

**Jugement civil no. 153 / 2012 ( X<sup>ième</sup> chambre )**

Audience publique du vendredi, treize juillet deux mille douze.

Numéro 140373 du rôle

Composition :

Elisabeth WEYRICH, vice-présidente,  
Michèle HANSEN, juge,  
Patricia LOESCH, juge,  
Gilles SCHUMACHER, greffier.

**E n t r e**

la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

demanderesse par opposition aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine TAPELLA en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 10 février 2011,

défenderesse originaire aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 7 octobre 2010,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1) **A.)**, employé privé, demeurant à L-(...), et son épouse,

2) **B.)**, enseignante, demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit TAPELLA,

demandeurs originaires aux termes d'un exploit GALLE,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 3 février 2012.

Entendu Mme le juge de la mise en état Elisabeth WEYRICH en son rapport oral.

Entendu la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI par l'organe de Maître Virginie BROUNS, avocat, en remplacement de Maître François CAUTAERTS, avocat constitué.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Jessica HENRIOT, avocat, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat constitué.

### I) La procédure

Suivant exploit d'huissier du 10 février 2011, la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI a fait donner assignation à **A.)** et à **B.)** à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir mettre à néant le jugement du 12 janvier 2011, suivant lequel ladite société a été condamnée à payer aux défendeurs sur opposition le montant de 75.821,12.- euros à titre de frais de remise en état tels que préconisés par un expert ainsi que la somme de 500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demanderesse sur opposition réclame à se voir décharger de toutes condamnations prononcées à son égard et réclame en outre une indemnité de procédure de 1.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les défendeurs sur opposition concluent au rejet de l'opposition et à la confirmation du jugement intervenu le 12 janvier 2011 sous réserve de la prise en compte de la demande additionnelle qu'ils formulent.

Ainsi, ils demandent à voir condamner la société **SOC.1.)** SCI à leur payer la somme de 76.970,99.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### II) La position de la société **SOC.1.)**

A l'appui de son opposition, la société **SOC.1.)** expose que les défendeurs sur opposition auraient omis d'informer le tribunal que suivant acte notarié du 14 juillet 2008 « *l'objet de vente est cédé tel et dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, sans garantie de la part du vendeur ni pour vices du sol ou du sous-sol, ni pour vices de construction qu'ils soient apparents ou cachés* ».

Ainsi, les époux **A.)-B.)** auraient accepté l'immeuble tel qu'il se trouvait en date du 14 juillet 2008, ceux-ci n'ayant émis aucune réserve lors de l'acte notarié, et donc accepté purement et simplement les vices apparents relevés par l'expert.

Selon elle, ils auraient également oublié de préciser qu'ils auraient obtenu la jouissance exclusive du vide ventilé sous la terrasse de l'appartement 009 AA00 et qu'en aucun cas ces lieux ne seraient repris comme pièces à vivre.

Les modifications faites l'auraient été à l'initiative des défendeurs sur opposition de sorte que les défauts ne sauraient lui être imputés.

La demanderesse sur opposition soutient encore que les époux **A.)-B.)** n'auraient aucune qualité pour réclamer indemnisation de prétendus vices, malfaçons, inexécutions ou défauts qui seraient liés aux parties communes dans la mesure où l'immeuble serait soumis au régime de la copropriété et que seul le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic pourrait introduire une telle demande.

En ce qui concerne les frais d'expertise, elle fait valoir que le coût de la thermographie sollicitée unilatéralement par les époux **A.)-B.)** devrait être laissé à leur charge, celle-ci n'ayant pas fait partie intégrante de la mission d'expertise.

Elle critique encore l'expertise en ce que l'expert n'aurait pas ventilé son rapport entre les vices et malfaçons imputables à la société **SOC.2.)** et ceux lui imputables.

Aussi conteste-t-elle les montants réclamés tant en leur principe qu'en leur quantum.

Elle se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'augmentation de la demande des demandeurs au principal suite à l'opposition formulée.

### III) La position de **A.)** et **B.)**

Les demandeurs au principal exposent avoir acquis par acte notarié du 14 juillet 2008 un appartement avec terrasse, garage intérieur, cave et jardin, en l'état futur d'achèvement auprès de la société **SOC.1.)**.

En raison de l'inachèvement des travaux et des nombreux vices et malfaçons affectant l'appartement ils ont fait nommer un expert par ordonnance de référé du 22 avril 2009.

Se basant sur les conclusions de l'expert et les informations complémentaires fournies par courrier du 29 juillet 2010, les demandeurs au principal sollicitent la condamnation de la société **SOC.1.)** à leur payer la somme de 75.821,12.- euros y compris les frais d'expertise.

Leur décompte dressé dans leur assignation du 7 octobre 2010 présentant des erreurs ou omission elles augmentent, par voie de conclusions, leur demande originaire à la somme de 76.970,99.- euros.

Elles soutiennent que la société **SOC.1.)** serait responsable en tant que vendeur de tous les griefs affectant leur propriété immobilière alors qu'elle aurait manqué à ses obligations contractuelles.

Aussi soutiennent-elles que la société **SOC.1.)** ne saurait faire jouer une clause contenue dans l'acte de vente notarié qui selon l'article 1645 du Code civil et la

jurisprudence applicable serait réputée non écrite dans les relations entre un consommateur final privé et un vendeur professionnel.

Elles font encore valoir que la partie demanderesse sur opposition n'apporterait aucun élément de preuve prouvant qu'elles auraient formulé des demandes de modifications aux plans initiaux.

Elles ajoutent que les modifications apportées concerneraient d'une part la terrasse et d'autre part le local cave, partant le vide ventilé, aménagements et agrandissements effectués à l'initiative du vendeur tel qu'il ressortirait du compromis de vente signé entre parties le 17 octobre 2007.

Finalement, elles estiment avoir qualité pour agir puisqu'il serait admis qu'un copropriétaire peut agir à titre individuel en garantie contre son cocontractant, qu'il soit constructeur ou vendeur, du chef des vices constatés aux parties communes.

#### IV) Motivation

L'opposition est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

##### A) La recevabilité de l'augmentation de la demande

Par voie de conclusions du 23 novembre 2011, les défendeurs sur opposition augmentent leur demande à 76.970,99.- euros.

La société **SOC.1.)** se rapporte à prudence de justice concernant les demandes additionnelles présentées par les défendeurs sur opposition.

L'opposition en matière civile, bien que n'étant que suspensive de l'exécution du jugement par défaut, qui reste un titre pour le défendeur sur opposition saisit cependant, dans la mesure où elle est recevable et où son effet dévolutif n'a pas été limité à certains points de la demande initiale ou du jugement par défaut, le tribunal connaît de l'intégralité de la cause telle qu'elle se présentait avant le jugement par défaut. Il s'ensuit que le demandeur originaire, défendeur sur opposition, peut, selon le droit commun, modifier ses conclusions, en prendre de nouvelles et même présenter une demande additionnelle à condition que celle-ci ne soit pas nouvelle. Cette faculté existe même quant aux chefs de la demande originaire qui auraient été initialement rejetés, pour autant que ceux-ci procèdent de la même cause que ceux qui ont été admis et sont ultérieurement remis en cause par l'opposition (Lux. 7 mai 1980, P. 25, 196).

Il est de principe que les demandes additionnelles qui ont la même cause que la demande originaire, procédant des mêmes faits et reposant sur les mêmes moyens sont recevables en cours d'instance, même en l'absence de réserve formelle formulée dans l'acte d'assignation.

La demande formulée par les époux **A.)-B.)** dans leurs conclusions du 23 novembre 2011 répondant à ces critères, elle doit être déclarée recevable.

## B) La qualité pour agir

La société **SOC.1.)** invoque le défaut de qualité à agir à l'encontre des défendeurs sur opposition concernant leur demande d'indemnisation relative aux parties communes.

Aux termes de l'article 12 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot.

Initialement dans une formule large il a été admis qu'un copropriétaire peut agir à titre individuel en garantie contre son cocontractant, qu'il soit vendeur ou constructeur, du chef de désordres constatés aux parties communes, toute atteinte à une partie commune engendrant un préjudice personnel pour tout copropriétaire du fait que son lot en comprend nécessairement une quote-part (M. Elter et F. Schockweiler : Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, mise à jour 1988, n° 105 ; Cour d'appel 12 juin 2008, numéro du rôle 32933).

La tendance actuelle est d'exiger du copropriétaire agissant seul qu'il ait un intérêt légitime à agir (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 févr. 1989 : Bull. civ. III, n°39. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 juin 1993 : Bull. civ. III, n°103) ou un intérêt légitime en raison d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance ou la propriété de son lot (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 févr. 2000 : Juris-Data n°2000-000819). L'intérêt légitime est en particulier évident lorsque le désordre affecte une partie commune à usage exclusif du copropriétaire qui agit (Pratique du droit de la construction : Contrats & responsabilités, Ed. Jurisclasseur 2003, n°017-17).

En cas d'atteinte aux parties communes, un copropriétaire ne peut agir à titre individuel que s'il établit l'existence d'un préjudice personnel subi dans la jouissance ou la propriété soit de ses parties privatives soit des parties communes, le seul fait d'être titulaire de tantièmes de copropriété dans les parties communes n'étant pas suffisant (CA Paris, 13 oct. 1999 : Loyers et copr. 2000, comm. n°54 : Juris-Data n°1999-024516).

Suivant rapport d'expertise BERARDIN du 30 mars 2010 de nombreux inachèvements, vices et malfaçons affectent les parties communes.

En l'espèce, les époux **A.)-B.)** ont acquis un appartement au rez-de-chaussée d'une maison bi-familiale de sorte qu'ils ont un usage quasi exclusif des parties communes.

Les défendeurs sur opposition ont dès lors un intérêt légitime et personnel à agir contre la société **SOC.1.)** en raison des problèmes affectant les parties communes.

Le moyen du demandeur sur opposition ne saurait partant valoir.

## C) La clause de non garantie

Le demandeur sur opposition invoque une clause de l'acte notarié prévoyant que « *L'objet de vente est cédé tel et dans l'état dans lequel il se trouve actuellement,*

*sans garantie de la part du vendeur ni pour vices du sol ou du sous-sol, ni pour vices de construction qu'ils soient apparents ou cachés ».*

Les défendeurs sur opposition font valoir que cette clause doit être considérée comme non écrite par application de l'article 1645 du Code civil entre un consommateur final privé et un vendeur professionnel.

L'article 1645 du Code civil prévoit en matière de vices affectant un bien vendu que le vendeur professionnel qui connaissait les vices est tenu au paiement de dommages et intérêts envers l'acheteur, outre la restitution du prix. L'alinéa 2 de cet article ajoute que si l'acheteur est un consommateur final privé, toute stipulation excluant ou limitant cette garantie est réputée non écrite.

Il appartient à l'acquéreur d'établir que le vendeur connaissait les vices affectant la chose vendue avant la date de la vente ou qu'il s'agissait d'un vendeur professionnel.

Aux termes des statuts de la société **SOC.1.)**, celle-ci a pour objet l'acquisition, la vente, la gestion et la mise en valeur de tous ses immeubles.

Il résulte des pièces versées en cause et notamment du cahier des charges de la résidence **RES.1.)** que la société **PROMOTION SOC.1.)** a fait construire la résidence en tant que promoteur.

Il résulte encore du compromis de vente et de l'acte notarié que la société **SOC.1.)** a vendu en tant que « vendeur » l'appartement aux époux **A.)-B.)**.

Il s'ensuit que la société **SOC.1.)** est à assimiler à un vendeur professionnel réputé, en raison de sa qualité, de connaître les vices cachés de la chose vendue.

Il n'est pas contesté que les époux **A.)-B.)** qui ont acheté l'appartement en question pour l'habiter, sont des consommateurs finaux privés.

Dès lors que le promoteur-vendeur **SOC.1.)** a agi en qualité de vendeur professionnel la clause excluant la garantie des vices cachés et apparents est réputée non écrite.

#### D) La qualification du contrat

Les époux **A.)-B.)** font valoir avoir acheté un appartement en l'état futur d'achèvement.

La société **SOC.1.)** ne prend pas position quant à la nature du contrat.

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

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 constitué 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° 14259 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 février 2004, n° 84212 du rôle).

Il résulte des développements qui précèdent que 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 découle du compromis de vente signé entre parties le 17 octobre 2007 que la société **SOC.1.)** s'est engagée à livrer un appartement achevé de tous travaux intérieurs et extérieurs suivant descriptif et plans d'architecte annexés.

Il résulte encore du cahier des charges daté du même jour que les stipulations contractuelles ne réservaient pas aux époux **A.)-B.)** le droit d'intervenir de manière

active dans l'exécution de l'ouvrage. Tout changement dans l'exécution étant soumis à l'accord écrit du promoteur.

Le cahier des charges contient en outre des références précises aux dispositions du Code civil sur la vente d'immeubles à construire.

Eu égard aux principes dégagés ci-avant il y a lieu de qualifier le contrat conclu entre la société **SOC.1.)** et les époux **A.)-B.)** de contrat de vente à terme au sens de l'article 1601-2 du Code civil.

#### E) Les vices, inachèvements, malfaçons affectant l'immeuble

Il résulte de ce qui précède que les parties sont liées par une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *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.* »

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code.

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.* »

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 (Jurisclasseur civil: Vente d'immeubles à construire, fasc. 20, numéro 93).

Dans ces conditions - vu l'absence de preuve d'une réception définitive des travaux - le présent litige doit être tranché au regard des dispositions de l'article 1642-1 du



Code civil. Le bref délai n'est pas d'application en cette matière, car il ne s'agit pas de vices cachés. L'acquéreur peut donc exercer l'action en question pendant trente ans (G. Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pasicrisie 1990 ; Cour 30 mars 1999, rôle n° 20.541).

La responsabilité applicable en la matière est la responsabilité contractuelle de droit commun, telle qu'elle résulte de l'article 1147 du Code civil.

Aux termes de cet article, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution sans avoir à prouver la faute du débiteur. 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 (Cour d'Appel, 11 mai 2005, n°28935 du rôle).

Il convient dès lors d'apprécier s'il y a eu en l'espèce inexécution de ses obligations par la société **SOC.1.)**.

L'expert BERALDIN, dans son rapport d'expertise du 30 mars 2010, retient un certain nombre d'inachèvements, vices et malfaçons affectant l'immeuble des époux **A.)-B.)** tel que des problèmes d'humidité dans le salon, vide ventilé sous terrasse et salle de bains 1, des fissures, des traces de moisissures et de nombreux inachèvements.

Selon le rapport précité, le coût estimé des travaux d'achèvements et de remise en état/moins-value s'élève à 60.740.- euros HTVA, soit 69.851.- euros TVA comprise.

Suivant courrier du 29 juillet 2010, l'expert rajoute deux points à son rapport du 30 mars 2010 en ce qui concerne le revêtement mural en scandatex et la porte griffée pour un montant de 3.566,9.- euros HTVA, soit 4.101,9.- euros TVA comprise.

Suivant courrier du 7 mars 2011, l'expert a encore actualisé des montants de son rapport au regard des prix du marché. L'estimation du coût des travaux pour le vide ventilé passe à 7.650.- euros et celle pour les travaux d'isolation thermique à 12.300.- euros.

Les parties **A.)-B.)** réclament le paiement de la somme de 76.970,99.- euros qui se décompose comme suit :

Frais de remise en état	69.851,00.- euros
Prix actualisés	517,50.- euros
Moins-value pour le scandatex	3.929,44.- euros
Moins-value pour la porte griffée	172,50.- euros
Frais et honoraires d'expert	2.500,55.- euros
<b>TOTAL</b>	<b>76.970,99.- euros</b>

La société **SOC.1.)** soutient que les époux **A.)-B.)** auraient procédé de leur propre initiative à l'aménagement du vide ventilé de la cave 003 A A 81, travaux qui auraient été commandés directement à la société **SOC.2.)** de sorte qu'aucuns défauts ne sauraient lui être imputés.

Le tribunal constate qu'il résulte du compromis de vente que les défendeurs sur opposition ont acquis un appartement au rez-de-chaussée, un garage, un jardin et un « local cave (No 003) agrandie et aménagée (sous terrasse) sur initiative du vendeur coloré de jaune ».

Contrairement aux affirmations de la demanderesse sur opposition, l'aménagement du vide ventilé ne s'est pas fait à l'initiative des époux **A.)-B.)** mais de sa propre initiative, ceci étant clairement stipulé dans le compromis de vente signé entre parties.

La demanderesse sur opposition soutient encore que l'expert aurait omis de ventiler les vices et malfaçons entre les vices, inachèvements imputables aux travaux de la société **SOC.2.)** et ceux lui étant imputables.

Dans la mesure où le compromis de vente et l'acte ont été uniquement signés entre la société **SOC.1.)**, le vendeur et promoteur, et les époux **A.)-B.)**, les acquéreurs, la société **SOC.2.)** en tant qu'entrepreneur est à considérer comme tiers.

Il importe dès lors peu que l'expert ait opéré une ventilation entre les vices imputables à la société **SOC.1.)** et la société **SOC.2.)**.

Les moyens invoqués sont partant à rejeter.

Finalement, la société **SOC.1.)** conteste en son principe et quantum les montants réclamés.

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

Il convient donc d'examiner le rapport sous cet aspect.

#### 1) Les vices et inachèvements affectant les parties privatives

La société **SOC.1.)** fait valoir que les défendeurs sur opposition ne rapporteraient pas la preuve qu'elle serait à l'origine des griffures à la porte.

Il résulte du courrier du 29 juillet 2010 de l'expert BERALDIN que celui-ci a constaté un impact au niveau de la surface d'une porte sans toutefois préciser qui serait à l'origine de l'impact ou depuis quand celui-ci serait présent.

A défaut d'autres précisions, il n'y a dès lors pas lieu de retenir la moins value de 150.- euros proposée par l'expert.

Concernant les autres postes retenus et chiffrés par l'expert, le tribunal constate que la société **SOC.1.)** ne formule pas de contestations précises et pertinentes de sorte

que la demande des époux **A.)-B.)** est fondée pour le montant de 33.806,9.- euros HTVA, soit 38.877,9.- euros TVA comprise.

## 2) Les vices et inachèvements affectant les parties communes

La demanderesse sur opposition estime que le montant mis en cause pour les parties communes aurait été évalué à la louche.

Il résulte du rapport d'expertise du 30 mars 2010 que de nombreux vices, inachèvements affectent les parties communes dont notamment la chaufferie, le local technique, le couloir, le local poubelle, l'extérieur, la remontée escaliers extérieure vers la maison et la toiture.

Au vu du nombre important de désordres constatés, le tribunal retient que l'estimation faite par l'expert est à retenir.

En outre, il y a lieu de retenir le montant de 2.800.- euros à titre de « préparation du chantier et divers » tel que proposé par l'expert.

La demande des époux **A.)-B.)** est partant fondée pour le montant de 30.800.- euros HTVA, soit 35.420.- euros TVA comprise.

## 3) Les frais d'expertise

Les défendeurs sur opposition concluent encore à l'allocation de la somme de 2.500,55.- euros à titre de frais et honoraires d'expert suivant trois factures :

Facture n°100408 du 30/03/2010	1.993,18.- euros
Facture n°10/03115 du 03/08/2010	135,00.- euros
Facture n°100941 du 28/09/2010	372,37.- euros

La société **SOC.1.)** soutient qu'il ne lui appartiendrait pas de régler la facture concernant la thermographie effectuée par l'expert celle-ci ayant été sollicitée unilatéralement par les époux **A.)-B.)** en dehors de la mission initialement fixée à l'expert.

Le tribunal constate qu'il résulte du rapport d'expertise précité qu'en date du 25 février 2010 l'expert a effectué un contrôle avec caméra thermographique TESTO 880 à l'extérieur et intérieur de la maison.

Contrairement à l'affirmation de la société **SOC.1.)** il ne résulte cependant pas de celui-ci que l'analyse thermographique ait été faite sur demande des défendeurs sur opposition.

Au regard des nombreux problèmes d'humidité et de moisissures constatées par l'expert, le tribunal retient que la thermographie était nécessaire afin que l'expert puisse remplir sa mission.

Le moyen est partant à rejeter.

Au vu de l'issue du litige il appartient dès lors à la société **SOC.1.)** de régler les frais d'expertise exposés et réglés par les époux **A.)-B.)**.

F) Les indemnités de procédure

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société **SOC.1.)** est non fondée, tandis que celle des époux **A.)-B.)** est fondée à hauteur de 500.- euros.

**Par ces motifs**

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

vu l'ordonnance de clôture du 3 février 2012,

entendu Mme Elisabeth WEYRICH en son rapport oral en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit l'opposition en la forme,

statuant à nouveau,

la dit non fondée et en déboute,

dit la demande de **A.)** et **B.)** fondée pour le montant de 74.297,9.- euros,

partant, condamne la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 74.297,9.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de **A.)** et **B.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 500.- euros,

partant, condamne la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne encore la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise.