

Jugement civil n° 2025TALCH08/00138

Audience publique du mercredi, 9 juillet 2025.

Numéros du rôle : TAL-2018-06533 et TAL-2018-08369 (Jonction)

Composition :

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

**I
ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), et son épouse
- 2) PERSONNE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 9 octobre 2018,

comparaissant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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 NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie reprenant l'instance par acte de reprise d'instance déposé au greffe le 26 février 2025, en sa qualité de société absorbante de

la société anonyme PERSONNE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

comparaissant par Maître Claude COLLARINI, avocat, demeurant à Luxembourg.

II ENTRE

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 NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie reprenant l'instance par acte de reprise d'instance déposé au greffe le 26 février 2025, en sa qualité de société absorbante de

la société anonyme PERSONNE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 novembre 2018,

comparaissant par Maître Claude COLLARINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Jean TONNAR, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Grégori TASTET, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite par jugement 2024TALCH15/00289 du tribunal d'arrondissement du 26 février 2024, ayant eu son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO5.), représentée par son curateur Maître Céline TRITSCHLER,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

ayant comparu initialement par Maître Karim SOREL, avocat, et comparaissant actuellement par son curateur Maître Céline TRITSCHLER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux PERSONNE4.) ») en réparation de leur dommage subi du fait de vices et malfaçons affectant les travaux de construction de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), par la société anonyme PERSONNE3.) S.A. (ci-après « la société PERSONNE3.) ») suivant contrat du 22 mars 2011.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26 octobre 2015, les époux PERSONNE4.), comparaissant par Maître Fränk ROLLINGER, ont fait donner assignation à la société PERSONNE3.) à comparaître devant le président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert.

Par ordonnance de référé n° 383/2016 rendue le 12 juillet 2016 par Christina LAPLUME, premier juge au tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, Georges WIES a été nommé expert.

Georges WIES, ayant décliné la mission, Romain FISCH a été nommé en son remplacement.

Le rapport d'expertise de Romain FISCH dressé le 12 mars 2018 a été déposé le 22 mars 2018.

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 9 octobre 2018, les époux PERSONNE4.), comparaissant par Maître Fränk ROLLINGER, ont fait comparaître la société PERSONNE3.) devant le tribunal de ce siège.

Maître Claude COLLARINI s'est constitué pour la société PERSONNE3.) le 10 octobre 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-06533 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 8 octobre 2019.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 22 octobre 2019 et l'affaire été prise en délibéré à la même date.

Par jugement n° 2019TALCH08/00249 du 19 novembre 2019, le tribunal a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme, avant tout autre progrès en cause, a dit qu'il y avait lieu à révocation de l'ordonnance de clôture, conformément aux articles 62 et 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties, d'une part, de prendre position quant la nature juridique du contrat du 4 octobre 2011 au regard des stipulations contractuelles relevées dans la motivation du jugement et, d'autre part, d'adapter et de récapituler en conséquence leurs moyens et prétentions, a invité les parties à prendre un corps de conclusions récapitulatives, a refixé l'affaire à la conférence de mise en état du mardi, 21 janvier 2020, à 9h00 heures, salle TL.0.11, rez-de-chaussée, bâtiment TL de la Cité Judiciaire au Plateau du Saint-Esprit de Luxembourg, pour clôture et fixation, a réservé les demandes ainsi que les frais et dépens et a sursis à statuer pour le surplus.

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

Par exploit d'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 10 janvier 2017, la société PERSONNE3.), comparaissant par Maître Claude COLLARINI, a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert.

Par ordonnance de référé n° 145/2017 rendue le 15 mars 2017 par Malou THEIS, vice-président au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a retenu l'irrecevabilité de la demande.

Par arrêt n° 147/17 rendu le 25 octobre 2017, la Cour d'appel a réformé cette ordonnance et a nommé expert Frank STEINERT.

L'expert Frank STEINERT a démissionné par courrier du 30 mars 2018 en raison du refus des époux PERSONNE4.) de lui donner accès au bâtiment concerné.

L'expert Steve E. MOLITOR a été nommé en son remplacement par ordonnance du 23 mai 2018.

Par arrêt n° 23/19 du 13 février 2019, la Cour d'appel a enjoint aux époux PERSONNE4.) de garantir à l'expert Steve E. MOLITOR l'accès à la terrasse et aux balcons de leur immeuble.

Le rapport d'expertise de Steve E. MOLITOR dressé le 9 mars 2020 a été déposé au greffe du tribunal le 7 juin 2021.

Par exploit d'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 novembre 2018, la société PERSONNE3.), comparaissant par Maître Claude COLLARINI, a fait donner assignation en intervention aux sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après la « société SOCIETE3.) S.à.r.l. (ci-après la « société SOCIETE3.) ») et SOCIETE4.) S.à.r.l. (ci-après la « société SOCIETE4.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître Jean TONNAR s'est constitué pour la société SOCIETE2.) le 27 novembre 2018.

Maître Grégori TASTET s'est constitué pour la société SOCIETE3.) le 11 décembre 2018.

Maître Karim SOREL s'est constitué pour la société SOCIETE4.) le 20 novembre 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-08369 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Les affaires inscrites sous les numéros TAL-2018-06533 et TAL-2018-08369 du rôle ont été jointes par ordonnance de jonction du 22 novembre 2021.

L'instruction a été clôturée à l'égard de Maître Grégori TASTET par ordonnance de clôture sanction du 25 janvier 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 4 mars 2024 pour prise en délibéré lors de l'audience du 18 septembre 2024.

La société SOCIETE4.) a été déclarée en faillite par jugement n° 2024TALCH15/00289 du 26 février 2024.

En raison de la mise en faillite de la société SOCIETE4.), la clôture a été révoquée par ordonnance de révocation de clôture du 16 septembre 2024.

Maître Céline TRITSCHLER, nommée curateur de la société SOCIETE4.), s'est constituée pour la société SOCIETE4.), en faillite, en remplacement de Maître Karim SOREL le 3 décembre 2024.

Par acte de reprise d'instance déposé au greffe le 26 février 2025, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en sa qualité de société absorbante de la société PERSONNE3.) a repris l'instance de cette dernière.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 27 février 2025 et renvoyée à l'audience du 21 mai 2025 pour plaidoiries. L'affaire été prise en délibéré à la même date.

3. Préentions et moyens des parties

3.1. Les époux PERSONNE4.)

Aux termes de leurs conclusions récapitulatives du 19 septembre 2022, les époux PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société PERSONNE3.) à leur payer :

- 1) le montant de 96.946,20.- euros au titre du coût des travaux de réfection évalués par l'expert FISCH, avec les intérêts légaux à partir de la « *présente* » demande en justice, sinon à partir de la date du jugement,
- 2) le montant de 7.200.- euros au titre de l'indemnité pour désagrément et défaut de jouissance, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de la « *présente* » demande en justice, sinon à partir de la date du jugement,
- 3) le montant de 86.160,02.- euros au titre de la moins-value de la maison, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de la « *présente* » demande en justice, sinon à partir de la date du jugement,
- 4) le montant de 50.000.- euros au titre du préjudice moral, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de la « *présente* » demande en justice, sinon à partir de la date du jugement,
- 5) le montant de 10.000.- euros au titre du trouble de jouissance, à majorer des intérêts légaux à partir du jour de la « *présente* » demande en justice, sinon à partir de la date du jugement,

soit au total 250.306,22.-euros.

Ils demandent encore la condamnation de la société PERSONNE3.) à leur payer le montant de 23.498,12.- euros au titre du préjudice leur causé par les actions en justice qu'ils ont dû intenter principalement sur le fondement de la responsabilité délictuelle et subsidiairement sur la base de la responsabilité contractuelle.

Ils demandent encore de condamner la société PERSONNE3.) à leur payer la somme de 69.919,36.- euros correspondant aux montants payés pour la fourniture et la pose d'un nouveau balcon en raison des vices et malfaçons affectant l'ancien balcon.

Ils s'opposent ensuite catégoriquement à toute réparation en nature par la société PERSONNE3.) des problèmes affectant les intérieurs faisant valoir avoir perdu toute confiance en leur cocontractant.

Quant aux problèmes d'étanchéité, ils admettent que la société PERSONNE3.) est intervenue pour remédier à certains défauts, tout en laissant d'autres défauts non réparés. À cet égard, ils contestent avec véhémence s'être immiscés à un quelconque moment dans les travaux d'installation électrique.

Enfin, quant à la demande reconventionnelle, ils renvoient au principe de l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement du solde de la facture émise le 29 août 2013.

Enfin, ils sollicitent la condamnation de la société PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ils retiennent principalement que les règles relatives au contrat de vente en l'état futur d'achèvement sont applicables. Subsidiairement, ils basent leur demande sur l'existence d'un contrat d'entreprise conclu entre les parties.

Ils basent leur action en responsabilité principalement sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur les articles 1142 et 1147 du même code, et en dernier ordre de subsidiarité sur l'article 1184 du Code civil.

À l'appui de leur demande, ils font valoir que le 22 mars 2011, ils ont signé avec la société PERSONNE3.) un contrat d'entreprise portant sur la construction d'une maison unifamiliale à ADRESSE7.) ; que la construction s'est avérée affectée de nombreux vices et malfaçons ; que le rapport d'expertise FISCH du 12 mars 2018 a ainsi mis en exergue un nombre important de défauts qui se sont aggravés au fil du temps (problèmes d'étanchéités au sous-sol, dans la salle de loisir, où des traces d'humidité persistent sur le mur en dessous de la fenêtre ; problèmes relatifs aux balcons et terrasse liés à un matériel de couverture inadapté et à l'absence de garde-corps côté maison ; problèmes liés à l'installation électrique au niveau du rez-de-chaussée, où des lumières installées au plafond près de la fenêtre qui donne sur le jardin ne fonctionnent pas ; au niveau de la cuisine où les interrupteurs des lumières ont été installés à des endroits illogiques et ne sont reliés à aucune prise) ; que les travaux n'ont ainsi jamais été achevés et que malgré promesses de la part de la société PERSONNE3.) à remédier aux différents problèmes, les vices et malfaçons subsistent toujours à ce jour.

À la lecture du rapport FISCH, il apparaîtrait que tous les vices affecteraient le gros œuvre de telle manière que la garantie décennale s'appliquerait.

Face à l'argumentation adverse quant à la responsabilité des intervenants, ils répliquent que la présence de sous-traitants dans l'œuvre de construction n'énervé en rien la responsabilité exclusive de la société PERSONNE3.) envers eux relativement aux problèmes liés aux extérieures (revêtements des balcons et de la terrasse – agencement – structures) et à l'installation électrique.

Quant au certificat énergétique du 31 mai 2018 établi par la société PERSONNE5.), les époux PERSONNE4.) font valoir qu'aucun salarié ne se serait jamais rendu sur place et qu'il s'agirait donc d'un certificat établi « *virtuellement* » en tenant compte des seules déclarations de la société PERSONNE3.). Les seules conclusions du rapport FISCH demeurerait fiables et objectives.

Les époux PERSONNE4.) contestent les allégations de la société PERSONNE3.) que les travaux d'électricité relèverait d'une relation contractuelle entre les époux PERSONNE4.) et la société SOCIETE3.). Or, les missions confiées à la société SOCIETE3.) se seraient strictement limitées à ce qui aurait été convenu avec la société PERSONNE3.) et résulteraient du contrat de sous-traitance entre la société PERSONNE3.) et la société SOCIETE3.). Ce serait en raison de l'absence de réaction de la société PERSONNE3.) que les époux PERSONNE4.) se seraient, à propos de points mineurs, adressés directement au personnel de la société SOCIETE3.).

L'expertise MOLITOR ne concernerait pas les époux PERSONNE4.) et serait hors contexte parce que postérieure à des travaux intervenus à la suite du rapport FISCH.

3.2. La société PERSONNE3.)

Dans ses conclusions récapitulatives du 26 juin 2023, la société PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la forme.

En fait, elle conteste la version des époux PERSONNE4.) quant à sa passivité et soutient être activement intervenue pour remédier aux désordres dénoncés par ces derniers.

Quant à la qualification du contrat, elle fait valoir que nonobstant les stipulations des parties, le contrat ne serait pas susceptible de tomber sous le champ d'application de la vente en l'état futur d'achèvement, les trois conditions requises par la loi n'étant pas remplies. En effet, les époux PERSONNE4.) auraient, en cours d'exécution du contrat, et avant la signature du procès-verbal de réception, chargé eux-mêmes directement des entreprises tierces de l'exécution de divers travaux. La réalité contredirait ainsi ce qui avait été prévu par contrat. Elle considère que le contrat serait à qualifier de contrat d'entreprise.

Elle fait plaider que, dans la mesure où les travaux de construction ont fait l'objet d'une réception, son éventuelle responsabilité doit être analysée au regard des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil.

En reprenant les conclusions contenues au rapport d'expertise FISCH, elle fait plaider que s'agissant des problèmes liés aux extérieurs (revêtements des balcons et de la terrasse – agencement – structures) et à l'installation électrique, les constats de l'expert mettent directement en cause des sous-traitants, à savoir les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (revêtements des balcons et de la terrasse), SOCIETE4.) S.à r.l. (agencement – structures) et SOCIETE3.) S.à r.l. (installation électrique), qui devraient la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à intervenir.

Quant aux problèmes liés aux extérieurs, elle fait encore valoir qu'en ce qui concerne les revêtements litigieux, les deux rapports d'expertise aboutiraient à des conclusions diamétralement opposées sur la base de constats effectués sur les mêmes travaux.

S'agissant des intérieurs (salle de jeux du sous-sol), elle offre, tout en précisant qu'une installation de chauffage au sol (initialement non prévue) constituerait une amélioration, d'exécuter elle-même les travaux de réfection préconisés par l'expert.

Concernant enfin les problèmes d'étanchéité, elle affirme avoir remédié aux infiltrations, en dehors de celles situées au niveau de la cheminée, respectivement des interrupteurs qui sont imputables aux travaux réalisés par des entreprises tierces directement mandatés par les époux PERSONNE4.).

Enfin, elle conteste les montants mis en compte par les époux PERSONNE4.) pour être injustifiés, sinon du moins largement surfaits.

En particulier, la société PERSONNE5.) aurait réalisé un certificat énergétique le 31 mai 2018 duquel il résulterait que l'immeuble des époux PERSONNE4.) relèverait bien de la classe énergétique B. Les conclusions de l'expert FISCH à ce sujet seraient erronées.

Elle formule de son côté une demande reconventionnelle visant à voir condamner les époux PERSONNE4.) à lui payer le montant de 22.020,52.- euros correspondant au solde de la facture n° NUMERO6.) émise le 29 août 2013, majoré des intérêts légaux à partir du 28 septembre 2013, date d'échéance de la facture, sinon de la présente demande, jusqu'à solde.

3.3. La société SOCIETE4.)

La société SOCIETE4.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande et au fond, elle demande de la dire non fondée, et de débouter la société PERSONNE3.) de sa demande en garantie.

Subsidiairement, elle demande de renvoyer le dossier pour expertise complémentaire devant le même expert afin qu'il prenne en considération les données objectives, non connues en partie par l'expert, et notamment le fait que la société SOCIETE4.) n'aurait eu d'autre choix que de s'adapter à la construction déjà érigée et à la conception de l'ouvrage à laquelle la société SOCIETE4.) aurait été totalement étrangère.

Si sa responsabilité était retenue concernant l'exécution des travaux relatifs aux extérieurs et balcons relevant de sa compétence, elle entendrait y procéder par elle-même et elle demanderait alors un délai pour y procéder.

Elle demande encore de condamner la société PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître SOREL, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, et à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond, et plus précisément quant à l'agencement, la société SOCIETE4.) fait valoir que la société PERSONNE3.) aurait indiqué dans ses conclusions du 25 février 2019 qu'elle aurait soumis aux époux PERSONNE4.) un devis pour l'installation d'une balustrade, mais que ces derniers n'y auraient réservé aucune suite. La société SOCIETE4.) se serait ainsi entièrement acquittée de son devoir de conseil à l'égard de la société PERSONNE3.). Cette dernière ne se serait pas acquittée de son obligation d'information à l'égard des époux PERSONNE4.) et aurait partant engagé sa seule responsabilité quant aux défauts de conception et de construction affectant le balcon. La société SOCIETE4.) fait encore valoir qu'en l'absence de contrat avec les époux PERSONNE4.), elle n'aurait été tenue d'aucune obligation d'information ou de conseil à leur égard.

Quant aux structures de balcons, elle avait originairement fait valoir qu'elle avait la volonté de procéder personnellement à une réfection suivant les normes en vigueur.

À la suite de sa déclaration en faillite, son curateur demande de déclarer irrecevable la demande de la société PERSONNE3.) à son égard et demande au tribunal de se limiter à statuer sur le bienfondé de la demande en garantie et à constater le cas échéant le montant de sa créance.

3.4. La société SOCIETE3.)

La société SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande, et au fond, elle demande de la dire non fondée.

Quant à la buanderie, elle fait valoir que la trappe ne relevait pas des travaux lui incombant. Cette pose de trappe ne lui aurait pas été demandée, et elle ne l'aurait pas facturée.

Quant à l'espace de vie, elle n'aurait été chargée que du câblage d'alimentation et non des spots ou de l'éclairage. Le système de commande serait éventuellement à vérifier pour la cuisine mais les époux PERSONNE4.) lui auraient refusé toute intervention sur place dans la suite.

Quant à la cage d'escalier, la société SOCIETE3.) aurait fait différentes propositions aux époux PERSONNE4.) qui auraient été refusées pour des raisons financières.

Quant au problème d'étanchéité, il y pourrait être remédié facilement si les époux PERSONNE4.) laissaient la société SOCIETE3.) vérifier l'installation.

Elle conteste tant en principe qu'en *quantum* toute responsabilité concernant son intervention sur le chantier et toute solidarité quant à une éventuelle condamnation de la société PERSONNE3.).

3.5. La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation en intervention.

Elle demande de constater sur base du rapport d'expertise MOLITOR que les travaux de terrasse ont été réalisés par elle dans les règles de l'art et partant de débouter la société PERSONNE3.) de l'ensemble de ses demandes de condamnation à son égard.

Elle demande encore de condamner la société PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître TONNAR, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, et à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En effet, le rapport de l'expert FISCH serait à écarter des débats comme non contradictoire à son encontre. Il aurait été constaté par ordonnance de référé du 5 décembre 2016 que les opérations d'expertise seraient trop avancées et que de ce fait les droits de la défense de la société SOCIETE2.) seraient compromis.

L'expert STEINERT aurait été nommé avec la mission de constater les vices et défauts de la terrasse de l'immeuble appartenant aux époux PERSONNE4.). Après démission de l'expert STEINERT, l'expert Steve E. MOLITOR aurait été nommé en son remplacement. Ce dernier aurait indiqué dans son rapport du 11 mars 2020 qu'il n'y aurait pas de travaux particuliers à effectuer et aurait constaté un défaut d'entretien des lames de terrasse qui serait à la charge des propriétaires. Il aurait donc rejeté toute responsabilité de la société SOCIETE2.) qui ne serait en rien responsable des dommages allégués par les époux PERSONNE4.).

4. Motifs de la décision

4.1. Quant à la recevabilité en la forme de l'assignation en intervention du 19 novembre 2018

Aucun moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et aucun moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant donné, la demande de la société PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.), ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

4.2. Quant à l'incidence de la faillite de la société SOCIETE4.)

Il convient de rappeler qu'étant donné que la société SOCIETE4.) a été déclarée en état de faillite en cours de procédure, il ne saurait y avoir lieu à condamnation.

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

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

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

Il s'ensuit que la demande en condamnation de la société PERSONNE3.) telle que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE4.) en faillite est à déclarer irrecevable.

Étant donné que la société SOCIETE4.) est valablement représentée par son curateur, le tribunal, bien qu'il ne puisse plus prononcer de condamnation, se limitera à statuer sur le bien-fondé des seules demandes en paiement de la société PERSONNE3.) et à fixer sa créance à l'égard de la société SOCIETE4.).

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE4.), la société PERSONNE3.) devra se pourvoir devant qui de droit.

4.3. Quant au fond

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (PERSONNE6.), « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans leur demande, il appartient tant aux époux PERSONNE4.) qu'à la société PERSONNE3.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Dans un souci de logique juridique, il convient de toiser, dans un premier temps, la question de la qualification juridique des relations contractuelles liant les parties pour déterminer ensuite les éventuelles responsabilités engagées.

4.3.1. Quant à la qualification du contrat

Il est rappelé à cet égard qu'en vertu de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu

réel (Cour d'appel, 12 avril 1978, n^{os} 4136, 4217 et 4218 du rôle ; Cass. 9 juillet 1987, *Pas.* 27, p. 123).

Le tribunal n'est partant pas lié par les termes utilisés par les parties.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement. D'après l'article 1601-2 du Code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu' « *est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, 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 et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

Le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque. La jurisprudence a tendance à rechercher la qualification du contrat dans son ensemble, par application de la règle de l'accessoire. Si la solution classique consistait à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat de louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence adopte actuellement un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire (Cour d'appel, 6 juillet 1994, n^o 14259 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 février 2004, n^o 84212 du rôle).

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire, qui a introduit dans le Code civil les articles 1601-1 et suivants, exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement

des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (PERSONNE7.) et PERSONNE8.), *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire*, n° 191 et s.).

Si la solution classique consistait, par application de la règle de l'accessoire, à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat en louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence la plus récente adopte un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordre, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire. (TAL, 5 décembre 2006, n° 98310 du rôle)

Le fait que les époux PERSONNE4.) aient été propriétaires ou non du terrain est dès lors sans incidence.

La différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside ainsi dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (Cour d'appel, 3 juillet 2002, n° 24367 du rôle).

Il est constant en cause que les parties ont signé en date du 22 mars 2011 un contrat intitulé « *contrat d'entreprise* » portant sur la réalisation de travaux de construction d'une maison unifamiliale clé en main à ériger à L-ADRESSE1.) (pièce 1 de la farde I de Maître ROLLINGER).

Il résulte ensuite du dossier soumis au tribunal que le 4 octobre 2011, les parties ont signé un second contrat intitulé contrat de construction prévoyant les modalités de construction d'une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE1.) contre paiement d'un prix total de 635.371,97.- euros HT (pièce 2 de la farde I de Maître ROLLINGER).

Les modalités de paiement sont fixées à l'article 3.2 du contrat du 4 octobre 2011, intitulé montant des travaux & plan de paiements, qui stipule « *Le prix est scindé en différentes tranches. Ces tranches seront demandées aux clients comme avance au moment de la prestation. Ces avances correspondent approximativement à la valeur de la partie construite de l'immeuble. Le prix total forfaitaire est de 635.371,97 euros HT, auquel vient s'ajouter la TVA ici applicable à 3%. Le planning du paiement des avances est comme suit : [...]* ».

Il résulte des stipulations de l'article 1.1 du contrat du 4 octobre 2011, que la société PERSONNE3.) s'est réservée la direction exclusive du chantier, le contrat excluant que durant la période de construction, le maître de l'ouvrage, en l'occurrence, les époux

PERSONNE4.) puissent apporter des changements ou demander des modifications sans accord écrit du constructeur, ce qui est confirmé par l'article 1.3.1 du même contrat qui précise ce qui suit :

« Le maître de l'ouvrage s'engage à attendre que la réception générale des travaux soit accordée avant toute installation complémentaire exécutée par des corps de métiers et artisans étrangers à ceux contractés par le constructeur. [...] Le non-respect de cette clause libère le constructeur de sa responsabilité pour les dégâts causés par des tiers au client ».

Par ailleurs, l'article 1.1 du contrat du 4 octobre 2011 *in fine* traitant de la réception prévoit expressément que la réception sera constatée au moyen d'un procès-verbal de réception signé par les deux parties (art. 1601-7 du Code civil issu de la loi du 28 décembre 1976).

Eu égard aux principes dégagés ci-avant il y a lieu de qualifier le contrat conclu entre la société PERSONNE3.) et les époux PERSONNE4.), de contrat de vente en état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code civil.

Le fait que les époux PERSONNE4.) aient conclu des contrats directement avec des entreprises avant l'intervention de la réception ne modifie pas la qualification du contrat, mais a tout au plus pour conséquence que les époux PERSONNE4.) n'ont pas respecté leur engagement à ce sujet.

4.3.2. Quant au régime de responsabilité

En matière de garantie due par le vendeur d'un immeuble à construire, l'intention du législateur a été de rapprocher le régime de responsabilité du promoteur-vendeur de celui des constructeurs proprement dits.

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

Pour que les dispositions de la loi du 28 décembre 1976 et les articles afférents du Code civil soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28.935 du rôle).

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil.

En l'espèce, la société PERSONNE3.) verse un procès-verbal de réception en vertu duquel la réception est intervenue le 10 janvier 2013 (pièce 24 de la farde de Maître COLLARINI déposée au greffe le 17 juillet 2020).

Ce procès-verbal de réception fait cependant état d'un nombre important de réserves concernant des « *postes détaillés* » de travaux non encore achevés et contient les « *remarques* » suivantes :

« Après l'exécution des travaux de façade, l'installation des garde-corps de la structure balcon, le revêtement en bois des balcons et de la terrasse et la mise en œuvre de terre végétale ainsi que son nivelage sommaire, un paiement de 45000€ sera exécuté par l'acquéreur.

Après l'exécution du restant des travaux considérés comme non achevés, un dernier paiement de 36.522,89€ sera exécuté par l'acquéreur. »

Il contient encore la rubrique suivante :

« 4 *Date de la réception définitive*

La réception définitive est fixée au _____ »

Dès lors, au vu de ces observations et réserves, ce procès-verbal ne saurait valoir réception définitive des travaux, mais ne saurait valoir que comme procès-verbal de réception provisoire.

Par la suite, aucun procès-verbal de réception n'est versé concernant les travaux objets de la réserve.

Un procès-verbal de réception qui contient des réserves concernant certains ouvrages, retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves, mais pour les travaux non incriminés le délai commence à courir (PERSONNE9.), « Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, *Pas.*, 1990, p. 4, n° 4).

Il n'est pas établi que les travaux relatifs aux réserves ont été effectués, de sorte que les vices constatés n'ont jamais fait l'objet d'une réception définitive et sont à qualifier de vices apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil.

Ces vices apparents sont soumis à la responsabilité contractuelle de trente ans prévue par les articles 1147 et suivants du Code civil.

Tous les désordres qui n'ont pas fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception et qui ne sont apparus qu'un mois après la prise de possession, sont des vices cachés tombant sous l'article 1646-1 du Code civil. Cet article renvoie aux articles 1792 et 2270 du Code civil, de sorte qu'il faut se rapporter au régime de la responsabilité des constructeurs.

Aux termes de l'article 1792 du Code civil, si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Aux termes de l'article 2270 du Code civil, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

Les époux PERSONNE4.) affirment cependant dans l'assignation (page 12) avoir réceptionné l'immeuble au printemps 2013.

Il résulte de ce qui précède que pour agir en garantie, les époux PERSONNE4.) disposaient d'un délai de deux ans pour les vices cachés affectant des menus ouvrages, respectivement de dix ans pour les vices cachés affectant les gros ouvrages et de trente ans pour les vices apparents actés dans le procès-verbal comme réserves.

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est - en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28935 du rôle).

Il s'en suit que l'entrepreneur doit atteindre le résultat envisagé par la mise en œuvre de techniques dont il dispose et qu'il est censé maîtriser (Cour d'appel du 5 février 2009, n°s 32450 et 32638 du rôle).

Il est de principe que les entrepreneurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

Il suffit dès lors que les époux PERSONNE4.) établissent que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

En l'espèce, il y a lieu de souligner qu'aucune des parties ne soulève une prescription d'une action, et dès lors il y a lieu de considérer que l'action des parties n'est pas entachée à cet égard.

Le tribunal note encore que les mêmes articles 1792 et 2270 du Code civil seraient applicables, après réception, si le contrat entre les époux PERSONNE4.) et la société PERSONNE3.) était qualifié de contrat d'entreprise (Cour d'appel, 5 mars 2025, n° 45/25, n° CAL-2022-00265 du rôle).

4.3.3. Quant aux différents points

Dans son analyse, le tribunal se basera principalement sur le rapport d'expertise judiciaire FISCH du 12 mars 2018 contradictoire entre les époux PERSONNE4.), la société PERSONNE3.), la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.), et dans une certaine mesure sur le rapport d'expertise judiciaire MOLITOR du 9 mars 2020 contradictoire entre la société PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.).

Il y a lieu de rappeler 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 les données qui lui ont été soumises.

4.3.3.1. Quant aux extérieurs, revêtements des balcons et de la terrasse

Il résulte ce qui suit du point 3.4.1.1 (pages 17 à 18) du rapport d'expertise judiciaire FISCH :

« Il ressort des observations faites lors de la visite des lieux que le revêtement de la terrasse en bois présente des défauts de stabilité. Les lattes flèchent sous le poids des utilisateurs et cassent.

[...]

Au droit des balcons, nous avons pu observer des signes précurseurs de dégradations similaires. »

La conclusion du point 3.4.1.2 (pages 19 à 20) a le contenu suivant :

« Afin de pouvoir nous prononcer sur la cause précise des dégradations observées, nous avons communiqué un échantillon du revêtement à l'expert NOLL.

Le revêtement litigieux est composé de bois en palmier (cocotier) de type SOCIETE5.))

[...]

Il ressort des termes de la prise de position de NOLL que le bois présente des dégradations substantielles au droit de sa structure interne.

NOLL conclut au vu de la typologie précise du bois à son inadéquation comme revêtement de sol extérieur.

[...]

L'examen des devis et factures présentées par le sous-traitant (SOCIETE2.) de la partie PERSONNE3.) ne permet pas de conclure que ce risque a été soulevé ni que des conseils d'entretien spécifiques ont été communiqués à la partie PERSONNE1.). »

Pour s'opposer aux conclusions du rapport d'expertise judiciaire FISCH, la société PERSONNE3.) se prévaut des conclusions issues du rapport d'expertise judiciaire MOLITOR dont il résulte ce qui suit (point 5.1, page 9) :

« Les revêtements de sol des balcons du 1^{er} et du 2^{ème} étage sont identiques. Ils sont composés selon le devis SOCIETE2.) de lames de bois en IPE.

[...]

L'expert remarque la présence de micro-organismes sur les lames qui correspond à un manque d'entretien de celles-ci. De même l'expert observe une usure $\pm$ normale des lames pour un revêtement qui a presque 7 ans. L'expert indique que des lames de terrasse en bois naturelle doivent s'entretenir chaque année (voir notice d'entretien SOCIETE2.) en annexe), ce qui ne semble pas être le cas ».

Ce rapport d'expertise judiciaire MOLITOR se termine par la conclusion suivante (point 5.2 page 10) :

« Selon le constat effectué dans le paragraphe précédent, il n'y a pas de travaux particuliers à prévoir si ce n'est un entretien plus régulier des lames de terrasse à effectuer par le propriétaire ».

Le tribunal constate au vu des raisonnements retenus par les experts, que l'expert FISCH a fait examiner le bois par un autre expert NOLL qui est arrivé à la conclusion que le bois utilisé n'était pas adapté à une utilisation à l'extérieur, ce qui fait conclure l'expert FISCH que les époux PERSONNE4.) auraient dû être informés spécialement que ce bois devait faire l'objet d'un entretien spécifique, ce qui ne serait pas le cas.

L'expert MOLITOR s'est simplement fié à la désignation du bois relevée dans le devis de société SOCIETE2.) sans procéder à d'autres examens et a relevé l'existence d'une notice d'entretien recommandant un entretien annuel.

Le tribunal constate cependant que cette notice d'entretien de la société SOCIETE2.) ne fait état d'aucun entretien spécifique nécessaire en raison de la nature spécifique du bois et que les époux PERSONNE4.) n'auraient pas effectué.

Pour le cas où elle était condamnée, la société PERSONNE3.) demande d'être tenue quitte et indemne par la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) demande de constater, sur base du rapport d'expertise MOLITOR, que les travaux de terrasse ont été réalisés par elle dans les règles de l'art et partant de débouter la société PERSONNE3.) de l'ensemble de ses demandes de condamnation à son égard.

Il convient de rappeler 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 les données qui lui ont été soumises.

Le tribunal considère que, comme souligné plus haut, l'expert MOLITOR s'est simplement fié à la désignation du bois relevée dans le devis de la société SOCIETE2.) sans procéder à d'autres examens et n'a donc pas pu constater l'inadéquation du bois utilisé comme revêtement de sol extérieur. Le tribunal ne peut donc pas se baser uniquement sur le rapport d'expertise judiciaire MOLITOR pour se prononcer sur la demande de la société PERSONNE3.) à l'encontre de la société SOCIETE2.).

L'article 348 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible* ». L'article 349 du Nouveau Code de procédure civile poursuit que « *les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer* ».

En l'espèce, il existe des doutes sérieux relatifs à la complétude des examens effectués dans le cadre du rapport d'expertise judiciaire MOLITOR. Il y a donc lieu de nommer un autre expert se prononçant sur la base des deux rapports d'expertise afin de déterminer si le bois utilisé pour le revêtement du sol de la terrasse et des balcons était adéquat pour une utilisation à l'extérieur.

Dans la mesure où la charge de la preuve incombe à la société PERSONNE3.), il y a lieu d'imposer à cette dernière l'avance des frais de ce complément d'expertise. Il y a cependant lieu de préciser que les frais d'expertise seront en fin de compte supportés par la (ou les) partie(s) qui succombe(nt) dans ses (leurs) prétentions.

Le tribunal note que dans la mesure où cette nouvelle expertise est aussi opposable aux époux PERSONNE4.), il y a lieu de réserver leurs droits à cet égard.

4.3.3.2. Quant aux extérieurs, balcons (agencement et structures)

Quant à l'agencement, il résulte ce qui suit du rapport d'expertise judiciaire FISCH (point 3.4.2, pages 20 à 21) :

« Partant, nous estimons que la situation constitue un danger imminent pour les enfants en bas âge.

[...]

Comme le sous-traitant (SOCIETE4.) a mis en œuvre les balcons après la finition des enduits de la baie vitrée, nous estimons qu'il aurait dû prévoir une balustrade complémentaire du côté de la baie vitrée.

Une autre solution aurait consisté à subdiviser le système d'obturation en deux parties. En pareil cas de figure de caisson en partie inférieure du système d'obturation aurait pu être intégré dans la structure du balcon. Avec cette solution, l'aspect esthétique de la chose aurait pu être préservé. »

Quant à la structure, il résulte ce qui suit du rapport d'expertise judiciaire FISCH (point 3.4.3, pages 21 à 23, spécialement point 3.4.3.2, page 23) :

« Avant tout autre progrès en cause, nous notons que les balcons tels que mis en œuvre par le sous-traitant de PERSONNE3.) ne sont pas conformes aux règles de l'art ; cette remarque vaut notamment pour l'évacuation des eaux et plus précisément pour l'absence de trop-plein.

Est également à noter que l'entreprise a eu recours – pour ce qui est des colonnes – à des profils creux non-drainés en partie inférieure. Des eaux parasites et du condensat peuvent par conséquent stagner en partie inférieure et faire éclater les colonnes en cas de gel.

Cette malfaçon a provoqué le dégât signalé le 31 juillet 2017. »

Il faut encore tenir compte des points 3.6.2 et 3.6.3 (page 33) du rapport d'expertise judiciaire FISCH :

« Compte tenu des lacunes substantielles de la structure portants des balcons, il nous semble nécessaire de prévoir sa refonte complète.

Dans le cadre de ces travaux, qui doivent également viser l'évacuation des eaux au droit des bacs, nous conseillons de modifier le système d'obturation de la baie vitrée.

Celui-ci est à subdiviser en deux parties et le store de la partie inférieure est à abriter dans un caisson encastré dans la structure du balcon.

[...]

Les colonnes – actuellement composées de profils creux – sont à remplacer par des profils pleins de type HEA ou HAB. L'évacuation des eaux est à assurer moyennant des descentes d'eau traditionnelles. »

L'expert FISCH évalue le coût des travaux nécessaires relatifs à la structure des balcons comme suit (page 35) :

Pos	Description	Montant
C	Extérieurs, balcon (structure)	
C.1	Installation de chantier	450,00.-
C.2	Location équipements de manutention (grue mobile)	1.000,00.-
C.3	Dépose structure existante	1.320,00.-
C.4	Modification obturation baie vitrée	440,00.-
C.5	Mise en œuvre nouvelle structure	18.000,00.-
C.6	Système d'obturation pour rez-de-chaussée	3.500,00.-
C.7	Élimination des déchets	500,00.-
C.8	Mise en œuvre revêtement de sol	1.800,00.-
	TOTAL HT	27.010,00.-
	TOTAL TTC	31.601,70.-

Quant à l'agencement des balcons, l'expert FISCH effectue un renvoi à la position A.3 qui concerne la « *Mise en œuvre d'une bande drainante autour de la terrasse* » et qui n'apparaît donc pas pertinente pour les balcons.

Les époux PERSONNE4.) réclament au titre de leurs dernières conclusions un montant de 68.919,36.- euros TTC prétendument engagé par eux en vue de l'installation de nouveaux balcons, tout en versant des factures d'acomptes ainsi que les avis de débits correspondant à ces acomptes (pièces 21 et 23 à 26 de la farde 4 de Maître ROLLINGER)

La société PERSONNE3.) demande principalement de ne pas allouer aux époux PERSONNE4.) un montant supérieur à celui résultant du rapport d'expertise judiciaire FISCH, évalué par la société PERSONNE3.) à 42.798,60.- euros TTC.

Subsidiairement, si le tribunal devait retenir le montant de 68.919,36.- euros TTC au profit des époux PERSONNE4.), elle demande de déduire le montant retenu par le rapport d'expertise judiciaire FISCH. Elle demande encore de condamner la société SOCIETE4.) à la tenir quitte et indemne pour ce montant.

L'expert FISCH a retenu de manière convaincante, et en raison des dégâts constatés : « *Avant tout autre progrès en cause, nous notons que les balcons tels que mis en œuvre par le sous-traitant de PERSONNE3.) ne sont pas conformes aux règles de l'art* ». Il a encore conclu que « *compte tenu des lacunes substantielles de la structure portants des balcons, il nous semble nécessaire de prévoir sa refonte complète* », ce qui implique un remplacement entier de la structure des balcons.

Le principe en matière de responsabilité étant celui de la réparation intégrale, il y a lieu de condamner la société PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant engagé pour procéder à la réparation du dommage subi, soit le prix payé pour l'installation de nouveaux balcons.

Il résulte des pièces versées que les acomptes payés correspondent à 90% du prix total (68.919,36.- euros TTC) résultant du devis, soit à 62.027,42.- euros TTC.

De même, le tribunal constate que le devis comprend un poste « **6 Entrée Maison** » qui n'a pas de lien avec le remplacement des balcons (6.876,90.- HTVA, soit 8.045,97.- TTC), et qu'il y a donc lieu de déduire du montant total de 68.919,36.- euros TTC.

Le montant dû par les époux PERSONNE4.) pour le remplacement des balcons est donc de 60.873,39.- euros TTC.

Il y a donc lieu de condamner la société PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant de 60.873,39.- euros TTC au titre de réparation du dommage subi en relation avec les balcons, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 19 septembre 2022, jusqu'à solde.

La société PERSONNE3.) demande de condamner la société SOCIETE4.) à la tenir quitte et indemne à hauteur du même montant.

Le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son assureur n'est pas fondé sur la garantie décennale, mais est de nature contractuelle si ces constructeurs sont contractuellement liés, et de nature délictuelle s'ils ne le sont pas (Cour d'appel, 24 octobre 2024, n° 88/24, n° CAL-2022-00790 du rôle). Le régime des articles 1792 et 2270 du Code civil n'est partant pas applicable dans les relations entre entrepreneur principal et sous-traitant (Cour d'appel, 11 janvier 2006, *Pas.*, 33, p.150).

En l'espèce, la société PERSONNE3.) et la société SOCIETE4.) sont liées par un « *contrat de sous-traitance* » du 23 juillet 2012 (pièce 7 de la farde de Maître COLLARINI).

Le sous-traitant, en l'occurrence la société SOCIETE4.) est responsable envers son cocontractant, l'entrepreneur principal, la société PERSONNE3.) dans les termes du droit commun contractuel. Selon la jurisprudence, il se trouve tenu d'une obligation de résultat, incluant la garantie des vices cachés, emportant à la fois présomption de faute et présomption de causalité entre la faute et le dommage et dont il ne peut s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère. Il est ainsi tenu de la mauvaise exécution, de l'inexécution ou de l'exécution avec retard des travaux sous-traités (Cour d'appel, 24 octobre 2024, n° 88/24, n° CAL-2022-00790 du rôle).

Au vu des dégâts constatés, l'inexécution de ses obligations par la société SOCIETE4.) ne fait pas de doute, de telle manière que sa responsabilité doit être retenue.

Dans la mesure où la société SOCIETE4.) a été déclarée en faillite, il y a lieu de fixer la créance de la société PERSONNE3.) dans la faillite de la société SOCIETE4.) au titre de ces travaux à 60.873,39.- euros.

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE4.), la société PERSONNE3.) devra se pourvoir devant qui de droit.

4.3.3.3. Quant aux intérieurs, salle de jeux du sous-sol

Il résulte ce qui suit du rapport d'expertise judiciaire FISCH (point 3.4.4.3, page 28) :

« Il ressort du sondage réalisé et des observations faites que la composition du plancher sur sol ne correspond pas aux termes du certificat de performance énergétique ni, au vu d'une valeur U de 1,23 W/m² K, aux termes du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

[...]

Au cas de figure où la pièce est occupée sous des conditions “ normales ” (20° H_{rel} 50%), des phénomènes de condensation se produisent au droit de la chape d'égalisation.

En faisant abstraction d'éventuelles infiltrations, il en découle que la salle de jeux, comme toutes les autres pièces du sous-sol qui font partie intégrante du volume chauffé de l'immeuble, ne sont pas appropriés au stockage de biens sensibles ni au séjour prolongé de personnes. »

Il faut encore tenir compte du point 3.6.4 (pages 33 à 34) du rapport d'expertise judiciaire FISCH :

« Compte-tenu des lacunes observées au niveau de la composition du sol, il convient de prévoir une refonte complète du plancher dans toutes les pièces chauffées du sous-sol de l'immeuble.

Cette mesure vise la démolition du complexe de sol existant, la mise en œuvre d'une chape d'égalisation en polyuréthane projetée d'une épaisseur de 60mm et un plancher chauffant.

Par cette mesure – qui réduira la libre hauteur des pièces du sous-sol de 10 mm – il sera possible d'assurer la mise en conformité de l'immeuble par rapport aux exigences minimales du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. Une parfaite mise en conformité par rapport à la classe d'isolation B n'est pas possible. »

L'expert FISCH évalue le coût des travaux nécessaires comme suit (page 35) :

Pos	Description	Montant
D	Intérieurs, salle de jeux du sous-sol Remarque : La présente vise toutes les pièces chauffées du sous-sol	
D.1	Installation de chantier	450,00.-
D.2	Déménagement vers garde-meubles, remise en place	2.500,00.-
D.3	Démolition plancher	4.550,00.-
D.4	Redressement installations techniques, délogement temporaire de certaines installations	5.000,00.-
D.5	Mise en œuvre chape d'égalisation PU-projeté	1.680,00.-
D.6	Mise en œuvre chape, chauffage sol, revêtement	10.500,00.-
D.7	Remise en peinture sous-sol	3.000,00.-
D.8	Redressement menuiserie intérieure	2.200,00.-
D.9	Élimination déchets	2.000,00.-
	TOTAL HT	31.880,00.-
	TOTAL TTC	37.299,60.-

La société PERSONNE3.) offre d'exécuter elle-même les travaux de réfection, ce que les époux PERSONNE4.) refusent.

En l'espèce les travaux litigieux remontent à une période antérieure à 2013 et nonobstant les nombreux désordres les affectant, la société PERSONNE3.) n'y a pas remédié à l'heure actuelle. Dans ces conditions, le tribunal ne peut que constater que c'est pour des motifs légitimes que les époux PERSONNE4.) s'opposent à une réparation en nature à effectuer par la société PERSONNE3.). Il y a partant lieu de dire que la réparation se fera par équivalent.

La société PERSONNE3.) fait encore valoir qu'aucune installation de chauffage au sol n'avait pas été prévue. Il s'agirait d'une amélioration, dont le coût évalué par l'expert à 10.500.- euros HTVA ne saurait être à sa charge, mais devrait rester à la charge des époux PERSONNE4.).

Il faut cependant tenir compte dans ce contexte du point 3.6.4 (pages 33 à 34) du rapport d'expertise judiciaire FISCH, duquel il résulte que l'installation d'un plancher chauffant vise à assurer la mise en conformité de l'immeuble par rapport aux exigences minimales du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. L'installation d'un chauffage au sol s'avère donc obligatoire pour réparer les malfaçons constatées, et ses coûts doivent donc être pris en charge par la société PERSONNE3.).

Il y a donc lieu de condamner la société PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant de 31.880.- euros HTVA, soit 37.299,60.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la date de l'assignation, jusqu'à solde.

4.3.3.4. Quant au trouble de jouissance relatif à la cave

Il résulte ce qui suit du rapport d'expertise judiciaire FISCH (point 3.8, page 37) :

« Comme les travaux de remédiation au droit de la cave de l'immeuble constitueront une entrave substantielle à la jouissance de l'immeuble, nous retenons, pour cause du relogement temporaire, un montant de 7.200,- €. (En note : durée des travaux 60 jours calendrier) »

Ce montant est contesté par la société PERSONNE3.) qui fait valoir que les travaux au niveau de la cave n'empêcheraient pas les époux PERSONNE4.) d'occuper le rez-de-chaussée dans des conditions normales. Subsidiairement, il y aurait lieu de réduire ce montant alors que l'impossibilité temporaire d'utiliser la cave qui ne servirait que de salle de jeux ne justifierait pas l'allocation d'un tel montant.

Le tribunal retient que les travaux relatifs au sol de toutes les pièces chauffées du sous-sol constituent des travaux d'envergure et que dans cette mesure le montant retenu par l'expert apparaît justifié en l'absence de toute contestation substantielle et raisonnée de la part de la société PERSONNE3.).

Il y a donc lieu de condamner la société PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE4.) le montant de 7.200.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la date de l'assignation, jusqu'à solde.

4.3.3.5. Quant à l'installation électrique

Il résulte ce qui suit du rapport d'expertise judiciaire FISCH (point 3.4.3, pages 21 à 23, spécialement point 3.4.5.2, page 30) :

« Partant, nous retenons que la situation litigieuse au droit de la cage d'escalier est attribuable à une erreur d'exécution.

Pour ce qui est de l'installation électrique dans le séjour, il convient de noter que le câblage a été réalisé par l'électricien (sous-traitant de PERSONNE3.)) mais que ce dernier a apparemment omis de prévoir les interrupteurs nécessaires.

Dans ce contexte, nous retenons que les boîtes de distribution mises en œuvre ne sont pas de type “ étanches à l'air ” malgré la spécification du contrat qui lie les parties PERSONNE1.) et PERSONNE3.). »

Il faut encore tenir compte du point 3.6.5 (page 34) du rapport d'expertise judiciaire FISCH :

« L'alimentation électrique des luminaires du séjour est à assurer. Ces travaux sont susceptibles d'engendrer la mise en œuvre de nouvelles saignées dans les murs et par conséquent le ravalement des enduits et peintures intérieures.

Pour ce qui est de la commande desdits luminaires, nous recommandons de recourir à un système sans fil. »

L'expert FISCH évalue le coût des travaux nécessaires comme suit (page 35) :

Pos	Description	Montant
E	Installation électrique	
E.1	Installation de chantier	250,00.-
E.2	Mise en œuvre alimentation électrique espace de vie (main d'œuvre)	1.560,00.-
E.3	Mise en œuvre alimentation électrique espace de vie (matériel)	250,00.-
E.4	Mise en œuvre d'un système de commande sans fil cohérent (main d'œuvre)	780,00.-
E.5	Mise en œuvre d'un système de commande sans fil cohérent (fournitures)	1.500,00.-
E.6	Réorganisation du tableau de distribution, documentation, mise en place d'une trappe	780,00.-
E.8	Remise en peinture espace de vie	2.000,00.-
	TOTAL HT	7.120,00.-
	TOTAL TTC	8.330,40.-

Principalement, la société PERSONNE3.) fait valoir que les époux PERSONNE4.) auraient directement passé commande des travaux relatifs à l'électricité auprès de la société SOCIETE3.). Il y aurait donc lieu de les débouter de leurs demandes contre la société PERSONNE3.) à cet égard.

En effet, il incomberait aux époux PERSONNE4.) de produire toutes les commandes passées directement auprès de la société SOCIETE3.) et les factures afférentes. Sans cette production, il serait impossible de vérifier à qui les travaux incomberaient.

Subsidiairement, si la société PERSONNE3.) était condamnée pour ces travaux, elle demande à se voir quitte et indemne par la société SOCIETE3.) qui aurait effectué ces travaux et dont la responsabilité aurait été retenue dans le rapport d'expertise judiciaire FISCH. La société SOCIETE3.) ne contesterait pas sa responsabilité, sauf pour ce qui est de la trappe, dont le coût devrait aussi être supporté par cette dernière.

La société PERSONNE3.) verse une offre et une facture adressées directement aux époux PERSONNE4.) (pièces 21 et 22 de la farde de Maître COLLARINI). Il ne résulte pas de ces pièces, et en particulier de la facture adressée aux époux PERSONNE4.) à quel endroit de la maison ces travaux ont été effectués.

Elle verse encore un courrier de la société SOCIETE3.) du 15 mars 2023 (pièce 23 de la farde de Maître COLLARINI) dont il ressort ce qui suit :

« Les travaux que nous avons effectués pour votre société sont bien terminés et ceci n'a rien à voir avec les commandes supplémentaires de Monsieur PERSONNE1.). »

En l'espèce, il résulte clairement des pièces versées par la société PERSONNE3.) que les époux PERSONNE4.) ont commandé des travaux directement auprès de la société SOCIETE3.) et que cette dernière leur a directement facturé certains travaux. La société PERSONNE3.) ne saurait être tenue responsable de ces travaux.

Le tribunal n'est cependant pas en mesure de constater à partir des pièces versées si les travaux critiqués dans le rapport d'expertise judiciaire FISCH correspondent à ceux facturés directement par société SOCIETE3.) aux époux PERSONNE4.). La société PERSONNE3.) demande la production de ces pièces.

L'article 57 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *le juge peut inviter les parties à fournir des explications de fait qu'il estime nécessaires à la solution du litige* ».

De même, aux termes de l'article 288 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites, et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 284 et 285.

L'article 284 du Code précité prévoit que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Conformément à l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Ainsi, pour qu'il puisse être fait droit à une demande tendant à la communication ou la production de pièces, quatre conditions doivent être remplies : la pièce sollicitée doit être déterminée avec précision, l'existence de cette pièce doit être vraisemblable, la détention de la pièce par le défendeur/tiers doit être vraisemblable et la pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige.

Au vu des éléments précités, toutes ces conditions sont remplies, sachant que dans la mesure où les époux PERSONNE4.) supportent la charge de la preuve que les travaux critiqués dans le rapport d'expertise judiciaire FISCH incombent à la société PERSONNE3.), il est dans leur intérêt de démontrer que les travaux directement commandés à société SOCIETE3.) correspondent à des éléments non critiqués.

Il y a donc lieu d'inviter les époux PERSONNE4.) à produire tous les documents relatifs aux travaux qu'ils ont directement commandé à la société SOCIETE3.).

4.3.3.6. Quant à l'étanchéité à l'air de la construction

Il résulte ce qui suit du rapport d'expertise judiciaire FISCH (point 3.4.3, pages 21 à 23, spécialement point 3.4.3.2, page 23) :

« Il ressort des rapports présentés que le volume d'air renouvelé était “ avant amélioration ” de 1,9 h. À la suite des travaux réalisés par ROLLINGER, le volume d'air renouvelé est passé à 2,3 h.

Tout en précisant que cette dégradation de l'étanchéité à l'air de la construction s'explique – au moins en partie – par l'absence d'un habillage au droit de la face intérieure des versants de la toiture, nous nous interrogeons sur les raisons qui ont empêché la partie PERSONNE3.) de chercher remède pour les autres problèmes rencontrés. »

Il faut encore tenir compte du point 3.6.6 (page 34) du rapport d'expertise judiciaire FISCH :

« Compte tenu des termes des rapports du bureau SOCIETE6.), il sera techniquement impossible de rétablir l'étanchéité à l'air de la construction. Étant donné que l'immeuble comporte également des malfaçons irréparables au droit de la composition des planchers des pièces chauffées du sous-sol, il y a lieu d'appliquer une moins-value. »

Quant aux moins-values liées au défaut d'étanchéité, il résulte ce qui suit du rapport d'expertise judiciaire FISCH (point 3.7.2, pages 35 à 37, spécialement point 3.4.5.2, page 30) :

« Il ressort de ce qui précède que l'immeuble présente des malfaçons irréparables au niveau de l'étanchéité de l'air. Est également à noter qu'il est techniquement impossible d'établir – pour ce qui est du plancher du sous-sol – une conformité de l'ouvrage par rapport aux termes du certificat de performance énergétique.

Il en découle que l'immeuble n'est pas à considérer comme une maison “ basse énergie ” et qu'il est donc inéligible pour les aides étatiques et qu'il aura une consommation d'énergie primaire plus élevée.

3.7.2.1 Aides étatiques

En tenant compte des termes du certificat de performance énergétique, nous retenons que l'immeuble présente une surface de référence énergétique de 305 m².

Selon les dispositions de l'article 4 du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables, l'aide étatique serait de 8.100,-€.

3.7.2.2 Coûts de chauffage

[...]

En tenant compte d'une différence de prix de 1.302,- €/an, d'une hausse annuelle moyenne de 0,75% du prix du gaz et d'une durée de vue économique de la construction de 40 ans, l'immeuble occasionnera des coûts de chauffage supplémentaires de 62.228,98€.

3.7.2.3 Absence de fournitures »

Pos	Description	Montant
1	Fourniture et pose isolation sous dalle	5.415,00.-
2	Fourniture et pose panneaux SOCIETE7.)	8.115,00.-
	TOTAL HTVA	13.530,80.-
	TOTAL TTC	15.831,04.-

Il faut encore tenir compte du point 3.7.2.4 (page 37) du rapport d'expertise judiciaire FISCH, où l'expert chiffre le total des moins-values à 86.160,02.- euros TTC.

D'après la société PERSONNE3.), elle n'aurait pas remédié à tous les problèmes relatifs l'étanchéité parce que certaines fuites ne lui incomberaient pas. Elle prétend que les époux PERSONNE4.) auraient passé des contrats directement avec la société SOCIETE3.) et avec une société SOCIETE8.) qui aurait construit une cheminée qui constituerait le problème majeur au niveau de l'étanchéité.

Ceci aurait été indiqué aux époux PERSONNE4.) dans un courrier du 24 juillet 2015 (pièce 10 de la farde de Maître ROLLINGER) :

« Pour ce qui concerne les infiltrations au niveau de la cheminée respectivement au niveau des interrupteurs, ces problèmes concernent les sociétés SOCIETE8.) et SOCIETE3.) qui ont été chargées directement par vos mandants.

Il appartient donc à vos mandants de s'assurer de ce que les fuites d'air imputables aux travaux exécutés par ces sociétés soient résolus. »

La société PERSONNE3.) verse une offre et une facture adressées directement aux époux PERSONNE4.) (pièces 21 et 22 de la farde de Maître COLLARINI). Il ne résulte pas de ces pièces, et en particulier de la facture adressée aux époux PERSONNE4.) où dans la maison ces travaux ont été effectués.

Elle verse encore un courrier de la société SOCIETE3.) du 15 mars 2023 (pièce 23 de la farde de Maître COLLARINI) dont il ressort ce qui suit :

« Les travaux que nous avons effectués pour votre société sont bien terminés et ceci n'a rien à voir avec les commandes supplémentaires de Monsieur PERSONNE1.). »

La société PERSONNE3.) ne verse aucun élément relatif à des travaux effectués par une société SOCIETE8.).

Le tribunal note qu'il résulte ce qui suit du contrat de construction signé le 4 octobre 2011 (pièce 2 de la farde de Maître ROLLINGER) :

« 2.1.7 Cheminées

Maçonnerie d'un conduit de cheminée avec manteau préfabriqué prévu pour la pose d'un tubage pour chaudière à condensation.

Maçonnerie d'un conduit de cheminée avec manteau préfabriqué et conduit en terre cuite diam 25 cm, y compris isolation du conduit pour un feu ouvert.

[...]

2.5 CHAUFFAGE

[...]

Remarque : tout doit être rendu étanche pour assurer le bon résultat au “ SOCIETE9.) ” en vue de rester dans la classe B »

Il résulte ce qui suit du « Rapport / Résultat de la perméabilité à l'air du bâtiment / Chrono : 14-023 Référence : SECTB – 1311003 » du 20 février 2015 (pièce 5 de la farde I de Maître ROLLINGER, pages 6 à 9) :

« Les interrupteurs de volets roulants laissent passer de l'air, un calfeutrage supplémentaire des gaines sera nécessaire.

[...]

L'incère de cheminée n'est pas étanche, nous constatons un très important flux d'air.

Quelques prises électriques laissent passer des légers flux d'air, un calfeutrage supplémentaire sera nécessaire.

Dans les toilettes du rez-de-chaussée, le spot présente une importante infiltration d'air.

[...]

Dans la chambre du 2^{ème} étage, les infiltrations par les interrupteurs sont plus importantes, un calfeutrage supplémentaire est impératif. »

Il résulte ce qui suit du « Rapport / Résultat de la perméabilité à l'air du bâtiment / Chrono : 15-418 Référence : NUMERO7.) » du 12 octobre 2015 (pièce 20 de la farde II de Maître ROLLINGER, page 6 sur 8) :

« L'autre problème récurant est l'insert de cheminée. Ce type de matériel n'est pas compatible avec une maison basse énergie. Nous constatons des importants passages d'air en périphérie de l'insert. Un joint périphérique doit impérativement mis en œuvre. »

Ce rapport fait aussi état de certaines fuites d'air ayant un lien avec l'installation électrique de la maison.

Au vu des pièces, la société PERSONNE3.) était responsable de la maçonnerie d'un conduit de cheminée pour un feu ouvert, mais non de l'insert de cheminée qui est à l'origine de fuites d'air importantes.

De même, pour ce qui est de l'installation électrique, il n'est pas possible pour le tribunal de déterminer au vu des pièces versées, si les travaux à l'origine des fuites ont été commandés directement par les époux PERSONNE4.) à la société SOCIETE3.) ou si les travaux critiqués faisaient partie de ce qui était prévu par le contrat de construction signé le 4 octobre 2011.

Il y a dès lors lieu d'inviter les époux PERSONNE4.) à verser toutes les pièces relatives aux travaux qu'ils ont commandé directement, d'une part, à la société SOCIETE3.), et d'autre part, toutes les pièces en lien avec l'insert de cheminée et qui permettent de déterminer qui est à l'origine de ces travaux.

L'article 445, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile dispose que *« le juge peut toujours inviter le technicien à compléter, préciser ou expliquer, soit par écrit, soit à l'audience, ses constatations ou ses conclusions »*.

Il y a aussi lieu d'ordonner un complément d'expertise, en vue de déterminer l'incidence proportionnelle des différentes causes des fuites constatées dans la cadre des rapports d'étanchéité « SOCIETE10.) » des 20 février 2014 (pièce 5 de la farde I de Maître ROLLINGER) et 15 octobre 2015 (pièce 20 de la farde II de Maître ROLLINGER).

Dans la mesure où la charge de la preuve incombe aux époux PERSONNE4.), il y a lieu d'imposer à ces derniers l'avance des frais de ce complément d'expertise. Il y a cependant lieu de préciser que les frais d'expertise seront en fin de compte supportés par la (ou les) partie(s) qui succombe(nt) dans ses (leurs) prétentions.

En conclusion, et en attendant les mesures d'instruction ordonnées, il y a donc lieu de condamner la société PERSONNE3.) à payer aux époux PERSONNE4.) les montants de :

- 44.499,60.- euros TTC (37.299,60.- euros TTC + 7.200.- euros TTC), avec les intérêts légaux à partir de la date de l'assignation, jusqu'à solde, et
- 60.873,39.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 19 septembre 2022, jusqu'à solde.

4.3.4. Quant à la demande reconventionnelle de la société PERSONNE3.)

La société PERSONNE3.) réclame le paiement du montant de 22.020,52.- euros correspondant au solde de la facture n° NUMERO6.) émise le 29 août 2013, majoré des intérêts légaux à partir du 28 septembre 2013, date d'échéance de la facture, sinon de la présente demande, jusqu'à solde.

Les époux PERSONNE4.) expliquent avoir retenu ce montant au vu des vices décelés dans l'immeuble et renvoient à ce titre à l'article 1134-2 du Code civil.

Aux termes de l'article 1134-2 du Code civil, « *lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.* »

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait pour trait. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. Ce refus se manifeste par l'exception d'inexécution.

L'exception susmentionnée n'est admise que si les manquements du cocontractant sont prouvés et indiscutables.

Il s'y ajoute qu'à supposer établie la prétendue mauvaise exécution du contrat par l'une des parties contractantes, l'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (Encycl. Dalloz, v° Exception d'inexécution).

L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. 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.

S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier victime de cette situation doit, notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n° 400, p. 256). La résolution prononcée par le juge masque alors l'exception qui a régi la situation des parties avant et pendant l'instance.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (PERSONNE10.), Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e édition, n° 365, p. 430 et s.).

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 (PERSONNE11.) et PERSONNE12.), Traité pratique de droit civil français, T.VI, n° 446, p. 601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n° 435, p. 41).

Les époux PERSONNE4.) ne sauraient dès lors tirer argument du moyen de défense de l'exception d'inexécution pour conclure au débouté de la demande en paiement dirigée à leur encontre.

Le tribunal relève à ce titre que les époux PERSONNE4.) ont formulé une demande principale pour être dédommagés du préjudice subi du fait de la prétendue exécution défaillante de ses obligations par la société PERSONNE3.).

Au vu des principes ci-avant énoncés, l'exception d'inexécution, moyen limité dans le temps, ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette des époux PERSONNE4.), de sorte que ces derniers ne sont en aucun cas dispensés du paiement du prix des travaux réalisés par la société PERSONNE3.).

En conclusion, les époux PERSONNE4.) sont à condamner au paiement du montant de 22.020,52.- euros correspondant au solde de la facture n° NUMERO6.) émise le 29 août 2013, majoré des intérêts légaux à partir de la demande par conclusions notifiées le 25 février 2019, jusqu'à solde.

En attendant l'issue des mesures d'instruction, il y a lieu de surseoir à statuer et de réserver toutes les autres demandes des parties ainsi que les 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° 2019TALCH08/00249 du 19 novembre 2019,

reçoit l'assignation en intervention de la société anonyme PERSONNE3.) S.A. à l'égard des sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., SOCIETE3.) S.à.r.l. et SOCIETE4.) S.à.r.l. en la forme,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) les montants de :

- 44.499,60.- euros TTC (37.299,60.- euros TTC + 7.200.- euros TTC), avec les intérêts légaux à partir de la date de l'assignation, jusqu'à solde, et
- 60.873,39.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 19 septembre 2022, jusqu'à solde,

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. dans la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. au titre des travaux de réfection relatifs aux balcons de la maison d'habitation de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE1.), à 60.873,39.- euros TTC,

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l., la société anonyme SOCIETE1.) S.A. devra se pourvoir devant qui de droit,

condamne PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 22.020,52.- euros correspondant au solde de la facture n° NUMERO6.) émise le 29 août 2013, majoré des intérêts légaux à partir de la demande par conclusions notifiées le 25 février 2019, jusqu'à solde,

vu le rapport judiciaire de l'expert Romain FISCH du 12 mars 2018,

vu le rapport judiciaire de l'expert Steve E. MOLITOR du 9 mars 2020,

pour le surplus, avant tout progrès en cause,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 27 février 2025, en application de la combinaison des articles 57, 225, 284, 285, 348, 349 et 445 du Nouveau Code de procédure civile ;

invite PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) à verser :

- toutes les pièces relatives aux travaux qu'ils ont commandé directement à la société SOCIETE3.), et
- toutes les pièces en lien avec l'insert de cheminée (illustré à la page 7 de la pièce 5 de la farde I de Maître ROLLINGER et à la page 6 de la pièce 20 de la farde II de Maître ROLLINGER) et qui permettent d'identifier la personne qui est à l'origine de ces travaux,

ordonne un complément d'expertise et renvoie le dossier à l'expert Romain FISCH, demeurant à L-ADRESSE8.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un complément écrit, motivé, se prononcer :

- sur l'incidence proportionnelle (en termes de pourcentages) des différentes causes des fuites constatées lors des Rapports d'étanchéité « SOCIETE10.) » des 20 février 2014 (pièce 5 de la farde I de Maître ROLLINGER) et 15 octobre 2015 (pièce 20 de la farde II de Maître ROLLINGER),

- en tenant compte de toutes les pièces versées par les parties en lien avec les travaux à l'origine des fuites constatées, et
- en déterminant si ces travaux ont été commandés directement par PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux intervenants qui ont effectué les travaux à l'origine des travaux causant les fuites constatées, ou si ces travaux font partie de la commande effectuée auprès de la société anonyme PERSONNE3.) S.A.,

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

ordonne à PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) de consigner au plus tard le 31 juillet 2025 la somme de 1.000.- euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 28 octobre 2025 au plus tard,

charge Monsieur le juge Hannes WESTENDORF de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert ou d'empêchement du magistrat chargé de la surveillance de cette mesure, il sera remplacé par Madame le président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

ordonne une expertise et nomme

l'expert Serge FABER, c/o SOCIETE11.) s.à.r.l., demeurant à L-ADRESSE9.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un complément écrit, motivé, détaillé, se prononcer :

sur la base du rapport d'expertise judiciaire de l'expert Romain FISCH du 12 mars 2018 et du rapport d'expertise judiciaire de l'expert Steve E. MOLITOR du 9 mars 2020, sur l'adéquation du bois utilisé par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. pour une utilisation à l'extérieur comme revêtement d'une terrasse et de balcons d'une maison d'habitation individuelle,

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

ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de consigner au plus tard le 31 juillet 2025 la somme de 1.000.- euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 28 octobre 2025 au plus tard,

charge Monsieur le juge Hannes WESTENDORF de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert ou d'empêchement du magistrat chargé de la surveillance de cette mesure, il sera remplacé par Madame le président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

sursoit à statuer dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction,

sursoit à statuer quant au surplus, réserve les frais et les dépens.