ans pour les vices cachés affectant les menus ouvrages.

Le Tribunal de céans a également décidé que pour tous ces délais d'action, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas forclos à agir.

En s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur (promoteur) a l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

Il est admis que l'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vices constitue une obligation de résultat (Georges RAVARANI, précité, n° 705, p. 732, citant Cour d'appel, 7 juin 1994, n° 13.541 du rôle ; 26 mars 1996, n° 13.542 du rôle ; 3 novembre 1999, n° 21.606 du rôle).

Conformément aux dispositions de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation de résultat 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.

Ainsi, les acquéreurs d'un immeuble à construire n'ont qu'à établir la matérialité des désordres. Le vendeur étant tenu à une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, sa responsabilité est présumée dès lors que le vice est constaté. Il en découle que même si le vendeur-promoteur a sous-traité, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs. (Cour d'appel, 3 novembre 1999, n° 21.606 du rôle).

Il suffit dès lors que le demandeur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que le promoteur en soit présumé responsable. Ce dernier ne peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait qui revêt les caractères de la force majeure.

Il appartient par conséquent à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prouver l'inexécution de ses obligations par la société SOCIETE1.), c'est-à-dire qu'ils doivent établir l'existence des désordres allégués.

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant à la demande principale

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent du rapport dressé le 8 décembre 2023, ainsi que de la lettre d'accompagnement du 27 mars 2024.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) estiment que la prédite expertise serait insuffisante et demandent d'ordonner une nouvelle expertise pour pallier les insuffisances de cette expertise.

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

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 18 décembre 1962, P.19, 17).

Il y a partant lieu d'analyser tout d'abord les constats de l'expert relatifs aux parties communes, pour par la suite analyser ses constats relatifs aux parties privatives de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

3.2.1.1. Quant aux parties communes

3.2.1.1.1. Quant à l'escalier d'entrée

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :

« Présence d'efflorescences sortant des joints des marches et sur limon de l'escalier d'entrée.

Cause : Mauvaise exécution de l'escalier, manque de couche drainante, manque de l'exécution selon les directives techniques d'application. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que *« les efflorescences sont légèrement aggravées. »*

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) contestent un défaut d'étanchéité estimant que si tel était le cas, les marches se seraient décollées, la plaque en inox se serait désolidarisée et les efflorescences auraient augmenté. Or, les efflorescences seraient restées identiques entre 2018 et 2022.

Elles versent différents documents concernant les efflorescences et soutiennent qu'il n'y aurait eu aucun entretien ni des marches ni même des joints des marches.

L'expert se contenterait d'alléguer qu'il n'y aurait pas eu une étanchéité, malgré le fait qu'une nappe drainante aurait été posée comme le prouverait le cahier des charges.

Elles soutiennent qu'en réalité, il ne s'agirait que d'une question de nettoyage.

Or, le Tribunal constate qu'il ressort des propres documents versés par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) qu'*« on parle d'efflorescence du béton lorsque vous pouvez voir des taches blanches sur la surface. Ces taches blanches sont causées par le calcium qui remonte à la surface avec l'humidité, c'est un signe qu'il y a trop d'humidité sous la dalle. »*

Or, l'expert a constaté la présence d'efflorescences en raison d'un manque de couche drainante, ce qui corrobore le document versé par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Le Tribunal constate également que le fait qu'une nappe drainante ait été prévue au cahier des charges, ne prouve en rien qu'elle a bel et bien été posée.

A défaut pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de prouver que l'expert a commis une erreur, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de celui-ci en ce qui concerne ce volet.

3.2.1.1.2. Quant au bord du palier

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Exécution peu esthétique du bord du palier. Traces de coulures de bitume.*

Cause : Le joint est partiellement rempli de mortier et l'eau traversant ne peut pas s'écouler proprement. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que « *le bord du palier, se trouve dans le même état. Pas d'intervention.* »

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que manifestement, aucun nettoyage n'aurait eu lieu et que l'expert confirmerait qu'il n'y aurait pas lieu de faire une intervention.

Or, par la suite, il demanderait à refaire le bord du palier à l'entrée, ce qui serait une contradiction manifeste au sein du rapport de l'expert.

Dès lors, la question du bord du palier ne serait pas à refaire.

Or, contrairement aux affirmations des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), le Tribunal estime qu'il n'y a aucune contradiction au sein du rapport, celui-ci estimant que par le fait d'avoir écrit « *Pas d'intervention* », l'expert constate qu'entre 2018 et 2022, il n'y a pas eu d'intervention quant à ce sujet.

A défaut pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de prouver que l'expert a commis une erreur, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de celui-ci en ce qui concerne ce volet.

L'expert estime que pour l'escalier, il n'y a qu'un seul remède qui consiste en la réfection de l'escalier tout en y réalisant une couche drainante. Il en est de même pour le bord du palier d'entrée. Celui-ci estimant les frais à la somme de 8.210.- euros, la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est d'ores et déjà à déclarer fondée pour ce montant.

3.2.1.1.3. Quant aux pavés en béton devant l'immeuble

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Le revêtement qui se trouve devant l'immeuble est constitué de pavés en béton au format 10/20.*

Selon le descriptif soumis (point 1.8.1) «...accès garage sera réalisé en pavés 15/15/6 à 25/25/6... ».

Donc forcément le format 10/20 (0,02m²) ne tombe pas sous cette description, vu que le plus petit format offert est de 15/15 (0,0225m²).

L'esthétique des deux pavés 10/20 et 15/15 est laissée à l'appréciation de chacun. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que « *la situation du revêtement devant l'immeuble reste inchangée.* »

Il n'y a pas de dégât. La rampe est fonctionnelle. L'aspect est identique à la rampe de garage de la maison voisine. »

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent à supprimer ce poste, alors qu'il ne s'agirait pas d'une non-conformité.

Le Tribunal constate qu'au niveau du titre « *REMEDES ET COUTS* », l'expert a lui-même écrit que le revêtement en place est fonctionnel et qu'il ne présente qu'un défaut optique.

Au vu de ce qui précède, il ne s'agit pas d'un vice et ce poste est partant à écarter.

3.2.1.1.4. Quant au mur de séparation arrière

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Les couvre murs sont réalisés en pierres naturelles poreuses.*

La peinture sur l'enduit de façade s'effrite. Joints de jonction entre mur et maison, et entre éléments du couvre-mur sont fissurés.

Cause : Pierres poreuses avec une longue fissure sur la partie supérieure et de ce fait l'eau pénètre dans les pierres et de là s'infiltre dans la maçonnerie. Selon l'expert ceci sera suivi d'un décollement de ces pierres.

Le joint vertical contre la maison doit être retraité et le joint entre tablettes et façade doit être étanchéifié. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que « *vu le manque d'intervention, l'état de ce mur s'est empiré. L'enduit extérieur doit être remplacé et les éléments de pierres naturelles sont en cours de forte dégradation.* »

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que la question de la peinture qui s'effrite ne proviendrait que d'un seul coté du mur. Partant, le couvre-mur ne serait pas la cause du problème.

De plus, même à supposer qu'il aurait fallu remplacer le couvre-mur, elle ne serait pas responsable :

- du fait du refus de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) qu'elle intervienne pour mettre en place un prétendu nécessaire nouveau couvre-mur et de leur refus de toute conciliation dans le cadre de l'expertise ;
- du fait que l'expert n'avait pas établi de rapport final correctement en 2018 et qu'il ait fallu repartir en expertise ;
- du délai extrêmement long mis par l'expert pour finaliser son rapport ;
- des contestations d'honoraires de l'expert par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les prédites sociétés soutiennent que rajouter un couvre-mur serait très rapide et ne prendrait pas 6 à 8 ans. Si le couvre-mur avait été posé, il n'aurait pas été nécessaire de refaire la peinture.

Le Tribunal constate que les affirmations des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) selon lesquelles la peinture du mur ne s'effrite que d'un côté, restent à l'état de pures allégations.

De plus, elles ne prouvent pas qu'elles auraient déjà proposé à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de procéder au remplacement du couvre-mur.

En tout état de cause, le Tribunal donne à considérer que même si entre les deux expertises presque 4 ans se sont écoulés et que de ce fait, l'état du mur s'est empiré, Il est un fait qu'en 2018, l'expert avait déjà constaté que la peinture sur l'enduit de façade s'effrite.

A défaut pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de prouver que l'expert a commis une erreur, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de celui-ci en ce qui concerne ce volet.

3.2.1.1.5. Quant à l'humidité en bas du mur

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Coin muret est endommagé par infiltrations d'eau.*

Cause :

Afin de détecter réellement la cause, une ouverture de ce coin s'impose.

Soit il y a infiltration par le biais du seuil, soit l'étanchéité verticale n'est pas assez haute. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que « *l'état de ce muret s'est empiré au long des années. Une réfection totale doit se faire avec le mur longeant l'escalier. »*

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent qu'aucune cause n'aurait été retenue par l'expert.

En effet, l'expert n'aurait pas fait le sondage et ne connaîtrait dès lors pas la cause du problème.

Elles soutiennent que le problème de l'humidité en bas de ce muret proviendrait du fait que la végétation touche le muret, alors qu'il faudrait toujours mettre des gravillons pour que l'eau s'infilte et ne stagne pas. Or, ceci serait imputable au jardinier.

Le Tribunal constate qu'effectivement, l'expert n'a pas pu retenir une cause exacte de l'humidité en bas du mur, celui-ci retenant deux hypothèses.

Or, si le problème est l'infiltration par le biais du seuil et au vu des affirmations faites par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) concernant le jardinier, auxquelles PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas pris position, le Tribunal estime qu'il n'est pas établi avec certitude que le vice pré décrit soit à l'origine de la société SOCIETE1.) ou SOCIETE2.).

Ce poste est partant à écarter.

L'expert estime les frais pour le mur de séparation arrière, les travaux pour la réparation de l'endommagement près du portillon étant inclus, à la somme de 8.250.- euros.

Or, comme l'humidité en bas du mur (correspondant aux travaux de réparation de l'endommagement près du portillon) n'a pas été retenu, le Tribunal estime qu'il y a lieu de déduire de la somme de 8.250.-euros le montant forfaitaire de 1.000.-euros concernant ce point.

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 7.250.- euros.

3.2.1.1.6. Quant à la toiture

Le Tribunal constate que lors de la visite des lieux en date du 27 août 2018, l'expert n'avait rien constaté quant à ce point.

Cependant, en date du 20 janvier 2022, il a constaté que « *quelques ardoises sont cassées.* »

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent qu'une antenne parabolique aurait été posée sur le toit récemment et que les tuiles cassées se trouvent juste à côté de ladite antenne.

Elles soutiennent partant que les tuiles cassées ne seraient pas de leur responsabilité.

Le Tribunal constate en effet que dans le cadre du rapport d'expertise du 8 décembre 2023, l'expert a versé deux photos desquelles il ressort qu'en 2018, il n'y avait aucune antenne parabolique sur le toit, tandis qu'en 2022, tel est le cas.

Il ressort également des prédites photos que les tuiles cassées se trouvent à proximité de l'antenne parabolique.

Étant donné qu'il n'est pas établi que le problème prédécrit soit à l'origine des sociétés SOCIETE1.) ou SOCIETE2.), ce poste est également à écarter.

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée pour le montant total de 15.460.- euros HTVA (= 8.210 + 7.250) en ce qui concerne les parties communes, soit 18.088,20.- euros TTC.

3.2.1.2. Quant aux parties privatives

3.2.1.2.1. Quant aux parties privatives d'PERSONNE2.)

3.2.1.2.1.1. Quant à l'escalier vers la cave

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Escalier présente des fortes traces de souille sortant entre joints des marches et contremarches.* »

En date du 20 août 2022, l'expert a constaté que « *l'escalier se trouve dans un même état. Vue la saleté présente, l'expert est de l'avis qu'il y a en plus un manque d'entretien.*

Cause : Même problème que l'escalier avant. Mauvaise exécution de l'escalier par manque de couche drainante selon les directives techniques d'application. »

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) contestent qu'il y ait un problème d'étanchéité.

Elles soutiennent que si un problème d'étanchéité existait, alors ces souillures se seraient aggravées et les dalles sonneraient creux, ce qui ne serait pas le cas.

Par contre, comme retenu par l'expert, il y aurait un défaut majeur d'entretien.

Elles estiment qu'il suffirait d'un nettoyage dans les règles de l'art.

Le Tribunal constate que l'expert a constaté la présence de traces de souillure dues à une mauvaise exécution de l'escalier par manque de couche drainante.

Même si l'expert a constaté qu'il y avait un manque d'entretien, celui-ci n'a pas retenu qu'il s'agirait de la cause du problème.

Le Tribunal constate encore que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se contentent d'affirmations, sans preuves à l'appui de leurs affirmations. Or, à défaut pour elles de prouver que l'expert a commis une erreur, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de celui-ci en ce qui concerne ce volet.

La demande d'PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 8.140.- euros.

3.2.1.2.1.2. Quant au balcon

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Toutes les dalles sur plots touchent la façade et seuil de porte. Devant le seuil les bouts de dalle s'inclinent vers le bas.*

CAUSE : Découpage des dalles sans considérer l'épaisseur du joint à prévoir et sans supports adéquats aux bords. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que « *les dalles sur plots se trouvent dans le même état d'un manque de stabilité. »*

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que lors de son premier rapport en 2018, l'expert aurait uniquement préconisé de poser des sacs de sable/ciment sous les dalles aux endroits où la pose de plots pose trop d'inconvénients.

Or, curieusement, dans le dernier rapport, l'expert préconiserait aussi de placer des grilles d'évacuation des eaux de surface, nonobstant le fait qu'aucun problème d'eau ne serait donné. Le seul problème serait un prétendu problème de stabilité d'un bout de dalle contre la façade.

C'est dès lors à tort que pour un problème identique, l'expert proposerait une solution autre dans ses deux rapports.

Il y aurait dès lors lieu de prendre en compte les 10.- euros d'un sac de ciment, ainsi que 30 minutes d'un ouvrier, soit maximum 100.- euros.

Le tribunal constate que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne contestent pas le vice constaté, mais le fait que l'expert ait rajouté la mise en place de grilles d'évacuation pour l'eau qui ne figurait pas dans l'expertise de 2018.

Or, l'expert, dans le cadre de l'expertise du 8 décembre 2023 a préconisé que « *les dalles du balcon ne doivent pas toucher l'enduit de façade, ni les seuils des portes/fenêtres et doivent en conséquence être recoupées. Ces dalles nécessitent un soubassement stable et garantissant leur tenue en place, afin d'éviter toute blessure accidentelle.*

Devant les sorties sont à poser des grilles d'évacuation des eaux de surfaces. Les petites découpes sont à éviter, sinon elles sont à fixer de façon à ne plus pouvoir bouger, tel que l'expert Barthel l'a aussi proposé, par des sachets de plastique d'un mélange de sable/ciment.

Vu que les dalles ne sont pas cassées, l'expert ne voit pas la nécessité de remplacer l'entièreté des dalles.

Un entretien régulier de ce revêtement s'impose au propriétaire des lieux. »

Au vu des explications de l'expert concernant le problème au balcon, et faute pour l'expert d'expliquer en quoi des grilles d'évacuation seraient nécessaires, le Tribunal estime également qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des grilles d'évacuation à poser.

L'expert ayant estimé des frais à hauteur de 5.475.- euros, pose de grillages inclus, le Tribunal estime qu'il n'y a lieu que de prendre en compte le montant de 2.500.- euros.

La demande d'PERSONNE2.) quant à ce point est partant à déclarer fondée pour le montant de 2.500.- euros.

3.2.1.2.1.3. Quant à l'allège en béton du balcon

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *La peinture sur l'allège s'est détachée du support et le béton brut (vu) est à nu.*

CAUSE : La peinture choisie, avec sous-couche ou sans, devra avoir un bon pouvoir couvrant et une fluidité qui lui permet de combler les interstices et irrégularités d'une surface poreuse, comme l'est celle du béton.

Vu l'état de la peinture en place il est à supposer que les soins nécessaires à la préparation ainsi qu'à la mise en peinture ne furent pas donnés. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que « *la peinture est encore plus endommagée et qu'il n'y a pas d'entretien aucun de la part du propriétaire vu la moisissure présente sous les caches aux bords des silicones du garde-corps en inox.*

Dû au manque d'entretien, ces parties du garde-corps de la terrasse au premier étage, présentes des traces de verdure.

La rouille constatée lors de la première visite est toujours présente. »

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que le point de rouille constaté par l'expert serait un défaut d'entretien.

Elles estiment également qu'il ne leur appartiendrait pas de refaire les joints silicones du balcon 10 ans après ni de retirer la mousse. Ce défaut d'entretien incomberait seul au propriétaire.

Le Tribunal constate que l'expert n'a pas retenu que le point de rouille proviendrait d'un défaut d'entretien, mais des ??? traces de verdure.

Au vu du fait que le manque d'entretien par le propriétaire a contribué à l'état du garde-corps, l'expert a proposé une participation aux frais de la part du propriétaire.

Il est évident que la remise en état du garde-corps nécessite le grattage des joint silicone existants et de la mousse, pour les remettre en état et refaire de nouveaux joints en silicone.

A défaut pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de prouver que l'expert a commis une erreur, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de celui-ci en ce qui concerne ce volet.

La demande d'PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 2.454.- euros et de 905,50.- euros.

3.2.1.2.1.4. Quant à la salle de bains

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Le montant latéral, ainsi que la battant de la porte de douche dépassent le niveau supérieur du muret de douche. Hauteur muret 201 cm, hauteur de porte de douche 200cm et hauteur bac de douche 3,5 cm.*

CAUSE : Lors de la conception de la réalisation du muret a été oublié de prendre en considération la hauteur du bac de douche. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que « *rien n'a changé pour la porte de la douche. »*

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que le muret n'aurait été réalisé qu'après la pose de la douche, uniquement parce qu'PERSONNE2.) voulait une partie opaque ainsi.

Par la suite, une fois le muret construit suivant les demandes d'PERSONNE2.), ce dernier refusait d'augmenter la hauteur. Il ne voulait pas d'un muret avec des moitiés de carreaux. De ce fait, il se serait toujours opposé à exhausser le muret et ne voulait que voir découper la porte en verre de la douche, ce qui était impossible d'un point de vue technique.

Au vu des pièces versées par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), il ressort effectivement qu'PERSONNE2.) a clairement indiqué qu'il ne désirait pas « *qu'on touche au mur, le carrelage tombe pile poil bien, je préfère qu'on se concentre sur la paroi en verre »*.

Il lui a également été clairement expliqué que la porte de douche ne pouvait pas être coupée.

Au vu du refus manifeste de celui-ci d'augmenter le mur, le problème esthétique ne peut dès lors être mis à charge des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Ce poste est partant à écarter.

La demande d'PERSONNE2.) en ce qui concerne ses parties privatives est partant à déclarer fondée pour le montant total de 14.905.- euros HTVA (= 8.140 + 2.500 + 2.454 + 905,50), soit 17.438,85.- euros TVAC.

3.2.1.2.2. Quant aux parties privatives de PERSONNE1.)

3.2.1.2.2.1. Quant à la terrasse

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *Terrasse- jardin*
Les dalles de la dernière rangée de la terrasse reposent côté intérieur de la terrasse sur des plots et vers le jardin sur une remontée en béton.
Les dalles furent fixées avec une colle sur la longrine en béton.
Plusieurs dalles se sont décollées et basculent si on les sollicite, risque de blessures.
CAUSE : Vu que ces dalles sont fixées uniquement par de la colle sur la longrine et que les dalles dépassent cette longrine, il est tout à fait normal que par le fait du bras de levier ces dalles ont tendance à se lever et la colle ne peut pas assumer cette force. »

Le 20 janvier 2022, l'expert a constaté que le problème restait le même.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que la théorie de l'expert ne fonctionnerait pas, alors qu'il y aurait toute une rangée de dalles, le long du gazon, posées de manière identique et que seule une dalle basculerait.

Or, contrairement à ce que prétendent les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), l'expert a constaté qu'il n'y avait pas seulement une dalle, mais plusieurs dalles qui se sont décollées et basculent.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent finalement que malgré la question posée lors de la reprise des opérations d'expertise, l'expert n'y aurait pas répondu, enfreignant ainsi le principe du contradictoire.

Or, à défaut de preuve par les prédites sociétés quant à la violation du principe du contradictoire, ce moyen est à écarter.

A défaut pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de prouver que l'expert a commis une erreur, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de celui-ci en ce qui concerne ce volet.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 3.870.- euros

3.2.1.2.2.2. Quant au thermostat

En date du 27 août 2018, l'expert a constaté ce qui suit :« *thermostat central avec horloge*
Malgré sa description dans les cahiers des charges cet élément important n'a pas été installé. »

En date du 20 janvier 2022, l'expert a constaté que la situation était inchangée.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'ont pas pris position quant à ce sujet.

Les frais estimés pour un thermostat sans fil étant estimé à 350.- euros, la demande est à déclarer fondée pour ce montant.

3.2.1.2.2.3. Quant aux autres montants réclamés par PERSONNE1.)

3.2.1.2.2.3.1. Quant à l'escalier cave

Le Tribunal constate que dans le cadre de son évaluation, l'expert retient un montant de 7.390.- euros afin de refaire l'escalier vers la cave de PERSONNE1.), en préconisant que la solution à appliquer serait la même que celle pour l'escalier d'PERSONNE2.).

Or, dans le rapport d'expertise ne figure pas une seule photo dudit escalier, ni même une description des problèmes affectant cet escalier.

Or, à défaut de preuve quant à un quelconque vice affectant cet escalier, ce poste est à écarter.

3.2.1.2.2.3.2. Quant aux montants ressortant de la lettre d'accompagnement du 27 mars 2024

Le Tribunal constate que cette lettre d'accompagnement a été rédigée par l'expert en date du 27 mars 2024, soit presque 4 mois après le rapport d'expertise du 14 décembre 2022.

L'expert ERPELDING y précise avoir fait une rajoute à son rapport pour donner suite à un courrier de Maître PETIT dont le Tribunal ignore le contenu.

L'expert y renseigne un montant de 9.079,20.- euros afin d'effectuer des travaux au niveau du mur de séparation de la terrasse de PERSONNE1.), ainsi qu'un montant de 6.538,02.- euros afin de faire des travaux au niveau du mur latéral côté terrasse.

Or, dans le rapport d'expertise ne figure pas une seule photo ni du mur de séparation de la terrasse de PERSONNE1.) ni du mur latéral, ni même une description des problèmes affectant les prédits murs.

Or, à défaut de preuve quant à un quelconque vice affectant ces deux murs, ces deux postes sont également à écarter.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 4.220.- euros HTVA, soit 4.937,40.-euros TVAC.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise telle que demandée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Au vu du fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à leur payer différents montants du chef de vices de construction et que le Tribunal a déclaré leur demande fondée pour certains montants, il n'y a pas lieu de les autoriser à charger une ou plusieurs entreprises de leur choix afin de procéder aux travaux de remise en état à charge des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), les frais en résultant récupérables sur simple présentation des factures et quittances de la ou des entreprises y employées.

3.2.1.2. Quant à la demande en indemnisation d'un montant de 50.000.- euros correspondant au retard dans la réalisation des travaux

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de 50.000.-euros correspondant au préjudice causé par le retard dans la réalisation des travaux, alors que les travaux devaient être terminés au plus tard pour le 31 juillet 2013, conformément au point 3, intitulé « *délai d'exécution des travaux* » à la page 15 de l'acte notarié.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que pour PERSONNE2.), la remise des clés aurait eu lieu en date du 31 juillet 2013, conformément à la date inscrite dans l'acte notarié.

Concernant PERSONNE1.), elles ne contestent pas que la remise des clés ait eu lieu en date du 19 novembre 2013, mais soutiennent que celle-ci serait sans rapport avec le délai de construction de la société SOCIETE1.).

Or, il y aurait eu des intempéries qui auraient été notifiées à PERSONNE1.).

De plus, celle-ci aurait effectué plusieurs modifications au cahier des charges et des travaux supplémentaires auraient été demandés par celle-ci, lesdits travaux ayant eu lieu avant la remise des clés.

Le Tribunal constate qu'il ressort de l'acte notarié du 24 avril 2012 que « *la partie venderesse s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard le 31 juillet 2013, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (...), la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux (...), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier(...).* »

En ce qui concerne PERSONNE2.), il ressort de la pièce numéroNUMERO5.) de Maître PETIT, que la réception définitive des travaux a eu lieu en date du 31 juillet 2013.

La demande formulée par celui-ci est partant à déclarer non fondée.

En ce qui concerne PERSONNE1.), le Tribunal constate qu'il résulte de deux courriers lui adressés, qu'à deux reprises le délai d'achèvement final prévu dans l'acte a été prolongé de 11 jours, de 8 jours et de 11 jours, soit 29 jours.

Le Tribunal constate également qu'il résulte des pièces versées que PERSONNE1.) a, par courriel du 15 juillet 2013 adressé à la société SOCIETE1.), demandé à ce que les travaux de tapisserie soient faits après le congé.

Il résulte également d'un courriel de la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) en date du 19 septembre 2013 qu'ils avaient décidé ensemble de reculer la date de la remise des clés à la semaine suivante car *« vos cuisinistes auront fini normalement l'installation de la cuisine ce vendredi 20/09, que SOCIETE4.) termineront également ce vendredi et que vos carreleurs interviennent ce lundi 23/09. »*

De plus, il résulte d'un courriel du 2 octobre 2023 de la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) que les travaux étaient terminés et qu'ils voulaient lui remettre les clés, celle-ci pouvant terminer ses travaux par la suite, ce qu'elle a refusé.

Or, il résulte de l'acte notarié du 24 avril 2012 que *« la partie venderesse (...) ne sera nullement responsable de la prolongation éventuelle du délai d'achèvement résultant de ces travaux supplémentaires. »*

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) en indemnisation pour retard dans la réalisation des travaux est également à déclarer non fondée.

3.2.2. Quant aux demandes reconventionnelles

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 1.384,68.- euros et celle d'PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.182,75.- euros du chef de quote-part des frais d'électricité.

Au vu des pièces versées, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ayant pas pris position quant à ce sujet, il y a lieu d'en conclure qu'ils ne contestent pas les montants réclamés.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.384,68.- euros, avec les intérêts légaux à partir du prononcé du jugement, soit le 11 juin 2025, jusqu'à solde.

Il y a également lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.182,75.- euros, avec les intérêts légaux à partir du prononcé du jugement, soit le 11 juin 2025, jusqu'à solde.

3.2.3. Quant aux frais d'expertise

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à leur rembourser les frais d'expertise d'un montant de 2.782,15.- euros.

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

3.2.3. Quant aux demandes reconventionnelles

3.2.3.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal estime qu'aucune des parties ne démontre l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives sont à déclarer non fondées.

3.2.3.2. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

3.2.3.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Marc PETIT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation des jugements n°8/2018 du 2 janvier 2018 et n°2020TALCH08/00072 du 17 mars 2020 ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.), S.e.c.s. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 18.088,20.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2025, jusqu'à solde ;

condamne encore la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.), S.e.c.s. à payer à PERSONNE2.) le montant de 17.438,85.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2025, jusqu'à solde ;

condamne encore la société anonyme SOCIETE1.) et la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.), c.s. à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.937,40.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2025 jusqu'à solde ;

dit la demande principale non fondée pour le surplus ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 1.384,68.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2025, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 3.182,75.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 11 juin 2025, jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.), S.e.c.s. de leurs demandes respectives en indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société en commandite simple SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.), S.e.c.s aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc PETIT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.