

Jugement civil n° 2025TALCH08/00108

Audience publique du mercredi, 18 juin 2025.

Numéro du rôle : TAL-2019-10178

Composition :

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

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 27 novembre 2019,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), salarié, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GEIGER,

ayant comparu initialement par Maître Luc SCHANEN, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, avocat, demeurant à Luxembourg,

En présence de

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite par jugement n°2023TALVCOM/00051 du tribunal d'arrondissement du 28 juillet 2023, ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son curateur Maître Christian STEINMETZ,

intervenant volontairement,

comparaissant par Maître Aline GODART, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Antécédents procéduraux :

Par exploit d'huissier de justice du 27 novembre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1. »), comparaissant par Maître Tom FELGEN, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts PERSONNE3. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Luc SCHANEN s'est constitué pour les consorts PERSONNE3.) en date du 12 décembre 2019.

Par courrier du 2 juin 2021, Maître Luc SCHANEN a déposé mandat pour PERSONNE2.). Il a cependant informé le tribunal qu'il continuait à représenter PERSONNE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 14 octobre 2021, la société SOCIETE1.), comparaissant par Maître Tom FELGEN, a fait donner assignation en constitution de nouvel avocat à la Cour à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA s'est constitué pour les consorts PERSONNE3.) en date du 25 octobre 2021.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE2. »), comparaissant par Maître Aline GODART est intervenue volontairement par acte du 30 juillet 2020.

La société SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite par jugement n° 2023TALVCOM/00051 du 28 juillet 2023 et Maître Christian STEINMETZ a été nommé en tant que curateur de la faillite de la prédite la société.

Maître Aline GODART s'est constitué pour Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.), en date du 2 novembre 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 novembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 7 février 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Par jugement n° 2024TALCH/00152 rendu en date du 10 juillet 2024, le tribunal de céans autrement composé, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 23 novembre 2023 et invité les parties à verser la décision finale de la 14^e chambre civile du tribunal d'arrondissement de Luxembourg inscrite au rôle TAL-2021-09034, introduite par acte d'appel du 30 août 2021 et à invité les parties à conclure ponctuellement sur l'incidence du jugement du rôle TAL-2021-09034 sur les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les parties ont conclu ponctuellement de part et d'autre et par ordonnance du 6 mars 2025 l'affaire a de nouveau été clôturée et renvoyée à l'audience du 23 avril 2025, date à laquelle l'affaire a été prise en délibéré.

2. Moyens et prétentions des parties :

Le Tribunal tient à préciser qu'il ne reprendra que les nouveaux moyens et prétentions des parties par rapport au jugement n° 2024TALCH/00152 du 10 juillet 2024, les autres moyens et prétentions des parties étant amplement décrits dans le prédit jugement.

Le tribunal opérera tout de même dans le cadre de l'analyse des demandes parties à un bref rappel des développements des parties.

- la société SOCIETE1.)

Dans le cadre de ses conclusions ponctuelles, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des époux PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 17.282,82.- euros sur base de l'article 1134 du Code civil, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts de retard conventionnels de 10% par an prévus dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, sinon des intérêts légaux à partir du 31 octobre 2019, date de la mise en demeure, sinon à compter du jour de la demande en justice.

Elle demande encore la condamnation des époux PERSONNE4.) au paiement de la somme de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

5.000.- euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, ainsi que la condamnation des époux PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Elle conclut au rejet des demandes reconventionnelles des époux PERSONNE4.)

Elle expose pour ce faire que la 14^e chambre aurait déclaré l'appel des époux PERSONNE4.) non fondé et retenu que le rapport d'expertise de l'expert Alain DAHEM serait unilatéral et ne contredirait en rien le rapport d'expertise du 12 novembre 2019 du bureau Schroeder & Associés qui lui serait contradictoire.

La société SOCIETE1.) estime par conséquent que dans la mesure où les époux PERSONNE4.) ne versent dans le présent rôle pas d'autres preuves qui seraient de nature à corroborer les rapports de l'expert Alain DAHEM, il y aurait lieu de rejeter les demandes reconventionnelles formulées par les époux PERSONNE4.) dans le présent rôle.

Quant à la confirmation par le jugement de la 14^e chambre du renvoi des demandes reconventionnelles ordonnées par le juge de paix, la société SOCIETE1.) précise qu'elle n'aurait pas été partie à la première instance devant le juge de paix et qu'elle ne serait partant pas en mesure de prendre position sur ces demandes reconventionnelles. Elle aurait uniquement pris position quant aux demandes reconventionnelles formulées expressément dans le présent rôle dans le cadre de ses conclusions antérieures.

- *La société SOCIETE2.) :*

La société SOCIETE2.) rappelle qu'elle aurait ensemble avec la société SOCIETE3.) S.A R.L., toutes les deux en faillite, effectué des travaux supplémentaires dans l'appartement des époux PERSONNE4.), factures supplémentaires pour lesquelles une procédure de recouvrement a été lancée devant le Juge de Paix et pour lesquelles les époux PERSONNE4.) ont été condamnés au paiement des factures.

Les époux PERSONNE4.) auraient relevé appel à l'égard des deux décisions rendues par le Juge de Paix. Cependant, la 14^e chambre du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière d'appel, aurait confirmé le jugement de première instance et partant condamné les époux PERSONNE4.) à payer les factures supplémentaires.

Elle expose que les jugements auraient été signifiés en date du 9 janvier 2024 et acceptés par les époux PERSONNE4.), de sorte qu'ils ne pourraient plus, dans le cadre de la présente procédure, solliciter le remboursement de suppléments prétendument trop payés, respectivement le paiement de moins-values en relation avec les travaux de suppléments commandés.

La société SOCIETE2.) se rapporte à ses précédents écrits, mais précise que suite au jugement de la 14^e chambre ayant constaté le caractère unilatéral des rapports d'expertise Alain DEHEM invoqués par les époux PERSONNE4.) et que les rapports ne seraient pas de nature à contredire le rapport d'expertise de l'expert Patrick

COUNOTTE, rapport que la 14^e chambre qualifierait de contradictoire, il y aurait lieu de rejeter les demandes reconventionnelles des époux PERSONNE4.), ceux-ci restant en défaut de verser d'autres éléments de preuve pour corroborer les rapports unilatéraux de l'expert Alain DEHEM.

- Les époux PERSONNE4.)

Les époux PERSONNE4.) confirment que le jugement de la 14^e chambre aurait confirmé le jugement rendu par la justice de paix et que par conséquent, la 8^e section serait compétente pour connaître des demandes quant :

- aux frais de remise en état de la terrasse ;
- aux frais de remise en état de fenêtres et indemnité de conformité ;
- aux frais de remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges ;
- aux autres vices et défauts d'achèvement ;
- à l'indemnité d'indisponibilité/ manque de jouissance ;
- aux frais de prise de possession de l'appartement ;
- aux frais de copropriété.

Ils estiment par conséquent que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) leur redoivent la somme de 30.309,24.- euros, ventilé comme suit :

- terrasse	2.415,45.- euros
- brise-vue terrasse	500.- euros
- menuiserie extérieurs	800.- euros
- stores	5.000.- euros
- perte de volume des pièces :	15.018,79.- euros
- appareillage sanitaires	2.050.-euros
- peinture	1.955.- euros
- carrelage	1.580.- euros
- électricité	990.- euros

Ils font valoir qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), à leur payer la somme de 13.026,42.- euros, montant redû par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) après compensation (30.309,24 - 17.282,82),

Ils demandent encore de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 6.875.- euros à titre de frais de location pour la période allant du 1^{er} juillet 2019 au 13 décembre 2019 ;

Ils demandent enfin de condamner la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 1.093,76.- euros (559,34 + 74,76 euros + 459,66 euros), correspondant aux frais de serrurier et les frais de remise en état de la porte d'entrée.

À titre subsidiaire, les époux PERSONNE4.), offrent de prouver les vices et malfaçons par l'institution d'une expertise judiciaire et demandent en conséquence à voir ordonner une expertise dont la mission est à libeller comme suit : «

- 1) *dresser un état des lieux litigieux et un constat détaillé des vices ;*
- 2) *dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons et non-conformités des travaux de construction de l'appartement des époux PERSONNE4.), sise à L-ADRESSE2.),*
- 3) *déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, non-conformités constatés affectant les travaux de construction de l'appartement précité ;*
- 4) *déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés ;*
- 5) *chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés ;*
- 6) *dresser une éventuelle moins-value affectant l'appartement ; »*

3. Appréciation :

3.1. Quant à l'incidence de l'instance pendante devant la 14^e chambre sur la présente affaire :

Le tribunal rappelle que suivant jugement interlocutoire n° 2024TALCH/00152 du 10 juillet 2024, le tribunal de céans autrement composé a retenu les éléments suivants : « Il ressort du jugement n° 2144/21 du 9 juillet 2021 que la Justice de Paix de Luxembourg a retenu ce qui suit :

« Dans le cadre de la présente procédure, et outre les moins-value réclamées (204,80 EUR pour une porte supprimée, 2.972,63 EUR pour la terrasse, 1.927,18 EUR pour les papiers peints non collés, 2.495,33 EUR TTC pour le poste carrelage/revêtement sol et 2.568,38 EUR pour les positions 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 et 2.1.6 du devis n° 5058 pour le poste « sanitaire »), les Epoux PERSONNE4.) ont formulé les demandes reconventionnelles suivantes :

1. *EUR 5.000,- pour la remise en état de la terrasse*
2. *EUR 10.000,- pour la « mise en état de fenêtres et indemnité de non-conformité»*
3. *EUR 5.786,57 pour le remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges et EUR 1.147,65 pour les rideaux occultants.*
4. *EUR 5.000,- pour les autres vices et défauts.*
5. *EUR 13.750,- en indemnité d'indisponibilité / manque de jouissance ;*
6. *EUR 1.519,36 en frais de prise de possession ;*
7. *EUR 667,48 pour frais de copropriété*
8. *EUR 5.000,- en préjudice moral pour abus de droit ;*
9. *EUR 5.000,- en indemnité de procédure suivant l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.*

Les Epoux PERSONNE4.) n'ont pas autrement pris position quant au fait d'avoir présenté, du moins en partie, des demandes identiques à l'encontre du Promoteur et de l'entrepreneur général, respectivement quant au reproche de se voir indemniser, le cas échéant, à deux reprises pour les mêmes dommages invoqués. Il convient encore de retenir que les Epoux PERSONNE4.) n'ont pas développé en détail les bases juridiques sur lesquelles ils se fondent pour appuyer leurs demandes reconventionnelles à l'encontre de SOCIETE2.) (dans ce contexte, il importe de relever que l'acte de vente a bien été conclu entre le Promoteur et les Acquéreurs et que la société SOCIETE2.) est à considérer comme tiers audit contrat).

Abstraction faite de ces constats, et en ce qui concerne les demandes n° 1 à 7, c'est-à-dire les demandes portant sur la remise en état de la terrasse (EUR 5.000), la mise en conformité des fenêtres (EUR 10.000,- EUR), le remplacement de lamelles non conformes et les rideaux occultant (EUR 5.786,57 et EUR 1.147,65), les « autres vices et défauts » (EUR 5.000,-), l'indemnité d'indisponibilité (EUR 13.750,-), les frais de copropriété (EUR 667,48) ainsi que les frais de prise en possession (dont les frais de serrurier de EUR 600,- et les frais de remise en état de la porte de EUR 500,-), le tribunal retient que les mêmes demandes sont actuellement pendantes devant le tribunal d'arrondissement dans le cadre du litige opposant les Epoux PERSONNE4.) à la société SOCIETE4.), litige dans lequel est donc intervenu volontairement la société PERSONNE5.).

(...)

Il y a dès lors lieu, en application de l'article 262 du Nouveau Code de procédure civile, de renvoyer devant le tribunal d'arrondissement, 8ème section, qui a été saisi en premier lieu du litige portant le numéro de rôle TAL-2019-10178, les demandes reconventionnelles suivantes :

- EUR 5.000,- pour la remise en état de la terrasse*
- EUR 10.000,- pour la « mise en état de fenêtres et indemnité de non-conformité »*
- EUR 5.786,57 pour le remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges et EUR 1.147,65 pour les rideaux occultants.*
- EUR 5.000,- pour les autres vices et défauts.*
- EUR 13.750,- en indemnité d'indisponibilité / manque de jouissance ;*
- EUR 1.519,36 en frais de prise de possession ;*
- EUR 667,48 pour frais de copropriété. »*

La Justice de Paix a dit l'exception de connexité fondée pour les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relatives :

- aux frais de remise en état de la terrasse (EUR 5.000,-) ;*
- aux frais de « mise en état de fenêtres et indemnité de non-conformité » (EUR 10.000,-) ;*

- aux frais de remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges (EUR 5.786,57) et de rideaux occultants (EUR 1.147,65) ;
- autres vices et défauts d'achèvement (EUR 5.000,-) ;
- à l'indemnité d'indisponibilité / manque de jouissance (EUR 13.750,-)
- aux frais de prise de possession de l'appartement (EUR 1.519,36)
- aux frais de copropriété (EUR 667,48).

Elle a renvoyé l'analyse du fond desdites demandes devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 8^e section, saisi d'une affaire connexe portant le numéro de rôle TAL-2019-10178.

Le présent tribunal est partant compétent pour toiser ces demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE3.), alors que la Justice de Paix a effectué un renvoi au profit de la présente juridiction. »

Le juge de paix a suivant jugement précité, retenu ce suit : « rejette le moyen d'incompétence ratione valoris formulé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dit l'exception de connexité fondée pour les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relatives :

- aux frais de remise en état de la terrasse (EUR 5.000,-) ;
- aux frais de « mise en état de fenêtres et indemnité de non-conformité » (EUR 10.000,-) ;
- aux frais de remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges (EUR 5.786,57) et de rideaux occultants (EUR 1.147,65) ;
- autres vices et défauts d'achèvement (EUR 5.000,-) ;
- à l'indemnité d'indisponibilité / manque de jouissance (EUR 13.750,-)
- aux frais de prise de possession de l'appartement (EUR 1.519,36)
- aux frais de copropriété (EUR 667,48).
-

renvoie l'analyse du fond desdites demandes devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 8^e section, saisi d'une affaire connexe portant le numéro de rôle TAL-2019-10178,

rejette le moyen du libellé obscur pour défaut de ventilation des autres demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention de moins-value pour les travaux de menuiserie intérieure (montant réclamé de 468,- EUR), pour les travaux de terrasse (montant réclamé de 2.972,63 EUR) et pour les travaux de peinture (montant réclamé de 1.927,18 EUR) et en déboute,

dit fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL portant sur les cinq factures n° NUMERO3.) (travaux de menuiserie intérieure d'un montant de 263,20 EUR), n° NUMERO4.) (travaux liés à la terrasse d'un montant de 119,93 EUR), n° NUMERO5.) (spots d'un montant de 1.630,01 EUR), n° 2019/806

(travaux dans la cuisine d'un montant de 397,80 EUR) et n° NUMERO6.) (travaux de peinture d'un montant de 3.463,20 EUR),

condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 5.874,14 EUR avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 21 novembre 2019 jusqu'à solde,

rejette en l'état les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour voir déclarer caduques les factures n° NUMERO7.) et n° NUMERO8.) et pour se voir attribuer des moins-value pour les postes « carrelage/revêtement sol » (2.495,33 EUR) et pour le poste « sanitaire » (2.568,38 EUR),

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation pour abus de droit et préjudice moral et en obtention d'une indemnité de procédure non fondées et en déboute,

dit fondée jusqu'à concurrence de 500,- EUR la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL une indemnité de procédure de 500,- EUR,

rejette la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance. »

Le tribunal constate que suivant jugement précité rendu par le juge de paix en première instance, que les parties aux litiges étaient uniquement les époux PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.).

Les époux PERSONNE4.) ont relevé appel contre le prédit jugement par acte d'appel du 30 août 2021 et ont, dans le cadre de l'appel précité, également intimé la société SOCIETE1.).

La 14^e chambre, siégeant en appel, a dans le cadre de son jugement du 6 décembre 2023, retenu que la mise en intervention de la société SOCIETE1.) était recevable pour les motifs suivants : « *En l'espèce, la société SOCIETE1.) est le promoteur et partie venderesse du contrat de vente conclu avec les époux PERSONNE4.).*

Elle est également partie au contrat d'entreprise conclu avec la société SOCIETE2.), dans lequel est inclus le cahier des charges pour l'achèvement de l'appartement des époux PERSONNE4.).

Au vu du fait que le litige a trait à la conformité des devis par rapport au cahier des charges et des travaux exécutés par la société SOCIETE2.) et qu'il ne ressort pas à

première vue que les travaux dont le paiement est demandé sont des travaux supplémentaires ou non, la société SOCIETE1.), dispose d'un intérêt éventuel au litige.

Au vu du fait qu'un intérêt simplement éventuel est suffisant, l'intervention de la société SOCIETE1.) est à déclarer recevable. »

Par la suite, la 14^e chambre a pris position quant à l'ensemble des moyens soulevés par les époux PERSONNE4.) au titre de contestations des factures invoquées par la société SOCIETE2.) et décortiqué, au vu des moyens invoqués, l'ensemble des devis, pour arriver à la conclusion que l'ensemble des moyens invoqués par les époux PERSONNE4.) laissaient d'être fondés.

Les époux PERSONNE4.) ont encore demandé à titre subsidiaire une réduction des montants réclamés par la société SOCIETE2.), en s'appuyant sur les conclusions du rapport d'expertise dressé en date du 12 novembre 2021 et le complément d'expertise du 30 novembre 2022, par l'expert Alain DEHEM.

La 14^e chambre a retenu que l'expertise Alain DEHEM constitue une expertise unilatérale qui peut valoir élément de preuve, à condition d'être corroborée par d'autres éléments, éléments que les époux PERSONNE4.) restaient en défaut de rapporter, de sorte que là encore, la 14^e chambre n'a pas fait droit à la demande en réduction des montants dont la société SOCIETE2.) a sollicité la condamnation,

La 14^e chambre a ainsi indiqué confirmer purement et simplement le jugement rendu par le juge de paix.

Cependant, il ressort des pièces au dossier qu'en tout état de cause, les époux PERSONNE4.) ont uniquement relevé appel pour les points suivants :

« jugement entrepris cause torts et griefs aux appelants, en ce qu'il a :

- dit non fondées les demandes reconventionnelles des appelants en obtention de moins-value concernant les travaux de menuiserie intérieure, les travaux de terrasse et les travaux de peinture,*
- dit fondées les demandes de l'intimée portant sur les cinq devis litigieux,*
- condamné solidairement les appelants à payer à l'intimée le montant de 5.874,14*
- EUR avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 21 novembre 2019 jusqu'à solde,*
- débouté les appelants de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure,*
- dit fondée la demande de l'intimée en obtention d'une indemnité de procédure et condamné les appelants à payer à l'intimée une indemnité de procédure de 500 EUR, et*
- condamné solidairement les appelants aux frais et dépens de l'instance. » (cf. pièce n°30 de Maître Aline GODART : Acte d'appel des époux PERSONNE4.) (dans l'affaire relatives aux suppléments de l'SOCIETE2.) ».*

Les époux PERSONNE4.) n'ont ainsi pas remis en question les points renvoyés par le juge de paix devant la 8^e chambre, de sorte que le tribunal de céans est compétent pour analyser et toiser la demande principale de la société SOCIETE1.), qui demande la condamnation des époux PERSONNE4.) au paiement de la somme de 17.282,82.- euros correspondant à la dernière tranche des travaux prétendument non payés par les époux PERSONNE4.) et les demandes « *reconventionnelles* » des époux PERSONNE4.) formulées pour la première fois devant le tribunal d'arrondissement, qui demandent à être indemnisés :

- des frais de remise en état de la terrasse
- des frais de mise en état de fenêtres et indemnité de conformité
- des frais de remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges
- des autres vices et défauts d'achèvement
- de l'indemnité d'indisponibilité/ manque de jouissance
- des frais de prise de possession de l'appartement
- des frais de copropriété.

Ces demandes sont ventilées par les époux PERSONNE4.) comme suit :

- terrasse	2.415,45.- euros
- brise-vue terrasse	500.- euros
- menuiserie extérieurs	800.- euros
- stores	5.000.- euros
- perte de volume des pièces :	15.018,79.- euros
- appareillage sanitaires	2.050.-euros
- peinture	1.955.- euros
- carrelage	1.580.- euros
- électricité	990.- euros

Partant, le tribunal n'analysera aucun moyen invoqué par les époux PERSONNE4.) en relation avec la société SOCIETE2.) et aux factures émises par celle-ci suite au jugement du 6 décembre 2023 rendu par la 14^e chambre, ces moyens ayant autorité de chose jugée.

Par conséquent, le litige dont le tribunal de céans est saisi a uniquement trait à une demande en paiement de la dernière tranche de 5% de la société SOCIETE1.), aux les moyens de défense des consorts PERSONNE4.) pour résister à cette demande et à l'argumentaire de la société SOCIETE2.) consistant à faire valoir qu'elle ne serait pas tenue à tenir quitte et indenne la société SOCIETE1.) des éventuelles condamnations qui seront prononcées par le présent tribunal.

C'est donc sous cet aspect que les demandes des parties seront examinées et tranchées.

Le tribunal souhaite également préciser que l'article 452 du Code de commerce prévoit qu'à partir du jugement déclaratif de faillite, toute action mobilière, toute voie

d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre le curateur de la faillite.

Au sens de cette disposition, les créanciers chirographaires et ceux jouissant d'un privilège général ne sont pas recevables, durant la faillite à assigner le failli, ni même le curateur pour demander leur condamnation, mais ne peuvent agir que par la voie de la déclaration de créance ou de l'action en admission pour faire reconnaître leur créance.

En l'espèce, les époux PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) au paiement de différents montants. La société SOCIETE2.) étant cependant en faillite, le tribunal ne saurait prononcer une condamnation à l'encontre de la société SOCIETE2.) en faillite, mais ne peut que fixer le montant de toute éventuelle créance que les époux PERSONNE4.) auraient à l'égard de la société SOCIETE2.).

3.2. Quant à la demande principale de la société SOCIETE1.)

Le tribunal rappelle que par assignation du 27 novembre 2019, la société SOCIETE1.), demande de condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 17.282,82.- euros sur la base de l'article 1134 du Code civil, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux de retard conventionnels de 10% par an prévu dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, sinon avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2019, date de la mise en demeure, sinon à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande de rejeter le rapport d'expertise Alain DEHEM et de déclarer les demandes reconventionnelles des époux PERSONNE4.) non fondée.

Elle demande subsidiairement et en cas de condamnation, de dire que la société SOCIETE2.) devra la tenir quitte et indemne au titre des demandes reconventionnelles des époux PERSONNE4.).

Le tribunal relève que l'article 1315 du Code civil prévoit que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Le même article en son alinéa 2, précise que celui qui se dit libéré doit prouver le paiement ou le fait qui produit l'extinction de son obligation.

Ainsi, il incombe à la société SOCIETE1.) de démontrer que les époux PERSONNE4.) sont tenus au paiement de la somme de 17.282,82.- euros, et aux époux PERSONNE4.) de rapporter la preuve qu'ils se sont libérés de cette obligation.

L'acte notarié signé le 29 septembre 2017 prévoit que la dernière tranche de 17.282,82.- euros est à payer à la réception et à la remise des clés.

Les époux PERSONNE4.), pour s'opposer au paiement de la dernière tranche, font état de vices et malfaçons affectant leur l'appartement et formulent une demande reconventionnelle tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) au paiement de la somme totale 30.309,24.- euros et se basent pour ce faire sur le rapport d'expertise et complément d'expertise Alain DEHEM.

L'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution.

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi, l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

L'exception d'inexécution invoquée par les époux PERSONNE4.) du chef de l'existence de vices et malfaçons affectant leur appartement, ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette de la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la mise à disposition de l'appartement ayant eu lieu, il incombe aux consorts PERSONNE4.), en principe, de payer le montant de la dernière tranche.

Cependant, les consorts PERSONNE4.), sans autrement développer leurs moyens, indiquent que les articles 1134 et suivants du Code civil seraient applicables et qu'ils n'auraient pas procédé au paiement du solde au vu de l'ensemble des vices et malfaçons.

Il résulte de l'article 1601-9 du Code civil applicable aux ventes en état futur d'achèvement, que le solde du prix de vente est à payer lors de la mise à disposition du local à l'acquéreur et que le solde peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Le tribunal relève qu'outre le fait que les parties restent en défaut de qualifier leurs relations contractuelles, mais s'obstinent d'une part à invoquer des vices et d'autre part contestent toute faute dans leur chef, les parties sont également en désaccord quant à une réception ou non de l'ouvrage, de sorte qu'il convient dans un premier temps d'analyser le régime de la garantie en matière de vente d'immeuble à construire, constater si oui ou non une réception faisant courir le délai d'action est intervenue et en fonction des principes retenus, analyser dans un premier temps et dans un souci de logique juridique, les demandes reconventionnelles des époux PERSONNE4.), pour finalement toiser la demande principale de la société SOCIETE1.).

3.2.1. Qualification des relations contractuelles entre la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE4.)

En date du 29 septembre 2017, un acte notarié a été signé par devant le notaire Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster, entre la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE4.), portant sur un terrain et un appartement à construire dans l'immeuble résidentiel dénommée Résidence « SOCIETE5.) » sise à ADRESSE2.) au prix de vente de 392.639.- euros, y non compris le prix du terrain qui s'élève à 223.726.- euros.

Aux termes de l'article 1601-4 du Code civil, est considérée comme vente d'immeubles à construire tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

Suivant la teneur du contrat, les époux PERSONNE4.) n'avaient en fin de compte qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à payer les factures au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'acte notarié du 29 septembre 2017 liant la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE4.) est partant à qualifier de contrat de vente d'un immeuble à construire et plus précisément de contrat de vente en état futur d'achèvement.

3.2.2. Régime de la garantie en matière de vente d'immeuble à construire

Dans les ventes d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, la garantie des défauts de la chose vendue est régie par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

Les articles 1642-1 (vice apparent) et 1646-1 (vice caché) du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Concernant la garantie des vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, l'article 1646-1 du Code civil dispose ce qui suit : « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code.*

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.(...) »

La réception est déterminante pour distinguer le vice caché du vice apparent en matière d'immeubles à construire.

En effet, à l'opposé de la distinction abstraite, faite par rapport à l'homme moyennement diligent, qui se retrouve en droit commun, le critère en matière de vente d'un immeuble à construire est exclusivement technique, parce que découlant de la date de sa révélation effective ; le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements : soit la réception de l'ouvrage, soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur.

En survenant après la réception de l'ouvrage ou après le délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle d'un vice caché (Cour d'appel, 12 juillet 2005, n° 86255 du rôle).

En l'occurrence, les parties concluent et invoquent des moyens tenant à la garantie des vices cachés et il n'est pas affirmé qu'il y aurait vice apparent.

La réception joue encore un rôle pour la détermination du point de départ du délai de garantie du vice caché.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) allègue que l'appartement a été achevé au 31 octobre 2019, suivant constat d'huissier du 31 octobre 2019. Elle s'appuie également sur le rapport d'expertise de l'expert Patrick COUNOTTE du 12 novembre 2019 qui était également présent le jour du constat dressé par l'huissier, à savoir le 31 octobre 2019.

La société SOCIETE1.) soutient que les époux PERSONNE4.) auraient forcé la porte d'entrée de leur appartement pour en prendre possession suite au refus de la société SOCIETE1.) de remettre les clés.

Les époux PERSONNE4.) concluent à l'absence de réception de travaux, de sorte que les articles 1147 et suivants du Code civil seraient applicables, mais indiquent dans le cadre de leurs contestations relatives au retard de livraison, que l'appartement n'aurait été occupé qu'à partir du 13 décembre 2019.

La société SOCIETE2.) quand elle indique qu'elle n'aurait été que simple constructeur et n'aurait eu aucun pouvoir décisionnel quant à la remise des clés, de sorte qu'elle ne saurait être tenue responsable sur ce point, et par conséquent elle ne saurait être tenue au paiement des dommages et intérêts pour non-jouissance.

Les parties étant en désaccord quant à l'achèvement, sinon quant à la réception de l'ouvrage, il convient de distinguer entre achèvement et réception de l'ouvrage.

Aux termes de l'article 1601-6 du Code civil, l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est 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. L'alinéa 2 dudit article précise : « *La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la*

conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 » (qui concerne les vices apparents).

L'article 1601-7 du Code civil pour sa part prévoit que l'achèvement de l'immeuble vendu à terme fera l'objet d'un acte notarié ou, à défaut d'accord des parties par une personne qualifiée.

Dans le cadre de la vente d'immeubles à construire, la constatation de l'achèvement de la construction n'est pas synonyme de réception de la chose livrée.

Or, il résulte de l'article 1646-1 du Code civil précité que c'est la réception et non l'achèvement qui détermine le point de départ du délai de garantie, partant du délai d'action.

3.2.3. Existence ou non d'une réception faisant courir le délai d'action

Il convient de déterminer s'il y a eu réception des parties privatives affectées selon les époux PERSONNE4.), de vices cachés, ainsi que la date d'une telle réception.

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution selon les règles de l'art.

La réception peut être expresse et résulte alors d'un procès-verbal de réception contradictoire. Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages, ce qui retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves. La réception peut également être tacite et se déduire de la prise de possession des lieux sans réserve expresses, ainsi que du paiement complet des travaux ou la location de l'immeuble.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28935 du rôle).

La société SOCIETE1.) soutient que la réception de l'appartement des époux PERSONNE4.) serait intervenue en date du 31 octobre 2019 et s'appuie pour ce faire sur un constat d'huissier et le rapport de l'expert Patrick COUNOTTE du 12 novembre 2019, suite à sa visite des lieux intervenue le 31 octobre 2019.

La société SOCIETE1.) précise encore que les époux PERSONNE4.) auraient pris possession de leur appartement en forçant la porte d'entrée de l'appartement, sans pour autant indiquer la date de la prise de possession.

Le tribunal constate que les époux PERSONNE4.) demandent dans le cadre de leurs demandes reconventionnelles à être remboursés de frais de serrurier, et indiquent même

dans le cadre de leurs écrits qu'ils auraient pris possession des lieux mi-décembre, sans indiquer de date précise.

La facture du serrurier n'est pas de nature à éclairer le tribunal, alors qu'il ressort de la prédite facture que les époux PERSONNE4.) ont volontairement occulté la date d'intervention du serrurier, en biffant les annotations de celui-ci, laissant uniquement apparaître l'année d'intervention, afin que personne ne sache à quelle date les serrures ont été modifiées par leurs soins.

Cependant, le tribunal constate à la lecture des mails échangés entre les époux PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) en date du 4 novembre 2019 (Pièce n°10 de Maître KOUMBA KOUMBA), que les époux PERSONNE4.) semblent d'ores et déjà être en possession des lieux, alors que d'une part, il dressent un listing de « vices apparents », mais d'autre part, remercient la société SOCIETE1.) de leur transmettre une copie du constat d'huissier tout en indiquant qu'ils seraient disposés à remettre la garantie d'achèvement.

Le tribunal constate à la lecture du constat d'huissier, ainsi que du rapport de l'expert Patrick COUNOTTE, que les époux PERSONNE4.), ainsi que leur ancien mandataire, étaient présents à ce constat et que l'huissier a en ce sens constaté « *qu'un appartement, sis au rez-de-chaussée de ladite résidence, devrait être réceptionné par les acquéreurs (...), en date du 31 octobre 2019, que lesdits acquéreurs ont formulé des objection, entre autres relatives à la taille de la terrasse, taille des fenêtre et diverses finitions.* »¹

Le constat d'huissier se compose uniquement de photos des lieux.

L'expert Patrick COUNOTTE, également présent en date du 31 octobre 2019, constate les éléments suivants: « *L'expert constate que l'appartement est entièrement achevé et correspond au cahier des charges et aux différents suppléments demandés par M. et Mme PERSONNE4.), à l'exception des constats suivants : LIVING+SAM+CUISINE : - il manque deux interrupteurs (un sous le parlophone et un sur le mur allant vers les chambres) – il manque un interrupteur du côté gauche de la fenêtre donnant sur la terrasse.*

Chambre à coucher I : il manque un interrupteur du côté gauche de la fenêtre donnant sur la terrasse.

WC séparé :

- *Le meuble suspendu commandé par M. et Mme PERSONNE4.), objet d'un avenant signé (Devis n°5058 du 17.09.2019- cf. annexe) et représenté au plan d'architecte n° 42 indice K, lui-même aussi signé, n'est pas encore monté. L'entreprise SOCIETE2.) signale qu'elle va le monter sous peut. M. et Mme PERSONNE4.) signalent de leur côté que le meuble est à présent trop grand, alors que les dimensions de celui-ci avaient clairement été précisées dans l'avenant y relatif, et qu'ils souhaitent y placer un meuble plus petit.*

Terrasse :

¹ Constat de l'huissier CALVO du 31 octobre 2019

L'isolant de socle est encore visible en pied de façade. Celui-ci reste à peindre ou à cacher.

(...)

L'expert fait aussi les constats que l'installation sanitaire et de chauffage est opérationnelle.

L'expert prend note que les luminaires et la cuisine équipée, non objet du cahier des charges et du contrat, seront montées par les futur propriétaires.

L'expert confirme en outre que les travaux de peinture ont été réalisés directement sur les enduit plâtres et qu'il y a pas eu de mise en œuvre d'une couche de fibre de verre (« Vlies »)

Toutes les portes intérieurs fermes correctement.

M. et Mme PERSONNE4.) ne contestent pas que tous les travaux supplémentaires ayant fait l'objet d'avenants ont bien été exécutés (à l'exception du meuble suspendu du petit WC, cité ci-dessus. »²

Le tribunal remarque à la lecture des éléments qui précèdent que les réserves faites par les époux PERSONNE4.) ne concernent que des problèmes mineurs affectant les parties privatives.

Il n'existe aucune réserve portant sur les travaux affectés de vices cachés.

Partant, l'appartement n'a pas fait l'objet d'une réserve empêchant le délai de garantie biennal ou décennal de courir.

Une réception tacite des travaux peut résulter notamment de la prise de possession de l'ouvrage par le maître, si cette prise de possession ne peut s'expliquer autrement que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage.

Les époux PERSONNE4.) ne font pas valoir que les clefs auraient été remises postérieurement aux constats précités et n'indiquent pas de date de remise des clés. Au contraire, comme mentionné ci-dessus, les époux PERSONNE4.) indiquent eux-mêmes avoir pris possession des lieux en procédant à un changement des serrures, de sorte qu'il y a lieu de considérer que les époux PERSONNE4.) ont pris possession des parties privatives au plus tard le 1^{er} novembre 2019.

² Pages 4 à 6 du rapport de l'expert COUNOTTE du 12 novembre 2019.

Il y a donc lieu de dire qu'il y a eu réception tacite et, à défaut d'autres éléments, de fixer la date de cette réception au 1^{er} novembre 2019, date de l'établissement du constat d'huissier.

Par application de l'article 1646-1 du Code civil, le délai d'action en garantie de vices cachés biennal et décennal a donc commencé à courir 1^{er} novembre 2019.

3.3. Quant à la qualification des vices, défauts, désordres et manquements aux règles de l'art allégués par les époux PERSONNE4.)

Le vendeur d'immeubles à construire a, comme dans le droit commun de la vente, trois obligations principales : délivrance de la chose, garantie d'éviction et garantie des vices

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (Cour d'appel, 15 octobre 1987, P. 27, 188 ; dans le même sens, Cour d'appel, 15 janvier 2014, rôle 39039).

À cet égard, les précisions suivantes sont requises :

Une chose est en principe atteinte d'un vice si elle est impropre à l'usage auquel on la destine. Il y a au contraire défaut de conformité si cette chose est différente dans sa nature, sa qualité ou sa quantité, de la chose promise au contrat. En matière d'immeubles, on dira que le vice apparaît comme un désordre affectant la construction c'est-à-dire une anomalie. D'un ouvrage correct, mais non conforme aux stipulations du contrat, on dira plutôt qu'il présente un défaut de conformité ; que l'immeuble soit vendu ou construit, il doit être en tous points conforme à ce qui a été promis dans le contrat tant en quantité qu'en qualité, qu'il s'agisse des surfaces, des matériaux ou des équipements.

Le vice est une anomalie, en quelque sorte une maladie de la chose, alors que le défaut de conformité est une différence par rapport aux prescriptions contractuelles.

On peut, eu égard aux développements précédents, admettre que :

- lorsque l'immeuble livré n'est pas conforme aux promesses contractuelles, mais ne présente aucune malfaçon, il s'agit d'une non-conformité typique,
- lorsque l'immeuble est atteint d'un vice structurel, c'est-à-dire qu'il est matériellement endommagé, c'est la garantie des vices qui doit être mise en cause,
- lorsque l'immeuble est endommagé matériellement et qu'il apparaît que ce vice structurel découle d'une livraison non conforme, le vice absorbe le défaut de conformité,
- lorsque l'immeuble n'est affecté d'aucun vice de construction, mais est pour une raison ou une autre impropre à sa destination (p. ex.: isolation phonique insuffisante, chaufferie manquant de puissance ou émettant des nuisances) on

doit normalement, s'il est établi que le mauvais fonctionnement provient de la livraison d'une chose différente de celle promise, recourir à la qualification de défaut de conformité (DALLOZ : Droit de la construction. Dossier 532. Vente d'immeuble à construire : exécution – PERSONNE6.) – 2010, n°180).

Il convient de relever qu'en ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, le Tribunal retient que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil

C'est sur base de l'obligation de délivrance et non de l'obligation de garantie que se régleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée. Le vendeur n'est déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat. Il incombe à l'acheteur, au moment de la délivrance, de vérifier si la chose livrée est bien conforme à la chose vendue et, dans la négative, de faire toutes réserves utiles. Il faut en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserves, de l'ouvrage. Cette solution ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle est. En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera. Dans ce cas de figure, le vendeur est tenu pendant un délai de trente ans.

Pour déterminer la notion de gros ouvrage auquel s'applique le délai de garantie décennale, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Il faut de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage. Ne sauraient donc ranger parmi les ouvrages dits « menus » que ceux qui ne sont conçus qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf sans destruction (Cour 29 juin 1984, *Pas.* 26, p. 184).

Doivent être qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. Doit être qualifié menu ouvrage tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction (Cour 11 juillet 2012, numéro 37825 du rôle).

La responsabilité décennale des constructeurs n'est encourue que si le vice, qui affecte un gros ouvrage, en compromet la solidité en tout ou en partie. Les deux conditions de l'existence d'une malfaçon aux gros ouvrages et de la gravité du vice, de façon à ce que la solidité de l'édifice soit compromise, doivent être cumulativement remplies pour qu'il y ait lieu à garantie décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil. Une simple gêne d'usage ne saurait satisfaire aux exigences de ces dispositions (Cour d'appel, 23 octobre 1974, *Pas.* 23, p. 194)

Plutôt que la seule mise en cause de la solidité de l'ouvrage, c'est la gravité en général du vice qui compte, l'ampleur des dégâts et les coûts de la réparation constituent, quant à eux, des facteurs à prendre en considération (Cour 29 juin 1984, *op.cit.*).

Le vice qui affecte un gros ouvrage, mais ne compromet pas la solidité en tout ou en partie de l'édifice, relève de la garantie biennale (TAL 3 février 2021, numéro TAL-2019-05719 du rôle).

Il convient dès lors d'examiner chacun des vices / désordres invoqués par les parties demanderesses en considération de ce qui vient d'être exposé.

Les époux PERSONNE4.) s'appuient sur les conclusions de l'expert Alain DEHEM, afin de démontrer l'existence des vices et malfaçons dont serait affecté leur appartement.

Le tribunal souhaite encore préciser au vu des contestations émises par les parties défenderesses, et tout particulièrement par rapport à leurs derniers écrits dans le cadre desquels elles invoquent la décision de la 14^e chambre qui a retenu que l'expertise Alain DEHEM serait unilatérale et ne serait pas de nature à contredire les conclusions de l'expert Patrick COUNOTTE, que l'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire.

Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, *Pas.* 32, p.363).

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Le juge ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

Le rapport d'expertise dressé par l'expert Alain DEHEM en date du 12 novembre 2021 et le complément du 30 novembre 2023, régulièrement versé aux débats et discuté par

les parties, ne sont dès lors pas à écarter des débats. Ils devront cependant être corroborés par d'autres éléments de preuve.

Dans la mesure où les parties adverses contestent de manière générale les demandes des époux PERSONNE4.) et concluent au débouté des demandes des époux PERSONNE4.) en indiquant que ceux-ci resteraient en défaut de rapporter la preuve des prétendus vices, sinon désordres et que les époux PERSONNE4.) ne pourraient invoquer les mêmes moyens que ceux devant la 14^e chambre, le tribunal énoncera pour chaque poste uniquement les développements des époux PERSONNE4.).

- *Quant à la terrasse :*

Le tribunal constate que les époux PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 2.415,45.- euros, somme qui serait à mettre à leur profit « *au titre d'une plus-values* ». Les époux se basent pour ce faire sur le rapport DEHEM qui aurait constaté un écart de surface entre la terrasse construite et ce qui était contractuellement prévu.

L'expert DEHEM retient en ce sens qu'il y aurait lieu de rectifier le décompte PERSONNE5.) qui reprend une surface totale de 69 m² pour ce poste.

Le tribunal constate que la 14^e chambre a d'ores et déjà, d'une part, retenu que le devis n° 6139 du 24 mai 2019 relatif à la terrasse prenait en compte cette moins-value et d'autre part, la 14^e chambre a également déclaré non fondée la demande des époux PERSONNE4.) en réduction du montant des factures invoquées par la société SOCIETE2.) au vu d'un « *écart de surface entre la terrasse construire* » et le cahier des charges, de sorte que le tribunal ne saurait revenir sur ce point.

Les époux PERSONNE4.) sollicitent également la somme de 500.- euros sur base du rapport DEHEM qui aurait constaté une non-conformité au niveau du brise vue.

Il ressort du rapport DEHEM que « *Brise-vue terrasse : a) la stabilité de la paroi séparative entre l'appartement NUMERO9.) et NUMERO10.) est à revoir. B. À noter que la descente des eaux pluviales n'est pas enterrée dans sa partie horizontale ce qui peut présent, en cas de période de grand froid, le gel en pied de descente voir éclatement de celle-ci.* »³

Le tribunal rappelle que suivant rapport d'expertise Patrick COUNOTTE, les uniques réserves effectuées par les époux PERSONNE4.) au niveau de la terrasse constituent la mention suivante : « *l'isolant de socle est encore visible en pied de façade. Celui-ci reste à peindre ou à cacher* ».

Ainsi, les époux PERSONNE4.) n'ont émis aucune réserve relative au brise vue de la terrasse.

³ Page 5 du rapport d'expertise Alain DEHEM du 12 novembre 2021

L'expert Alain DEHEM n'explique également pas pour quelle raison la fixation du brise vue serait à revoir et s'il s'agit d'une non-conformité ou d'un vice apparent.

En tout état de cause, l'expert Patrick COUNOTTE n'a également émis aucune remarque relative au prétendu désordre au niveau du brise vue de sorte que les conclusions de l'expert Alain DEHEM sont contredites par les conclusions de l'expert Patrick COUNOTTE.

Les époux PERSONNE4.) restant en défaut de verser toute autre pièce pour étayer leurs dires, leur demande en paiement de la somme de 500.- n'est pas fondée.

- *Menuiseries extérieures*

Les époux PERSONNE4.) demandent à être indemnisés à hauteur de 800.- euros au titre d'une moins-value qui devrait leur être allouée suivant les conclusions de l'expert Alain DEHEM.

Il résulte du rapport unilatéral de l'expert Alain DEHEM qu'il retient les éléments suivants : «

- a. *L'historique des ouvrants coulissants a été réglé en phase chantier; la demande de supplément avec plans adaptés afin de justifier le supplément de prix pour la demande de châssis coulissant alors que les documents contractuels reprenaient bien ceux-ci semble démontrer que entre le contrat de l'entreprise générale et le cahier des charges acquéreurs annexé au contrat de vente il y ait eu des divergences acceptées par le promoteur ou que l'entreprise ait sciemment essayé de soutirer des suppléments injustifiés au détriment des acquéreurs non professionnels.*
- b. *Mme PERSONNE4.) a contesté à juste titre le manque de finitions des raccords de menuiseries avec le revêtement de terrasses (voir photos ci-dessus)*
- c. *Le raccord en dallage terrasse et traverse basse des fenêtres n'est pas réalisé correctement; l'espace entre les 2 surfaces n'est pas une exécution esthétique acceptable et de plus sera à terme source de problèmes (accumulation de saleté, nuisibles, ...). Le revêtement de dalle sur plot doit normalement venir en butée contre un élément périphérique afin d'assurer sa stabilité à court et long terme. À défaut, les dalles risquent de venir s'appuyer contre le relevé d'étanchéité et endommager ce dernier ; ce point a dû être repris au rapport du contrôleur technique et fait probablement l'objet d'une exclusion de la part de l'assurance en garantie décennale, si assurance décennale il y a.*
- d. *On constate par ailleurs que le dallage de la terrasse qui laisse un vide important au raccord des châssis, en fait de même au niveau des jonction avec l'enduit de façade qui laisse apparaître une partie non peinte. Ceci semble dès lors confirmer l'erreur de niveau de pose des dalles de terrasse et manque de coordination sur chantier*
- e. *Idem quant au raccord des guides stores et tôles de liaison dont la découpe n'est pas alignée entre 2 guides stores voisins*

- f. *La finition du raccord Dallage terrasse-Enduit de façade et Menuiseries extérieures n'est pas réalisée suivant les règles de l'art et ne correspond pas à une finition de haut standing tel qu'annoncé dans le descriptif technique; cette finition est à reprendre avec le dallage en butée affleurant avec le profilé des ouvrants coulissants de plein pied avec le revêtement intérieur comme il se doit.*
- g. *Le descriptif prévoit des menuiseries à ouvrants cachés; le type installé n'est pas de ce type et par conséquent moins coûteux ; une moins-value est à établir. »⁴*

Dans le cadre de son complément d'expertise l'expert Alain DEHEM chiffre la remise en état des menuiseries extérieures / stores comme suit : «

- a. *Reprise raccord divers : FT 350.- euros*
- b. *Remplacement des stores actuels par des stores occultant à lamelles adaptées FT 5000.- euros*
- c. *Problèmes ouvrants cachés non posés : cette option ne s'applique que pour des châssis de type oscillo battant, pas pour les coulissants soit dans le cas présent un seul élément : moins-value de 450.- euros*
- d. *Fixation du brise vue entre appartement : Forfait 500.- euros »⁵*

Le tribunal constate que les époux PERSONNE4.) se limitent à citer le rapport d'expertise, et sollicitent pour le poste de menuiserie extérieure la somme de 800.- euros, à savoir 450.- euros au titre de « *Problèmes ouvrants cachés non posés* » et 350.- euros au titre de « *reprise raccord divers* », sans autrement expliquer en quoi ces montants sont dus et sans indiquer en quoi ces montants seraient en lien avec les constats de l'expert Alain DEHEM.

En tout état de cause, le tribunal constate que l'expert Alain DEHEM retient de simples problèmes esthétiques et émet des suppositions quant à d'éventuels problèmes futurs au niveau des raccords sans autrement développer ses dires.

Au vu de ce qui précède et à défaut de toute autre pièce complémentaire, la demande des époux PERSONNE4.) en paiement de la somme de 800.- euros au titre des menuiseries extérieures est à déclarer comme étant non fondée.

- *Les stores :*

Les époux PERSONNE4.) sollicitent encore la somme de 5.000.- euros pour les stores et citent de nouveau pour ce faire le rapport de l'expert Alain DEHEM.

L'expert DEHEM a retenu ce qui suit :

«

- a. *Le cahier des charges commercial précise à l'article 3.3.2 page 14 que la protection solaire sera assurée par des stores à lames aluminium orientables de type occultantes.*

⁴ Pages 5 à 9 du rapport d'expertise Alain DEHEM du 12 novembre 2021

⁵ Pages 1 et 2 du complément d'expertise Alain DEHEM du 30 novembre 2023

[3.3.2. Fermetures extérieures, protection solaire

Protection solaire extérieur suivant orientation des façades (intégrée au système d'isolation par l'extérieur) au moyen de stores à lames alu orientables, empilables occultant avec guidage latérale, latéral par rails ou par câbles et commande par moteur d'entraînement pour fenêtre et portes fenêtres.]

b. *Il est relevé sur place diverses non-conformités :*

- i. *Le réglage de fin de course doit être réglé de sorte que les stores en descente s'arrêtent à fleur du dallage de terrasse.*
- ii. *On relève un décalage entre les lames de stores laissant de ce fait passer beaucoup de lumière par endroit.
Le type de lames de stores mis en œuvre n'est pas de type occultant, mais simples lames ourlées assurant uniquement une protection solaire, mais non occultante.*
- iii. *Les lamelles occultantes présentent sur un bord un repli de type Zed assurant un meilleur recouvrement entre lames de stores réduisant fortement l'incidence de la lumière, mais aussi une meilleure résistances et stabilité au vent de celles-ci*
- iv. *Le type de lamelles mises en œuvre sont donc non conformes au descriptif repris au cahier des charges et de moindre coût.*
- v. *Le remplacement des lamelles de stores est estimé à 5000 € »⁶*

Le tribunal relève que bien que l'expert Alain DEHEM arrive à la conclusion qu'un réglage serait nécessaire au niveau des stores, alors que beaucoup de lumière passerait à certains endroits, l'expert retient tout de même que les lamelles des stores seraient à remplacer.

L'expert n'indique pas pour autant pour quelle raison un remplacement des lamelles serait nécessaire. L'expert Alain DEHEM se contente d'indiquer que les lamelles mises en œuvre ne seraient pas conformes aux descriptions du cahier des charges, mais reste en défaut d'étayer ses dires.

Le tribunal constate à la lecture du cahier des charges que l'article 3.3.2. du cahier des charges précise uniquement, outre le paragraphe cité par l'expert que « *pas de protection solaire intérieur (au soins des acquéreurs).* »

Ainsi, le cahier des charges ne prévoit pas expressément un type de stores qui aurait dû être installé, précisant uniquement que toute protection solaire intérieure est à charge des acquéreurs.

En conséquent, la prétendue non-conformité au niveau des stores reste en défaut d'être établie, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande des époux PERSONNE4.) en paiement de la somme de 5.000.- euros non fondée.

⁶ Page 8 et 9 du rapport de l'expert Alain DEHEM

- *Perte de volume des pièces*

Les époux PERSONNE4.) sollicitent encore la somme de 15.018,79.- euros au titre de perte de volume des pièces, et ils citent les conclusions de l'expert Alain DEHEM qui a relevé les éléments suivants : «

- a. *Lors des tractations en vue de la vente, il aurait été annoncé une hauteur libre des pièces de 2,70 m; hauteur reprise au descriptif commercial annexé au contrat de vente.*

[2. Pour l'exécution de ces travaux, il s'oblige de se conformer aux plans et notice descriptive visés à l'exposé qui précède -Structure du plancher (selon indications de l'architecte : chape deragréage, incorporant les tubages électriques et sanitaires, isolant acoustique et thermique, chape d'entrobage avec tuyaux de chauffage, revêtement du sol max 2,5 cm d'épaisseur, Hauteur libre entre sol fini et plafond (pièce d'habitation) min 2,70 m.]

- b. *Au final, la hauteur libre est de ca 2.58 m*
c. *la hauteur reprise aux plans autorisés du permis de bâtir pour la partie RDC du client est de 262,5 cm sans que ce dernier n'en ait été avisé.*
d. *La hauteur discutée de 2,70 m ne figure sur aucun document, coupe de la brochure de présentation ou autre; le client n'a cependant pas été informé de la modification de hauteur libre sous plafond*
e. *Le contrat préliminaire fait mention sous l'article 9 « Mention Spéciale » d'un reclassement SOCIETE6.) entrainant une modification de surface constructible (m²) sans pour autant stipuler une modification de hauteur libre ou volume (m³) ; le client n'a, en outre, pas été informé de cette modification, bien que stipulé dans cet article*

[ARTICLE 2: CONDITION SPECIALE

La partie acquéreuse déclare avoir été informé, que le projet en question c'est retrouvé dans la zone de reclassement du nouveau projet de SOCIETE6.) qui à été publié en date du 20 juin 2016.

Ce classement entraine une perte de volume en m² constructibles vis à vis du projet initialement prévu.

Suite à une réunion avec la Ville de Luxembourg, il a été convenu de faire une réclamation au projet de SOCIETE6.) afin qu'un nouveau classement soit fait dans ce quartier, dans le but de ne pas changer le projet de base.

De ce fait le délai d'obtention de l'autorisation de bâtir va probablement se prolonger.

Etant donné que ce nouveau SOCIETE6.) modifié, entrainera quand-même une modification des plans, l'architecte Mme PERSONNE7.), va apporter ces modifications au projet et les plans ainsi modifiés seront proposés à la partie acquéreuse dans les meilleurs délais.

Il est expressément convenu entre parties que si les nouveaux plans proposés, ne convenaient pas à la partie acquéreuse pour quelques raisons que ce

soient, celle-ci sera libre de tout engagement envers la partie venderesse, sans indemnité.] »⁷

Le tribunal constate que l'expert Alain DEHEM s'appuie sur la « *brochure lors des tractations de vente* », cependant il n'indique pas les pages sur lesquelles il s'est basé pour retenir que la brochure prévoyait une hauteur libre des pièces de 2,70 m².

Les époux PERSONNE4.) ne donnent également pas de précisions à cet égard, laissant ainsi à charge du tribunal d'analyser l'ensemble des pièces à la recherche des allégations des époux PERSONNE4.).

À l'analyse de la brochure, le tribunal constate que celle-ci présente l'ensemble du projet. Ainsi, une copie des plans du futur projet y est présentée, des images 3D pour chaque appartement / loft du futur projet. Également, une vue sur plans, et un aperçu en images 3D du bien dans la façade et dans le bâtiment figurent dans la brochure, et ce pour chaque appartement/ loft.

Les époux PERSONNE4.) n'indiquent pas quel projet 3D aurait constitué leur « *futur appartement* » sur la brochure.

Le tribunal constate que la brochure fait uniquement état de la surface totale de chaque appartement/ loft.

Également, même à supposer qu'il existe une différence, le tribunal constate que suivant acte notarié du 29 septembre 2017, il a été convenu que « *les surfaces ainsi que les cotes figurant sur les plans sont affectées d'une tolérance de trois pour cent (3%) en plus ou en moins, et que dans ces limites aucune réclamation ne sera prise en considération.* »⁸

Par conséquent, les parties PERSONNE4.) restent en défaut de rapporter la preuve que la brochure indiquait une hauteur libre des pièces à hauteur de 2,70 m² et qu'ils auraient en conséquence perdu en surface habitable

À titre superfétatoire, le tribunal tient à préciser que les parties restent également en défaut de prouver, pièces à l'appui, que la société SOCIETE1.) s'est engagée contractuellement à construire leur appartement avec une hauteur libre de 2,70 m².

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande des époux au paiement de la somme de 15.018,79.- euros non fondée.

- *Appareillage sanitaire :*

Les époux PERSONNE4.), sur base du rapport de l'expert Alain DEHEM, font valoir que l'expert aurait constaté un problème de « *coordination* » qui serait imputable « *au*

⁷ Pages 12 et 11 du rapport d'expertise Alain DEHEM du 12 novembre 2021

⁸ Page 6 de l'acte notarié Jean SECKLER du 29 septembre 2017

constructeur quant à la pose du lave-main WC, du bac de douche, paroi de douche ainsi que la cabine de douche, dont la fixation » serait à revoir au niveau des finitions.

Ils font valoir que l'expert chiffrerait une moins-value comme suit : «

- a. *Cabine de douche : fixation à revoir au niveau des baguettes de finition : Forfait de 150€.*
- b. *Lave mains WC :*
 - i. *déplacement attentes existante : Forfait 750 €*
 - ii. *réfection carrelage : Forfait 350 € sous réserve de carrelage disponible sur place*
 - iii. *pose lave mains déjà livré : 200 €*
- c. *Bac de douche :*
 - i. *Modification surface étanchéifiée : Forfait de 600 € à rembourser. »*

Il résulte du rapport de l'expert Patrick COUNOTTE que l'expert a mentionné dans son constat les éléments suivants : « *Le meuble suspendu commandé par M. et Mme PERSONNE4.), objet d'un avenant signé (Devis N.5058 du 17.09.2019- cf annexe) et représenté au plan d'architecte n°42 indice K, lui-même aussi signé, n'est pas encore monté. L'entreprise SOCIETE2.) signale qu'elle va le monter sous peu. M. et Mme PERSONNE4.) signalent de leur côté que le meuble est à présent trop grand, alors que les dimensions de celui-ci avaient clairement été précisées dans l'avenant y relatif, et qu'ils souhaitent y placer un meuble plus petit. »*

Le tribunal constate que les parties PERSONNE4.) se limitent à citer les montants retenus par l'expert Alain DEHEM sans autrement expressément étayer leur demande. Aucune mention quant à une non-conformité du meuble n'est faite par les époux PERSONNE4.), qui soutiennent simplement que le meuble n'a pas la bonne taille et sollicitant différentes sommes, sans pour autant verser des pièces justifiant les dires de l'expert Alain DEHEM.

De plus,, à la lecture du rapport Alain DEHEM, le tribunal n'est pas à même de comprendre pour quelle raison les différents montants seraient le cas échéant à allouer aux époux PERSONNE4.), l'expert Alain DEHEM ne développant également pas autrement s'il s'agit d'un désordre, ou d'un manquement aux règles de l'art.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande des époux PERSONNE4.) en paiement de la somme de 2.050.- euros non fondée.

- Peinture

Les époux PERSONNE4.) sollicitent encore la somme de 1.955.- euros au titre de moins-values concernant les vliés et l'enduisage des murs. Ils citent les conclusions de l'expert DEHEM comme suit :

« ii. la finition de certains murs est à revoir; on ne peut parler de finition de

haut standing et visiblement, l'enduisage et ponçage en 2 passes comme repris au devis des travaux supplémentaires n'a pas été réalisé correctement; aspérités, bavures et vagues tant aux murs que plafonds sont visibles ;

iii.Raccord-finition peinture sur plinthes à rectifier-parachever

iv.Au vu du résultat, la moins-value reprise ci-dessus se justifie pleinement

v.les hors d'équerre dans divers coins des pièces sont également hors tolérances tel que relevés sur les vues ci-dessous. 2 cm sur une longueur de 53 cm.»⁹

Il résulte des conclusions de l'expert Alain DEHEM qu'il remet en doute la qualité « *haut standing* » sans pour autant étayer pour quel raison les travaux n'ont pas la qualité de « *haut standing* ». Il aurait incombé à l'expert non pas d'étayer les dires des époux PERSONNE4.), mais de constater si oui ou non, le cas échéant la peinture a été faite selon les règles de l'art..

L'expert n'indique également pas pour quelle raison les finitions, respectivement le raccord sur les plinthes, serait à rectifier ou à parachever.

Le tribunal constate que l'expert a pris une photo d'une plinthe qui est effectivement ébréchée dans les coins. Cependant, il y a lieu de noter que l'expert Alain DEHEM a fait sa visite le 4 août 2021, soit presque deux ans après l'achèvement des travaux, de sorte que ses désordres peuvent constituer des traces d'usures.

En tout état de cause, les constats de l'expert Alain DEHEM, outre le fait qu'il s'agit d'une expertise unilatérale et que ses constats ne sont étayés par aucune autre pièce au dossier, restent vagues et n'indiquent pas expressément que les faits constatés constituent un manquement aux règles de l'art.

Par conséquent, la demande des époux MENDIOLA au paiement de la somme de 1.955.- euros au titre de réfection de la peinture est à déclarer comme non fondée.

- Carrelages

Les époux PERSONNE4.) sollicitent à être indemnisés à hauteur de 1.580.- euros au motif que l'expert DEHEM aurait retenu les éléments suivants : «

- d. Le supplément de prix pour la pose ne se justifie que pour un format supérieur à 80x80 ou pour une pose non orthogonale par rapport au mur. Au vu du document reçu, ce n'est nullement le cas.*
- e. Le supplément de prix se calcule habituellement sur la différence entre prix public annoncé et prix public du choix retenu par l'acquéreur.*
- f. À noter que le bordereau ne spécifie pas de type de pose ni format.*
- g. Les raccords carrelages-huissieries de portes sont à rectifier.*
- h. Les joints entre plinthe et carrelages seront à réviser voire finaliser une fois le retrait des chapes achevé. »¹⁰.*

⁹ Pages 15 à 17 du rapport d'expertise de l'expert Alain DEHEM du 12 novembre 2021

¹⁰ Pages 18 et 19 du rapport d'expertise de l'expert Alain DEHEM du 12 novembre 2021

Dans le cadre de son complément d'expertise, l'expert Alain DEHEM a précisé ce qui suit : « *a. remplacement carrelage ébréché : Forfait de 200 € sous réserve de carrelage en réserve sur site*

b. supplément de pose non justifié pour format 80x80 : Moins-Value de 69 m² x 20 €/m² soit -1380 € »¹¹ ;

Les époux PERSONNE4.)s font valoir que cette somme correspondait au dédommagement des dégâts et une moins-value concernant le carrelage.

Le tribunal souhaite rappeler que la question relative à toute éventuelle moins-value a d'ores et déjà été toisée par la 14^e chambre.

Les époux PERSONNE4.), afin de contester les factures de la société SOCIETE2.), notamment l'ensemble des suppléments facturés par celles-ci, ont d'ores et déjà invoqué ces mêmes moyens devant la 14^e chambre. Le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière d'appel, a par conséquent d'ores et déjà déclaré non fondées les contestations des époux PERSONNE4.) sur ce point, de sorte que le tribunal ne saurait revenir dessus.

L'expert DEHEM indique que le carrelage serait ébréché. Or, aucune pièce en ce sens n'est versée au dossier, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier la véracité de ses dires, d'autant plus que lors du constat de l'huissier, ensemble avec l'expert Patrick COUNETTE, les époux PERSONNE4.) ont fait le tour de leur appartement et n'ont à aucun moment relevé que le carrelage était cassé à un certain endroit, le tribunal ignorant même dans quelle pièce se trouve le prétendu carrelage cassé dont l'expert Alain DEHEM propose le remplacement.

Il y par conséquent lieu de déclarer non fondée la demande des époux PERSONNE4.).

- Électricité

Les époux PERSONNE4.) sollicitent encore à être indemnisés à hauteur 990.- euros, au titre de moins-values concernant les travaux d'électricité dans leur appartement.

Les époux PERSONNE4.) citent pour ce faire l'expert Alain DEHEM qui a retenu ce qui suit : « *a. L'appareillage de type Jung gamme AS 500 installé par l'entreprise SOCIETE2.) est de type standard bien que le descriptif annonce des finitions de qualité. b. Il existe des modèles nettement plus design dans la gamme JUNG; celle-ci n'a pas été proposée au client. »¹²*

Le tribunal constate à l'analyse des pièces au dossier, notamment la pièce 31 et 39 de Maître GODART que les époux PERSONNE4.) ont, dans le cadre de l'instance relative au recouvrement des factures, introduite par la société SOCIETE3.), également en faillite, invoqué à titre de moyens, les mêmes éléments devant la 14^e chambre, en

¹¹ Page 2 du complément d'expertise de l'expert Alain DEHEM du 30 novembre 2023

¹² Page 20 du rapport d'expertise de l'expert Alain DEHEM du 12 novembre 2021

sollicitant la réduction de la facture portant sur un montant de 3.016,42.- euros, au montant de 2.062,42.- euros, soit une réduction de 990.- euros.

Ce même montant est actuellement également sollicité devant le tribunal.

Les époux PERSONNE4.) ayant été déboutés de leur demande, le tribunal ne saurait actuellement revenir sur ce point.

À titre superfétatoire, il y a lieu de constater les époux PERSONNE4.) n'établissent pas que la société SOCIETE2.), respectivement la société SOCIETE1.) se serait engagée à installer un type d'interrupteur et qu'ils auraient par conséquent omis de respecter les dispositions contractuelles.

- *Quant aux frais de location*

Selon le dernier état de leurs écrits, les époux PERSONNE4.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) au montant de 6.875.- euros au titre de frais de location pour la période allant du 1^{er} juillet 2019 au 13 décembre 2019.

Le tribunal constate pourtant que dans le cadre de leurs écrits antérieurs, les époux PERSONNE4.) sollicitaient ce montant au titre de dommages et intérêts pour non-jouissance du bien entre le 1^{er} juillet et 13 décembre 2019 et invoquent pour ce faire des frais de location pour le mois de juillet 2019 à novembre 2019, soutenant ainsi avoir été dans l'obligation de rester dans leur ancien appartement au vu du défaut d'achèvement.

Les époux PERSONNE4.) soutiennent que le constructeur se serait engagé à achever la construction pour au plus tard le 1^{er} juillet 2019 et renvoient ainsi à la pièce n° 1 de Maître KOUMBA KOUMBA.

En principe, est réparée, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent.

La victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement inhabitable, ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

Comme d'ores et déjà mentionné, les époux PERSONNE4.) versent une multitude de pièces qui ne sont pas numérotées de manière chronologique.

Ainsi, dans un premier temps, leur premier mandataire Maître SCHANEN a versé un classeur qui contient 101 pièces et dont la pièce n°1 ne constitue pas l'acte de vente, mais le contrat de réservation.

Maître KOUMBA KOUMBA a versé trois fardes des pièces, dont une contenant l'expertise Alain DEHEM du 12 novembre 2021, non numérotée, une deuxième farde contenant le complément d'expertise de l'expert Alain DEHEM du 30 novembre 2023, également non numérotée et enfin une farde de 12 pièces, dont effectivement l'inventaire des pièces mentionne à titre de pièce numéro 1 un « acte *notarié* » sans autre précision. Cependant, la farde de pièce ne contient pas cette pièce, celle-ci commençant uniquement par la pièce n°2, à savoir les certificats de résidence des époux PERSONNE4.).

En tout état de cause, à la lecture du contrat de vente / acte authentique du 29 septembre 2017, versé à titre de pièce n°3 par l'ancien mandataire des époux PERSONNE4.), le tribunal constate que la page 6 de l'acte prévoit dans son paragraphe intitulé « *ACHEVEMENT DES TRAVAUX* » que le promoteur « *s'oblige à mener ces travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 30 octobre 2019, sauf survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Par conséquent, l'achèvement étant intervenu le 31 octobre 2019, il y a lieu de déclarer la demande des époux PERSONNE4.), comme non fondée.

- *Quant aux frais de serrurier et les frais de remise en état de la porte d'entrée :*

Les époux PERSONNE4.) sollicitent, enfin, le remboursement des frais de serrurier et les frais de remise en état de la porte.

Ils se basent pour ce faire sur une facture.

Le tribunal rappelle que, tel qu'indiqué ci-dessus, les époux PERSONNE4.) ont volontairement barré la date d'intervention du serrurier.

Le tribunal constate également que le lieu d'intervention est ADRESSE4.), cependant les époux PERSONNE4.) ont acquis leur appartement à ADRESSE5.).

Ainsi, outre le fait que le tribunal ignore de quand date l'intervention du serrurier et si l'intervention a bien eu lieu dans l'appartement litigieux, les époux PERSONNE4.) restent en défaut d'établir qu'ils auraient mis en demeure la société SOCIETE1.) afin d'obtenir la remise des clés, respectivement d'étayer l'ensemble des démarches faites par leurs soins en vue d'une remise des clés en bonne et due forme.

Les époux PERSONNE4.) sollicitent encore à titre subsidiaire à voir ordonner une expertise judiciaire.

Aux termes de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas, la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Les mesures d'instruction exécutées par un technicien ne peuvent au départ être considérées ou utilisées comme moyens de preuve.

L'expertise judiciaire n'est qu'une mesure d'instruction destinée à fournir, en vue de la solution du litige, des renseignements d'ordre technique que le juge ne peut se procurer lui-même et qui ne peuvent s'obtenir qu'avec le concours d'un spécialiste dans une science, un art ou un métier (Cour d'appel, 9 juin 1993, P. 26, 269).

En l'espèce, les époux PERSONNE4.) restent en défaut de rapporter la preuve de l'existence des prétendus vices, non-conformités, ou désordres affectant leur appartement. Il ressort des développements qui précèdent que les époux PERSONNE4.) ne cessent de s'appuyer sur un rapport d'expertise unilatéral qui n'est pas de nature à établir un commencement de preuve à leur égard au vu des lacunes contenues au rapport.

En conséquence, la mesure d'expertise que les époux PERSONNE4.) souhaitent ordonner tend à combler l'absence de preuve.

Par conséquent, le tribunal ne saurait faire droit à leur demande.

À titre de conclusion, il y a lieu de débouter les époux PERSONNE4.) de l'intégralité de leurs demandes reconventionnelles.

- *Quant à la demande principale :*

La société SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 17.282,82.- euros sur base de l'article 1134 du Code civil, sinon sur la responsabilité délictuelle, avec les intérêts de retard conventionnels de 10% par ans prévus dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, sinon des intérêts légaux à partir du 31 octobre 2019, date de la mise en demande, sinon à compter du jour de la demande en justice.

Les époux PERSONNE4.) sollicitent quant à eux à voir ordonner une compensation judiciaire.

Le tribunal rappelle que l'exception d'inexécution est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix.

Le tribunal n'ayant pas fait droit aux demandes reconventionnelles des époux PERSONNE4.), il n'y a pas lieu d'ordonner de compensation judiciaire.

Les époux PERSONNE4.) ne prennent pas position quant au taux d'intérêt sollicité par la société SOCIETE1.).

Suivant acte authentique du 29 septembre 2017, il a été convenu que la dernière tranche portant sur un montant de de 19.631,94.- euros est payable à la remise des clés.

L'acte notarié précise encore que : *« en dehors d'une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix ci avant fixé n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit. Pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que le promoteur informera l'acquéreur, par lettre recommandée de la survenance des événements, et que la somme stipulées payable lors de chacun de ces événements devra être versées par l'acquéreur, dans un délai de dix jours à compter de l'envoi de cette lettre ; ce délai passé, l'acquéreur devra payer en sus une pénalité calculées « prorata temporis » sur la base de dix pour cent par an. »*¹³

Le tribunal constate que la prétendue mise en demeure envoyée par la société SOCIETE1.) a été envoyée par simple mail, de sorte qu'une mise en demeure en bonne est due forme n'est pas intervenue en date du 31 octobre 2019.

La société SOCIETE1.) a assigné les époux PERSONNE4.) en date du 27 novembre 2019, l'exploit introductif valant mise en demeure, il y a lieu de retenir que les intérêts sont dus à partir du 27 novembre 2019, date de la demande en justice.

Quant au taux à allouer, la société SOCIETE1.) prétend que l'acte de vente prévoirait des intérêts de retards de 10% de l'an.

Cependant, contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), l'acte notarié prévoit une pénalité de retard, pénalité de retard qui n'est pas étayée ni demandée en l'espèce.

En conséquent, il y a lieu d'allouer à la société SOCIETE1.) les intérêts légaux à compter du 27 novembre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les époux PERSONNE4.) ayant acquis chacun pour leur propre compte une moitié indivise de l'appartement, il y a lieu de dire que les époux PERSONNE4.) sont à condamner conjointement au paiement de la somme de 17.282,82.- euros.

4. Quant aux mesures accessoires :

4.1. Quant aux frais et honoraires d'avocat

¹³ Page 15 de l'acte notarié du 29 septembre 2017

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des époux PERSONNE4.) à leur rembourser la somme de 5.000.- euros à titre de frais d'avocats exposés.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9^e chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) doit établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Or, à défaut pour la société SOCIETE1.) de verser une quelconque pièce quant aux frais d'avocats exposés, sa demande de ce chef est à déclarer non fondée.

4.2. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des époux PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux PERSONNE4.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande des époux PERSONNE4.).

Le tribunal estime cependant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui.

Il y a donc lieu de condamner *in solidum* les époux PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

4.3. 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE4.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n°2024TALCH/00152 du 10 juillet 2024,

dit la demande principale fondée,

partant, condamne PERSONNE1.), et son épouse PERSONNE2.), conjointement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 17.282,82.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 27 novembre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.), et son épouse PERSONNE2.) de l'intégralité de leurs demandes reconventionnelles,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 2.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.), et son épouse PERSONNE2.), *in solidum* à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 2.500.- euros au titre d'indemnité de procédure,

déboute PERSONNE1.), et son épouse PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.), et son épouse PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.