

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00002

Audience publique du vendredi, trois janvier deux mille vingt-cinq

Numéros TAL-2022-05810 et TAL-2022-06870 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Jackie MORES, premier juge,
Catherine TISSIER, premier juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

I. (TAL-2022-05810)

Entre

1.PERSONNE1.), fonctionnaire européen, né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Danemark) et

2.PERSONNE2.), fonctionnaire européen, née le DATE2.) à ADRESSE2.) (Danemark)
tous deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, en date du 28 juin 2019,

comparaissant par **Maître Pierre REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Srl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par **Maître Nathalie BORON**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. (TAL-2022-06870)

Entre

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL, demeurant à Luxembourg, immatriculé auprès du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, en date du 7 septembre 2022,

comparaissant par **Maître Nathalie BORON**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse en intervention aux termes du prédit exploit BIEL,

comparaissant par **Maître Joëlle REGENER**, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.), en état de faillite suivant jugement 2024TALCH02/00513 du 22 mars 2024,

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL

comparaissant par **Maître Emilie MELLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en sa qualité de curateur,

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 24 octobre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 13 décembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 13 décembre 2024.

Par exploit d'huissier du 28 juin 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) Sàrl à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- la voir condamner à leur payer le montant de 15.080,60 euros à titre de réparation du préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux résultant de l'article 12 de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 depuis le 1^{er} octobre 2017, soit 3 mois après l'achèvement des travaux et avec majoration dudit taux de 3% à partir du 1^{er} jour du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir, sinon à partir de la signification du jugement à intervenir,
- la voir condamner à leur payer le montant de 2.500 euros à titre de réparation du préjudice moral subi,
- à titre subsidiaire, voir nommer un expert avec la mission de dresser un état des lieux des vices, dégradations, dégâts, dommages et défauts affectant l'appartement, en déterminer les causes et origines et déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires et en évaluer le coût,
- en tout état de cause, la voir condamner à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros et les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer qu'ils ont acquis en date du 27 juin 2017 de la partie défenderesse un appartement triplex neuf sis à ADRESSE7.). Le sol de l'appartement aurait été constitué de parquet et de carrelage. En mai 2017, lors d'une visite de l'appartement par les parties avant la signature de l'acte, il aurait été constaté que le parquet était fissuré dans plusieurs chambres et dans la salle

de bain. Avant l'entrée en jouissance, la partie défenderesse aurait donc procédé au changement du parquet. Une année plus tard, le parquet aurait de nouveau fissuré à plusieurs endroits et des fissures seraient également apparues dans le carrelage au rez-de-chaussée de l'appartement. Le 6 mars 2019, l'SOCIETE4.) (l' « SOCIETE5.) ») aurait dénoncé à la partie défenderesse les fissures nouvellement apparues qui auraient été constatées par un inspecteur technique de l'SOCIETE5.). Suite au courrier de l'SOCIETE5.), la partie défenderesse aurait sollicité l'avis de l'expert de son assurance, qui aurait procédé à une expertise le 7 mai 2019. La partie défenderesse aurait manifestement vendu un immeuble non exempt de vices et malfaçons. Les parties demanderesses n'auraient pas été informées de l'existence de ces vices et malfaçons. Même après le changement du parquet par la partie défenderesse, des fissures seraient réapparues au niveau du parquet et des fissures se seraient même ajoutées au niveau du carrelage du rez-de-chaussée. L'appartement aurait été vendu dans un état neuf. La partie défenderesse aurait donc manqué à ses obligations en sa qualité de venderesse et serait tenue à garantie.

Quant au préjudice, les parties demanderesses exposent que, sur base des prix du carrelage et du parquet indiqués dans le cahier des charges et du prix de la main d'œuvre, leur préjudice se chiffrerait au montant de :

- prix de la main d'œuvre	110,36 m2 x 50 euros	5.518,00 euros
- prix du carrelage et du parquet	110,36 m2 x 35 euros	2.862,60 euros
- préjudice de relogement	14 nuits x 300 euros	4.200,00 euros
Total TTC		12.580,60 euros

Les parties demanderesses estiment encore avoir subi une perte de jouissance à hauteur de 2.500 euros du fait des fissures dans le parquet et le carrelage, surfaces qui seraient devenues ainsi inutilisables.

Elles demandent également l'allocation d'un montant de 2.500 euros à titre de réparation de leur préjudice moral.

Dans le dernier état de leurs conclusions, les parties PERSONNE3.) demandent :

- à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL à leur payer le montant de 28.755 euros au titre du préjudice matériel, montant arrêté à l'indice semestriel des prix à la construction déterminé en mars 2021 (845,51) et à adapter à l'indice ayant cours au moment de l'exécution du jugement à intervenir et à augmenter de surcroît des intérêts légaux résultant de l'article 12 et de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 depuis le 1^{er} octobre 2017, soit 3 mois après l'achèvement des travaux

et avec majoration dudit taux de 3% à partir du 1^{er} jour du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir, sinon à partir de la signification du jugement à intervenir, la voir condamner à leur payer le montant de 2.500 euros à titre de réparation du préjudice moral subi,

- la voir condamner à leur payer le montant de 2.500 euros à titre de réparation du préjudice matériel pour la perte de jouissance subi,
- la voir condamner à leur payer le montant de 3.000 euros à titre de réparation du préjudice moral subi,
- en tout état de cause, la voir condamner à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- la voir condamner à leur payer les frais et honoraires d'avocat d'un montant de 7.511,13 euros,
- la voir condamner à leur payer un montant de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-05810.

Par exploit d'huissier du 7 septembre 2022, **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL** a donné assignation à la société anonyme SOCIETE2.) SA et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que les parties assignées sont tenues d'intervenir dans le litige principal introduit par exploit d'huissier du 28 juin 2019 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- voir condamner les parties assignées à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre dans le litige principal,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer les frais et honoraires d'avocat d'un montant de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Nathalie BORON, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait exposer qu'elle aurait fait construire l'appartement appartenant actuellement aux parties PERSONNE3.). La société SOCIETE2.) aurait été chargée d'effectuer les travaux de chapes intérieures tandis que la société SOCIETE3.) aurait effectué la pose du revêtement de sol en carrelage. Une fois les appartements achevés, elle les aurait vendus à des particuliers. La chape de l'appartement des parties PERSONNE3.) aurait été effectuée entre le 9 et le 11 novembre 2016 et le carrelage aurait été posé en fin d'année 2016. En date du 6 mars 2019, l'SOCIETE5.), mandatée par les parties PERSONNE3.), aurait dénoncé de prétendues fissures dans le plancher du premier étage et du carrelage au rez-de-chaussée par suite d'une prétendue « *absence de joint de dilatation* ». Ces vices, pour autant qu'ils soient avérés, concerneraient les travaux de chapes réalisés par les parties assignées en intervention et engageraient donc leur responsabilité sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base des articles 1142 et suivants du Code civil.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-06870.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 28 septembre 2022, les deux rôles ont été joints.

La société SOCIETE1.) SARL soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de l'assignation du 28 juin 2019 pour cause de libellé obscur. Les réclamations ne seraient pas ventilées entre les parties demanderesses qui ne seraient pas mariées et seraient propriétaires de l'appartement litigieux pour une moitié indivise chacune. Par ailleurs, les parties demanderesses n'auraient pas précisé leur préjudice et n'auraient versé aucune pièce permettant de retracer leur préjudice.

La société SOCIETE1.) SARL conclut encore à l'irrecevabilité des demandes formulées par les parties PERSONNE3.) par voie de conclusions pour constituer des demandes nouvelles.

La demande des parties PERSONNE3.) seraient irrecevables pour autant que basée sur l'article 1646-1 du Code civil. Les parties demanderesses n'auraient pas acquis un immeuble à construire mais un immeuble entièrement achevé au jour de la signature du compromis de vente. Il s'agirait donc d'une vente ordinaire ne relevant pas des dispositions des articles 1646-1 et suivants du Code civil. Les mentions faisant référence aux articles 1646-1 et suivants du Code civil figurant dans l'acte notarié ne seraient pas pertinentes.

Dans la mesure où il s'agirait d'une vente ordinaire, le vendeur ne serait tenu à garantie que pour les vices cachés rendant l'immeuble impropre à son usage. Aucun document

versé par les parties demanderesse ne prouverait qu'il s'agirait en l'espèce de vices cachés.

Si de tels vices cachés devaient exister, les parties demanderesse seraient cependant forcloses à agir alors que le bref délai de dénonciation n'aurait pas été respecté. Les parties demanderesse auraient déjà constaté des fissures au niveau du parquet peu avant l'acquisition et en tout cas au moins en date du 2 mars 2018, date à laquelle elles auraient écrit à l'SOCIETE5.) pour connaître leurs droits en la matière. Les parties demanderesse resteraient en défaut d'établir quand elles auraient découvert les fissures au niveau du carrelage. Dans la mesure où les parties demanderesse n'indiqueraient aucune date, il faudrait présumer que les fissures au niveau du carrelage sont apparues concomitamment aux fissures du parquet, soit une année après la vente, en mars 2018. Dans la mesure où l'SOCIETE5.) n'aurait dénoncé les vices que par courrier du 6 mars 2019, le bref délai n'aurait pas été respecté.

La demande serait encore irrecevable sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au vu du principe de non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'elle aurait fait construire l'immeuble en sa qualité de maître de l'ouvrage par la société SOCIETE6.). La réalisation des chapes aurait été confiée à la société SOCIETE2.) et la pose du carrelage aurait été confiée à la société SOCIETE3.).

Dans son rapport, l'expert MOLITOR n'indiquerait pas clairement que les fissures au carrelage le rendraient impropre à son usage, de sorte qu'il ne s'agirait pas de vices au sens de l'article 1648 du Code civil. En outre, l'expert n'aurait pas pu établir avec certitude qu'il n'existait pas de joint de dilatation dans la chape. L'expert aurait enlevé quelques carreaux, sans pouvoir déterminer avec certitude que les joints de fractionnement repris au procès-verbal de chantier établi par la société SOCIETE7.) devaient se trouver en-dessous. Par ailleurs, l'expert indiquerait qu'il regrette qu'un adjuvant n'ait pas été mis en place, mais n'indiquerait pas que ce fait soit à l'origine des fissures et décollement des carreaux de carrelage. L'expert n'affirmerait pas non plus que les fissures et le décollement de certains carreaux seraient dus à l'absence de double encollage. Il se focaliserait sur l'absence de joints de dilations alors que ces conclusions seraient d'ores et déjà contredites par le procès-verbal SOCIETE7.), réalisé avant la pose du carrelage et qui prouverait, photographies à l'appui, que ces joints existent.

Ensuite, l'expert préconiserait divers travaux optionnels, dont notamment la pose d'une natte de désolidarisation de type Schlüter, sans préciser en quoi cette natte serait nécessaire dans la présente affaire, alors que cette natte n'était pas prévue au cahier des

charges. Il ne résulterait pas du rapport que la pose d'une natte de désolidarisation aurait évité les fissures et le décollement de certains carrelages. En tout cas, l'expert qualifierait ces travaux comme optionnels, de sorte qu'il serait difficile de savoir pour quelle raison ils ont été inventoriés si ce n'est par commodité ou perfectionnement.

La société SOCIETE1.) SARL conteste encore le dommage allégué par les parties demanderesses. L'expert resterait en défaut d'affirmer que les fissures et décollement du carrelage constitueraient des vices rendant le carrelage impropre à son usage. L'origine des prétendus vices ne seraient pas non plus établie. On ne saurait condamner à indemniser des travaux sur d'hypothétiques origines des fissures constatées.

Les parties demanderesses ne pourraient pas non plus additionner simplement les montants retenus par l'expert. Il ne s'agirait pas d'un coût général mais des estimations de coût de travaux suivant différentes situations. Certains travaux seraient optionnels. Le préjudice des parties demanderesses ne serait donc pas certain et le montant d'une éventuelle remise en état ne serait pas déterminé. Il y aurait donc lieu de débouter les parties demanderesses de leur demande.

La société SOCIETE1.) SARL conteste encore la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et la demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) SARL demande la condamnation des parties PERSONNE3.) à une indemnité de procédure de 3.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Nathalie BORON, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE3.) SARL se rapporte aux conclusions de la société SOCIETE1.) SARL en ce qui concerne l'irrecevabilité de l'assignation des parties PERSONNE4.) du 28 juin 2019.

Elle conclut encore au libellé obscur de l'assignation en intervention du 7 septembre 2022 pour défaut d'indication de la base légale à l'appui de la demande en garantie formulée à son encontre par la société SOCIETE1.) SARL.

Elle conclut également au libellé obscur de l'assignation en intervention du 7 septembre 2022 pour défaut de ventilation de la demande en garantie entre les deux sociétés assignées en intervention, qui n'auraient en tout état de cause pas réalisé les mêmes prestations.

Au fond, elle fait valoir qu'elle a effectué les travaux de pose de carrelage selon les règles de l'art et suivant les instructions du maître de l'ouvrage. Les travaux auraient été effectués vers la fin de l'année 2016 et les prétendues fissures ne seraient apparues qu'en 2019.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) SARL aurait déjà procédé au remplacement du parquet en 2017 et que le parquet aurait de nouveau fissuré par la suite, il serait certain que le problème se situerait au niveau de la chape ou de la construction ou conception de l'ouvrage.

La société SOCIETE1.) SARL n'indiquerait pas non plus en quoi les travaux de carrelages seraient affectés de vices et défauts et le rapport MOLITOR du 29 mars 2021 ne ferait pas état d'une causalité définie quant aux prétendues fissurations impliquant la responsabilité de la société SOCIETE3.) SARL.

Il y aurait donc lieu de débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande et de la condamner à une indemnité de procédure de 500 euros et à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Emilie MELLINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) SA se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation du 28 juin 2019 et de l'assignation en intervention du 9 septembre 2022 en la pure forme.

Elle soulève encore l'irrecevabilité de la demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) SARL pour défaut d'indication de base légale et défaut de ventilation entre les parties défenderesses mises en intervention.

Elle fait valoir qu'elle a réalisé les chapes conformément aux règles de l'art et suivant les instructions du maître de l'ouvrage, la société SOCIETE1.) SARL. Il ne résulterait d'aucune pièce communiquée que les travaux réalisés au niveau de la chape seraient à l'origine des prétendus désordres dont les parties PERSONNE4.) se plaignent. La société SOCIETE1.) SARL n'expliquerait pas en quoi les travaux de chape seraient affectés de vices et ne communiquerait aucune pièce à ce sujet. Il résulterait des différents rapports du bureau SOCIETE7.) – Organisation Gestion et Contrôle SA que des joints de dilatation auraient été mis en œuvre. En ce qui concerne le rapport MOLITOR du 29 mars 2021, celui-ci ne lui serait pas opposable alors qu'elle n'aurait pas été présente lors des opérations d'expertise. Par ailleurs, le rapport MOLITOR du 29 mars 2021 se trouverait contredit par les rapports du bureau SOCIETE7.) – Organisation Gestion et Contrôle SA. En outre, l'expert MOLITOR n'aurait pas confirmé avec la certitude requise l'origine des

prétendus problèmes de fissuration. L'absence de joint de dilatation ne serait pas établie. Elle conteste avoir commis une quelconque faute dans le cadre des travaux de chapes intérieures.

La société SOCIETE1.) SARL serait donc à débouter de toutes ses demandes.

La société SOCIETE2.) SA sollicitent en tout état de cause la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer les frais et honoraires d'avocat d'un montant de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Joëlle REGENER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les parties PERSONNE4.) font répliquer que l'expert aurait clairement constaté, par le biais de sondages, que l'absence de joints de dilatation était à l'origine des fissures au niveau du carrelage.

Quant au régime juridique applicable, les parties demanderesses estiment se trouver en présence d'une vente d'un immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1641-1 du Code civil. La forclusion soulevée par les parties défenderesses sur base de l'article 1648 du Code civil serait donc à écarter.

Même à supposer que cet article soit applicable, le bref délai de dénonciation aurait été respecté. Les défauts auraient pour une première fois été dénoncés par courriel d'octobre 2018. Il serait en outre de jurisprudence que le point de départ du délai de dénonciation se trouverait à la date à laquelle le vice, c'est-à-dire l'origine des détériorations aurait été constatée. Le vice serait en l'espèce l'absence de joints de dilatation et ce vice n'aurait été constaté par l'expert qu'après mise en œuvre de sondages qui n'auraient pas pu être mis en œuvre par les parties demanderesses, profanes en la matière. Ces sondages de l'expert n'auraient eu lieu qu'en 2020, de sorte qu'en 2018 respectivement en 2019, le bref délai de dénonciation n'aurait pas encore pu commencer à courir.

En ce qui concerne le rapport du bureau de contrôle SOCIETE7.) versé par les parties défenderesses, les parties demanderesses concluent que celui-ci ne leur serait pas opposable alors qu'il n'aurait pas été établi contradictoirement en leur présence. En outre, il s'agirait d'un rapport de visite de chantier du 2 novembre 2016 et la photographie avec les joints de dilatation aurait également pu être prise dans l'un des deux autres appartements de la résidence. Il ne serait pas précisé lequel des appartements serait concerné. Il ne serait pas non plus précisé à quel endroit précis ces joints auraient été

installés. Le rapport du bureau de contrôle serait clairement contredit par le rapport de l'expert MOLITOR.

L'action en garantie contre la société SOCIETE1.) SARL serait donc parfaitement fondée.

MOTIFS DE LA DECISION

I. quant à la recevabilité des demandes

- *le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur*

Aux termes de l'article 154, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contient, «... *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, ...*», le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Cependant, le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour 27 février 2013, n°37833 du rôle). La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen tiré du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonctions des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

En l'espèce, il résulte de l'acte introductif d'instance que les parties demanderesses reprochent à la société SOCIETE1.) SARL de leur avoir vendu un appartement affecté de vices et de malfaçons.

Les parties demanderesses demandent donc une réparation par équivalent des préjudices ainsi causés.

Les parties demanderesses ont encore précisé de quelle manière elles ont calculé le préjudice matériel qu'elles réclament.

Il en résulte que les parties demanderesses ont ainsi clairement libellé l'objet de leur demande, ainsi que les moyens à la base de celle-ci, de sorte que les parties défenderesses ont pu utilement préparer leur défense, comme le prouvent d'ailleurs les conclusions par elles prises au fond.

En ce qui concerne la ventilation de la demande entre les parties demanderesses, il y a lieu de relever que les parties défenderesses ne sauraient faire valoir que les demandes formulées ne préciseraient pas de quelle manière les montants réclamés devraient être répartis entre les parties PERSONNE5.) alors qu'entre ces indivisaires aucune ventilation n'est nécessaire alors qu'ils agissent sur base d'un titre commun.

Le moyen de nullité de l'assignation du 28 juin 2019 pour libellé obscur ne saurait donc valoir.

La société SOCIETE3.) conclut également au libellé obscur de l'assignation en intervention du 7 septembre 2022 pour défaut d'indication de la base légale à l'appui de la demande en garantie formulée à son encontre par la société SOCIETE1.) SARL.

Il y a lieu de rappeler qu'il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (PERSONNE6.), « L'exceptio obscuri libelli », Mélanges dédiés à Michel Delvaux, p. 290 et 303).

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

En l'espèce, il résulte clairement de la motivation de l'assignation en intervention du 7 septembre 2022 que la société SOCIETE1.) SARL entend engager la responsabilité des parties défenderesses en intervention en leurs qualités de corps de métiers ayant effectué les travaux prétendument affectés de vices.

Il s'y ajoute que, contrairement à ce que font valoir les parties défenderesses en intervention, la partie SOCIETE1.) SARL a indiqué clairement dans son assignation du 7 septembre 2022 qu'elle entend engager leur responsabilité sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base des articles 1142 et suivants du Code civil.

La société SOCIETE3.) conclut encore au libellé obscur de l'assignation en intervention du 7 septembre 2022 pour défaut de ventilation de la demande en garantie entre les deux sociétés assignées en intervention, qui n'auraient en tout état de cause pas réalisé les mêmes prestations.

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (Lux. 14 février 1898 et Cour 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; Cour 23 février 1959, Pas. 17, p. 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (Lux. 17e ch., 13 mars 2013, nos 125021 et 141377 du rôle).

En l'espèce, la question ne se pose toutefois pas sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesses, puisque justement les parties demanderesses ne soutiennent que de manière très subsidiaire que chacune des parties défenderesses ne serait tenue qu'à une partie de la réparation du dommage allégué. Elles soutiennent principalement que les parties défenderesses seraient tenues solidairement, sinon *in*

solidum. Dans la logique de la demande telle que formulée, une division de la demande était non seulement inutile, mais impossible, de sorte que les exploits ne sauraient être affectés de nullité du fait de l'absence de division.

La question de savoir si les parties défenderesses sont tenues solidairement ou in solidum ou chacune pour sa part relève de l'examen du fond et n'est pas à toiser à ce stade.

Comme dans la logique de l'exploit, chacune des parties défenderesses doit, principalement, être tenue pour responsable pour l'intégralité du dommage, il ne saurait être exigé que les exploits procèdent à la division des demandes entre les parties défenderesses pour qu'elles sachent comment assurer leur défense. En réclamant paiement de l'intégralité du dommage à chacune d'elles, elles savent qu'elles doivent assurer leur défense individuellement pour chacun des dommages allégués. Toutefois, pour permettre aux parties défenderesses d'organiser leur défense autour de l'allégation de la solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues du paiement de l'intégralité des dommages, il faut que les exploits énoncent à quel titre elles seraient tenues solidairement. Il appartient ainsi aux parties demanderesses d'exposer les moyens de fait et de droit qui selon elles seraient de nature à induire une responsabilité solidaire entre les parties défenderesses pour que celles-ci puissent faire valoir les moyens appropriés pour contester l'existence de pareille solidarité.

En l'espèce, il découle de l'exposé des faits que les deux parties assignées en intervention ont exécuté toutes les deux des travaux susceptibles d'être à l'origine des vices et malfaçons prétendument constatés par les parties PERSONNE5.). Même s'il n'est pas précisé de manière expresse, il faut retenir que la société SOCIETE1.) SARL déduit la solidarité des parties défenderesses respectivement leur responsabilité *in solidum* de ce fait. L'exposé des faits est partant suffisamment clair pour permettre aux parties défenderesses de préparer utilement leur défense.

Le moyen de nullité de l'assignation en intervention du 7 septembre 2022 pour libellé obscur ne saurait donc valoir.

- *le moyen d'irrecevabilité des demandes pour constituer des demandes nouvelles*

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est

généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, 2019, n° 11114 et 1115).

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance (op. cit., n° 1117).

En l'espèce, la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi que la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat que les parties PERSONNE4.) ont formulées par voie de conclusions constituent des demandes accessoires incidentes et non des demandes nouvelles. Il est de jurisprudence constante que de telles demandes peuvent être formulées en cours d'instance.

En ce qui concerne la demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice matériel, il faut constater que seul le montant de cette demande a augmenté, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle.

Le moyen d'irrecevabilité est partant à écarter.

Pour le surplus, les demandes, introduites dans les forme et délai de la loi, sont à dire recevables.

II. quant au fond

- *le régime juridique applicable*

Le Tribunal constate tout d'abord que les parties aux litiges ne sont pas en accord quant à la nature des relations contractuelles ayant lié les parties.

Il convient donc de qualifier les relations contractuelles ayant existé entre parties, afin de pouvoir déterminer le régime de responsabilité applicable en l'espèce, et le cas échéant, constater une éventuelle forclusion de l'action.

Aux termes de 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.

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* ».

La vente en l'état futur d'achèvement se caractérise par :

- o d'une part, le transfert progressif de la propriété du terrain et des constructions au fur et à mesure de leur réalisation ; plus exactement, le transfert de propriété du terrain et des constructions, déjà réalisées au moment de la conclusion du contrat, a lieu immédiatement ; ensuite, l'acquéreur devient propriétaire des ouvrages qui ne seront exécutés que postérieurement à la conclusion du contrat, au fur et à mesure de leur édification, par voie d'accession ;
- o d'autre part, le paiement progressif du prix entre les mains du vendeur, au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble, sans attendre son achèvement. Ces modalités du transfert de propriété et de paiement du prix constituent les éléments caractéristiques du régime propre à la vente en l'état futur d'achèvement (Jurisclasseur, Fascicule 82-10 du 17 novembre 2013 : ventes d'immeubles à construire, point 58).

Il résulte des pièces du dossier que les parties PERSONNE4.) ont acquis par acte notarié du 27 juin 2017 de la part de la société SOCIETE1.) SARL un appartement triplex achevé dans une résidence nouvellement construite à ADRESSE7.) pour un prix fixe de 843.300 euros avec transfert de propriété fixé au jour de la signature de l'acte.

Il faut donc retenir qu'entre les parties PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) SARL s'est formé un contrat de vente simple.

Il en suit que les parties PERSONNE4.) ne sauraient fonder leur demande contre la société SOCIETE1.) SARL sur les dispositions des articles 1646-1 du Code civil relatifs à la garantie en matière de vente d'immeubles à construire.

S'il est vrai que l'acte notarié de vente du 27 juin 2017 indique que la garantie des articles 1646-1 du Code civil serait applicable, une telle indication erronée ne saurait cependant porter à conséquence alors que le régime juridique des articles 1646-1 du Code civil est d'ordre public et ne saurait s'appliquer à des situations non visées par la loi. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte de vente du 27 juin 2017, la société venderesse n'a pas été chargée de la construction de la résidence.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, ce sont les dispositions relatives à la vente ordinaire qui s'appliquent.

Les dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement des articles 1601-1 et suivants du Code civil ne trouvent partant pas application en l'espèce, de même que les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun dérivant de l'article 1142 du Code civil.

Les dispositions relatives à la garantie décennale et biennale des articles 1792 et 2270 ne trouvent pas non plus application, en l'espèce. En effet, bien qu'il soit admis que l'action en garantie décennale se transmet en principe du vendeur à l'acquéreur, la société SOCIETE1.) SARL soutient avoir fait construire, en sa qualité de maître de l'ouvrage, la résidence par l'entreprise de construction SOCIETE6.). Cette affirmation n'est pas remise en cause par les autres parties. Il en suit que les parties demanderesses auraient dû introduire leur action à l'encontre du constructeur de la résidence, redevable des garanties décennales et biennales, ce qu'elles n'ont pas fait, puisqu'elles ont introduit leur action en justice à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL, qui avait la qualité de vendeur dans le cadre des contrats de vente des lots composant la résidence et la qualité de maître de l'ouvrage dans le cadre de la construction de la résidence.

Le litige trouvant sa cause dans les relations contractuelles découlant des contrats de vente conclus entre la société SOCIETE1.) SARL et les acquéreurs de la résidence, la demande des parties PERSONNE4.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil est également à déclarer irrecevable, par application du principe du non-cumul de la responsabilité contractuelle et délictuelle.

- *La responsabilité de la société SOCIETE1.) SARL sur base de l'article 1641 du Code civil*

Dans le cadre d'une vente ordinaire, le vendeur a, en vertu de l'article 1603 du Code civil instaurant le droit commun de la vente ainsi que la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, deux obligations principales : celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il a vendue.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui en diminuent tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

L'article 1648 du Code civil dispose que « *L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.*

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de le faire valoir par suite de la fraude du vendeur.

Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.

Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.».

Le délai institué par l'article 1648 du Code civil se dédouble ainsi en deux délais de déchéance : un bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d'action d'un an.

Le point de départ du bref délai de dénonciation commence à courir à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire.

Il y a encore lieu de relever que, contrairement au délai de dénonciation d'un an, le bref délai ne peut faire l'objet d'une suspension ou d'une interruption.

Il entre dans le pouvoir souverain des juges du fond de déterminer précisément à quel moment l'acquéreur a eu effectivement connaissance de l'existence du vice caché.

Les parties demanderesses se plaignent de l'existence de fissures dans le carrelage de leur appartement et elles demandent réparation des dommages ainsi causés.

Il y a lieu de relever que suite au dépôt du rapport de l'expert Steve MOLITOR du 29 mars 2021, les parties demanderesses ne se prévalent plus de fissures au niveau du parquet, tel que soutenu dans leur assignation du 28 juin 2019, et ne demandent plus l'allocation de dommages et intérêts pour le remplacement du parquet. Le tribunal limitera donc son analyse aux fissures affectant le carrelage du rez-de-chaussée et du sous-sol.

En ce qui concerne le carrelage, il est constant en cause que celui-ci présente des fissures à plusieurs endroits.

Il y a lieu de rappeler que les parties demanderesses ont pris possession des lieux en juin 2017.

Par courriel du 5 octobre 2018, PERSONNE1.) écrit à la société SOCIETE1.) SARL « *pour signaler que nous avons un problème d'une pièce de carrelage au sol, voir la photo.* » Il joint une photo d'une fissure sur un carrelage au sol.

Par courrier du 6 mars 2019, l'SOCIETE5.) écrit au nom des parties demanderesses à la société SOCIETE1.) SARL que « *dès réception des travaux notre membre a dû constater que le plancher, que vous avez d'ailleurs déjà remplacé, se déformait et qu'il était affecté de nombreux désordres. Les problèmes se sont entretemps aggravés. Nous avons dépêché notre inspecteur technique sur place qui a pu constater que les planches formant le plancher se soulèvent au niveau du joint et que le carrelage posé au sol du rez-de-jardin présente des fissures par suite de l'absence d'un joint de dilatation* ».

L'assignation devant le tribunal par les parties PERSONNE4.) date du 28 juin 2019.

Par courrier collectif du 27 octobre 2020, la société SOCIETE1.) SARL et les parties PERSONNE4.) ont chargé l'expert Steve MOLITOR afin de se prononcer sur l'origine des dégâts constatés dans l'appartement.

L'expert MOLITOR a rendu son rapport en date du 29 mars 2021.

De manière générale, le jour de la connaissance du vice par l'acquéreur est retenu comme marquant le début du temps imparti pour agir.

Le point de départ du bref délai se situe dès lors au moment de la découverte du vice.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier à quelle date précise les premières fissures au niveau du carrelage sont apparues, mais en tout cas elle se situe après la prise de possession des lieux en juin 2017. D'après le courrier de l'*SOCIETE5.)* du 6 mars 2019, les premières fissures sont apparues au niveau du parquet dès la prise de possession des lieux. Les fissures au niveau du carrelage ne seraient apparues que plus tard.

Le premier courrier adressé par les parties demanderesses à la société *SOCIETE1.)* SARL et faisant état des fissures au niveau du carrelage est celui du 5 octobre 2018. Ce courrier peut être considéré comme courrier de dénonciation.

Il résulte encore de ce courrier qu'un seul carreau de carrelage a présenté des fissures. Par la suite, des fissures sont apparues sur plusieurs autres carreaux.

A défaut d'élément contraire, il faut donc présumer que les premières fissures ne sont apparues que brièvement avant le courriel du 5 octobre 2018, de sorte que le bref délai de dénonciation a donc été respecté.

Le délai d'action d'un an à partir de la dénonciation a également été respecté en introduisant l'action en justice par assignation du 28 juin 2019.

La demande sur base de la garantie des vices cachés prévue par l'article 1641 du Code civil est partant recevable.

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

En l'espèce, les parties demanderesses se prévalent du rapport de l'expert Steve MOLITOR du 29 mars 2021 qui retient que « *les fissurations et les décollements affectant les carrelages sont la conséquence d'un manque ou d'une absence de joints de fractionnements au sein de la chape de ciment et repris au niveau du carrelage. A cela s'ajoute la mauvaise mise en œuvre des carrelages d'un format de 60x60 cm par simple encollage au lieu d'un double encollage comme recommandé par le DTU et le bureau de contrôle SOCIETE7.)* ».

Il y a lieu de rappeler que l'expert MOLITOR a été nommé d'un commun accord entre les parties demanderesse et la société SOCIETE1.) SARL et qu'il a dressé un rapport d'expertise contradictoire entre ces parties.

Il est de jurisprudence constante que les conclusions d'un expert n'ont qu'une valeur consultative et les juges sont libres de ne pas suivre les conclusions de l'expert experts s'ils ont de justes motifs d'admettre que l'expert s'est trompé.

La société SOCIETE1.) SARL critique le rapport d'expertise au motif que l'expert n'aurait pas indiqué clairement que les fissures au carrelage rendaient celui-ci impropre à son usage et qu'il n'aurait pas pu établir avec certitude qu'il n'existait pas de joints de dilatation dans la chape. L'expert aurait fait enlever quelques carreaux de carrelage, sans pouvoir déterminer avec certitude que les joints de fractionnement repris au procès-verbal de chantier établi par la société SOCIETE7.) devaient se trouver en-dessous. En outre, l'expert aurait bien regretté qu'un adjuvant n'avait pas été mis en place, mais n'aurait pas indiqué que ce fait soit à l'origine des fissures et décollements du carrelage. L'expert aurait uniquement constaté que le carrelage n'avait pas été posé par un double encollage, comme les règles de l'art sembleraient le préconiser pour des carreaux de si grande taille.

Il y a tout d'abord lieu de relever qu'il n'appartient pas à l'expert de se prononcer sur le fait que les fissures au carrelage rendent celui-ci impropre à son usage. Une telle estimation est purement juridique et relève de l'appréciation souveraine des juges. Les critiques de la société SOCIETE1.) SARL à ce sujet ne sauraient donc valoir.

Ensuite, contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.) SARL, le rapport de l'expert MOLITOR est clair en ce qu'il n'a pas pu constater l'existence de joints de fractionnement repris au niveau des carrelages.

En effet, afin de pouvoir détecter l'existence de joints de fractionnement dans la chape, l'expert a procédé à plusieurs sondages.

Lors d'un premier sondage, l'expert a retiré des carrelages et a pu constater qu'ils ont été posés avec « *un simple encollage contrairement aux recommandations du bureau de contrôle SOCIETE7.)* ». En plus d'un simple encollage, l'expert a remarqué la présence de fissurations dans la chape de pose dans le même sens que les fissurations dans les carrelages retirés.

Il résulte encore du rapport que le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL avait, déjà à l'époque, soumis à l'expert une photographie résultant du rapport de visite de chantier

de la société SOCIETE7.) sur laquelle il semblerait qu'un joint de fractionnement ait été mis en place. Afin de clarifier la question, l'expert a donc procédé à un second sondage réalisé au milieu de la pièce côté mur gauche, mais n'a toujours pas pu constater la présence de joints de fractionnement.

L'expert a encore procédé à un troisième sondage, mais aucun joint de fractionnement n'a pu être constaté.

Pour le rez-de-chaussée, l'expert a donc conclu qu'aucun joint de fractionnement n'a été mis en œuvre. Il indique que *« concrètement, les fissurations et les décollements affectant les carrelages sont la conséquence d'un manque ou d'une absence de joints de fractionnements au sein de la chape ciment et repris au niveau des carrelages »*. *« A cela s'ajoute la mauvaise mise en œuvre des carrelages d'un format de 60x60 cm par simple encollage au lieu d'un double encollage comme recommandé par le DTU et le bureau de contrôle SOCIETE7.) »*.

Contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.) SARL, l'expert indique donc clairement que les fissurations et le décollement de certains carrelages sont également dus à l'absence de double encollage.

Dans son rapport, l'expert indique encore qu'il *« regrette l'absence d'adjuvant dans la chape comme préconisé par le bureau de contrôle SOCIETE7.) »*.

Pour le sous-sol, l'expert indique que *« le problème est légèrement différent étant donné que la pièce n'a pas la même surface et la même géométrie. Il s'agit plus ici de contraintes et/ou d'un défaut d'encollage qui a provoqué les fissurations observées »*.

Il s'y ajoute que l'expert a pris en compte le rapport de chantier dressé par la société SOCIETE7.) et a procédé à des vérifications supplémentaires pour clarifier la question.

S'il est vrai que le rapport de chantier de la société SOCIETE7.) versé en cause comporte une photographie montrant la présence de joints de dilatations au niveau de la chape, ce rapport n'indique pas dans quel appartement de l'immeuble ces constatations ont été faites, respectivement ces photographies ont été prises. Le rapport indique simplement qu'il concerne *« 3 appartements, ADRESSE8.) »*.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la photographie ait été prise dans l'appartement des parties demanderesses.

Le rapport de chantier de la société SOCIETE7.) ne permet donc pas de conclure que les conclusions de l'expert MOLITOR soient erronées.

Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de se baser sur le rapport de l'expert MOLITOR du 29 mars 2021 pour déterminer si l'on se trouve en l'espèce en présence d'un vice caché permettant de mettre en œuvre la garantie prévue par l'article 1641 du Code civil.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes et dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale. Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales – telle, pour un immeuble, sa solidité -, et que le vice présente une gravité suffisante (Cour 27 novembre 2002, Pas. 32, p.307).

Au vu des conclusions de l'expert MOLITOR, il y a lieu de retenir que tant la chape que l'encollage du carrelage sont affectés de vices et de malfaçons, alors que ni la chape ni le carrelage qui se fissure et se décolle ne peuvent rendre pleinement les services que l'on attend, à savoir constituer une surface solide et stable permettant de placer des meubles et de subir de marcher dessus.

La chape et le carrelage constituant des éléments essentiels d'une habitation, leurs défauts sont à qualifier de vices au sens de l'article 1641 du Code civil, alors qu'ils font obstacle à l'utilisation de l'immeuble dans des conditions normales.

Le vice est encore bien antérieur à la vente, et plus précisément au transfert de propriété, alors qu'il s'agit d'un vice inhérent à sa construction, respectivement la mise en place des carrelages. Les désordres affectant tant la chape que la mise en œuvre du carrelage ne sont pas détectables lors d'une inspection sommaire.

Il faut donc retenir que ces vices ont été cachés au moment de la vente.

Il résulte de ce qui précède que les défauts affectant tant la chape que la mise en œuvre du carrelage constituent des vices cachés donnant lieu à garantie sur base de l'article 1641 du Code civil.

L'action en garantie pour vice caché des parties PERSONNE4.) sur base de l'article 1641 du Code civil est partant fondée en son principe.

En matière de vices cachés, le demandeur a le choix entre l'action rédhibitoire (rendre la chose et se faire restituer le prix) et l'action estimatoire (garder la chose et se faire restituer une partie du prix).

En l'espèce, les parties demanderesses sollicitent l'allocation d'un montant de 28.755 euros à titre de frais de remise en état des prétendus vices, de sorte qu'elles exercent l'action estimatoire.

L'action estimatoire a pour objet une réduction du prix : l'acheteur réclame la restitution d'une partie de ce qu'il a versé et qui correspond à la perte de qualité que le vice imprime à la chose.

Ainsi, en cas de vices cachés affectant un immeuble, l'acquéreur peut prétendre à la restitution du prix correspondant au coût des travaux nécessaires pour remédier aux vices.

Il résulte du rapport que l'expert MOLITOR préconise un simple remplacement du carrelage fissuré. Au rez-de-chaussée, l'expert recommande de remplacer tout le carrelage afin de constater l'état général de la chape de ciment. Il faudrait faire un rabotage des résidus de colle et la mise en œuvre de résine dans les fissurations de la chape, sinon une réfection locale ou généralisée de la chape. En tout cas, l'expert préconise la mise en œuvre de joints de fractionnement. Le carrelage devra être collé par un double encollage et reprendre les joints de fractionnements de la chape par des joints souples. L'expert propose en option, si la hauteur le permet, la mise en œuvre d'une natte de désolidarisation de type Schlüter.

- Travaux préparatoires et protection des lieux, installation et replis de chantier et toutes autres prestations et matériaux y afférents :	1 fft à +- 1.000 euros HTVA
- Fourniture et remplacement de deux carrelages au sous-sol, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :	3 h x 60 euros/h = 180 euros HTVA 1 fft à +- 100 euros HTVA
- Dépose des carrelages existants et mise en décharge, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :	24 h x 60 euros/h = 1.440 euros HTVA 1 fft à +- 750 euros HTVA
- Rabotage des résidus de colle au sol, y compris toutes fournitures et sujétions :	12 h x 60 euros/h = 720 euros HTVA 1 fft à +- 250 euros HTVA

- Remplissage des fissurations avec de la résine (selon étendue des dégradations) y compris toutes fournitures et sujétions :	10 h x 60 euros/h = 600 euros HTVA 1 fft à +- 150 euros HTVA
- Réalisation de joints de fractionnement par sciage de la chape, y compris toutes fournitures et sujétions :	10 h x 60 euros/h = 600 euros HTVA 1 fft à +- 150 euros HTVA
- Fourniture et mise en œuvre de nouveaux carrelages, y compris toutes fournitures et sujétions relatives :	53 m ² x 125 euros/m ² = 6.625 euros HTVA

En additionnant tous ces postes, l'on arrive à un montant total de 12.565 euros.

Les autres postes sont indiqués par l'expert comme « *options* », à savoir les réfections locales de la chape de ciment comprenant retrait de la chape existante et fourniture d'une nouvelle chape ciment fibrée et adjuvée pour un montant de 350 euros/m², la dépose complète de la chape de ciment en place et mise en œuvre d'une nouvelle chape de ciment fibrée avec treillis pour un montant de 2.650 euros, la fourniture et la mise en œuvre d'une natte de désolidarisation de type Schlüter pour un montant de 1.590 euros, la dépose et la repose des meubles base de la cuisine avec stockage pour un montant de 3.600 euros, les travaux de démontage et de remontage des placards, huisseries, sanitaires... pour un montant de 3.500 euros et le relogement dans un appartement meuble de standing équivalent pour un montant de 4.500 euros.

La société SOCIETE1.) SARL critique le montant retenu par l'expert en faisant valoir que l'expert n'aurait pas affirmé que les fissures et le fait que certains carreaux sonnent creux constituent des vices du carrelage le rendant impropre à son usage. En outre, l'expert resterait en défaut de préciser avec certitude l'origine des fissures et du décollement du carrelage.

Dans la mesure où ces critiques ont d'ores et déjà été analysées dans le cadre de l'analyse du rapport d'expertise, il n'y a plus lieu d'y revenir.

La société SOCIETE1.) SARL fait encore valoir qu'elle serait en mesure de remplacer les carreaux fissurés si besoin en était, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de la condamner au paiement du montant de 6.625 euros au titre du remplacement de l'intégralité du carrelage.

Il y a lieu de relever que l'action estimatoire prévue par le Code civil prévoit la restitution du prix correspondant au coût des travaux nécessaires pour remédier aux vices et non la

possibilité d'une remise en état des vices par le vendeur en nature. L'argument de la société SOCIETE1.) SARL ne saurait donc valoir.

Contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.) SARL, le préjudice subi par les parties demanderesses est certain, liquide et exigible en ce qui concerne les travaux non optionnels préconisés par l'expert et repris dans le tableau ci-avant.

C'est à bon droit que les parties défenderesses font valoir que pour les autres travaux que l'expert indique comme pouvant être effectués optionnellement, il n'est pas certain au stade actuel que ces travaux soient nécessaires ou possibles à effectuer.

Le caractère de certitude est l'élément fondamental du préjudice indemnisable. A défaut d'être certain, le préjudice n'est pas réparable.

Même si un dommage futur est indemnisable, il faut néanmoins déterminer s'il existera de manière certaine dans le sens qu'il n'y a pas, à l'avenir, de probabilité raisonnable que ce préjudice ne se produise pas. En d'autres termes, un préjudice futur peut donner lieu à indemnisation lorsqu'il apparaît comme une prolongation certaine d'un état de chose actuel et comme étant susceptible d'évaluation (G. Ravarani, la responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, Ed. 2014, p.777).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'entériner le montant des travaux de remise en état non optionnels fixé par l'expert et de condamner la société SOCIETE1.) SARL à payer aux parties demanderesses le montant de 12.565 euros.

Dans le cas où, au cours des travaux, d'autres travaux supplémentaires s'avèreraient nécessaires, les parties demanderesses devront charger l'expert de constater cette nécessité et elles pourront en demander indemnisation dans le cadre d'une nouvelle demande en justice.

En ce qui concerne la dépose et la repose des meubles de base de la cuisine avec stockage pour un montant de 3.600 euros, les travaux de démontage et de remontage des placards, huisseries, sanitaires... pour un montant de 3.500 euros et le relogement dans un appartement avec meubles de standing équivalent pour un montant de 4.500 euros, postes qui ont également été indiqués par l'expert en tant qu' « *optionnels* », ni l'expert, ni les parties demanderesses ne donnent d'explication en ce qui concerne leur nécessité. En tout cas, il ne résulte d'aucun élément du rapport pour quels motifs l'expert a qualifié ces postes comme étant « *optionnels* », alors que l'expert aurait *a priori* pu en apprécier leur nécessité dans le cadre du rapport actuellement versé en cause.

En l'absence d'une quelconque explication fournie à ce sujet, ces postes sont à rejeter.

Il convient donc de condamner la société SOCIETE1.) SARL à payer aux parties demanderesses le montant de 12.565 euros.

Les parties demanderesses font valoir que ce montant a été fixé par l'expert à la date du 29 mars 2021 sur le fondement de l'indice des prix de la construction applicable en mars 2021 (soit 845,51). Cet indice aurait évolué depuis lors et aurait atteint en avril 2024 une valeur de 1.146,73. Dans la mesure où les réparations n'auraient toujours pas été effectuées, le montant de 28.755 euros devrait être adapté à l'indice ayant cours au moment de l'exécution du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) SARL ne formule aucune contestation précise par rapport à cette demande.

Il est toutefois de principe que l'indemnisation de la victime doit être intégrale et il faut partant tenir compte de l'évolution des coûts au fil du temps. L'application de l'indice du coût de la construction régulièrement publié par le SOCIETE8.) permet de valablement opérer pareille réévaluation. Les parties demanderesses ont partant à bon droit fait valoir une réévaluation de l'indemnité fixée par l'expert en fonction de cet indice.

Le tribunal retient au surplus que cette réévaluation doit se faire à une date la plus rapprochée possible du jour du jugement. Or, à cette date, l'indice en question s'élève à 1.146,73.

Il en résulte que l'indemnisation doit être réévaluée à $(12.565 / 845,51 \times 1.146,73 =)$ 17.041,39 euros.

Les parties demanderesses sollicitent encore que le montant principal soit augmenté, à partir du 1^{er} octobre 2017, des intérêts de retard en vertu de l'article 12 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La société SOCIETE1.) SARL conteste cette demande au motif que cette disposition n'aurait pas vocation à permettre à un consommateur d'obtenir le paiement d'intérêts de retard contre le professionnel sur base de la facture émise par le professionnel. Elle conteste encore le point de départ des intérêts sollicités alors qu'aucune créance dans le chef des parties demanderesses n'aurait existé en date du 1^{er} octobre 2017.

L'article 12 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose que « *Les créances résultant de contrats conclus entre un*

professionnel et un consommateur sont de plein droit productives d'intérêts au taux légal à partir de l'expiration du troisième mois qui suit la réception des marchandises, l'achèvement des travaux ou la prestation de services. »

L'article 13 précise que « (1) Ces intérêts ne sont dus que si le professionnel a, dans le mois de la réception des marchandises, de l'achèvement des travaux ou de la prestation de services, adressé au consommateur la facture y relative.

La facture doit contenir la mention que le professionnel entend bénéficier de l'article 12.

(2) La preuve de l'exécution de ce devoir se fera conformément au droit commun. »

En l'espèce, le contrat de vente portant sur un immeuble d'habitation conclu entre les parties ne tombe pas dans le champ d'application des dispositions précitées.

La demande des parties PERSONNE4.) en allocation des intérêts de retard prévus par l'article 12 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard est donc à rejeter.

Il convient néanmoins de leur allouer les intérêts de retard au taux légal sur le montant de 17.041,39 euros.

Quant au point de départ, compte tenu de l'évaluation faite à un jour proche du présent jugement, les intérêts de retard sont dus à partir du prononcé du présent jugement.

Les parties demanderesses sollicitent finalement l'allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral et privation de jouissance.

En vertu de l'article 1645 du Code civil, si le vendeur connaissait les vices de choses, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

En l'espèce, les parties demanderesses ne prétendent pas que la société SOCIETE1.) SARL ait eu connaissance des vices affectant la chape et le carrelage de l'appartement et aucun élément du dossier ne permet de conclure en ce sens.

Les parties demanderesses ne peuvent donc solliciter la réparation du préjudice éventuellement subi du fait de ce vice caché.

Leur demande à ce sujet est donc à rejeter.

Au vu de ce qui précède, la demande des parties PERSONNE4.) est à dire fondée pour le montant de 17.041,39 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

- *L'action en garantie de la société SOCIETE1.) SARL contre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.)*

La société SOCIETE1.) SARL formule une demande en garantie contre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

La société SOCIETE2.) engagerait sa responsabilité sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, au vu du contrat d'entreprise conclu avec la société SOCIETE1.) SARL pour la réalisation des chapes et au vu des vices constatés par l'expert au niveau des travaux réalisés par la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE3.) aurait réalisé le revêtement du sol en carrelage sur base d'un contrat d'entreprise. Au vu des vices constatés par l'expert au niveau des travaux réalisés par la société SOCIETE3.), cette dernière engagerait sa responsabilité.

Il est constant que la société SOCIETE1.) SARL est liée aux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) par deux contrats d'entreprise.

L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci.

En l'espèce, les parties n'ont pas pris position au sujet d'une réception des travaux par le maître d'ouvrage. Il faut cependant présumer qu'une telle réception, du moins tacite, a eu lieu au vu de l'achèvement des travaux et du paiement de l'intégralité des factures.

Il convient partant de se référer aux dispositions de l'article 1792 et 2270 du Code civil.

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.

L'article 2270 dispose que 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.

Ces articles instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Ils ont également vocation à s'appliquer aux travaux intervenant dans un ouvrage ou bâtiment existant, travaux dénommés travaux de rénovation ou réhabilitation ou encore de reprise (Cour 19 juin 2013, numéro 37 858 du rôle).

En l'espèce, il faut considérer que tant la chape que le carrelage constituent des gros ouvrages et sont donc soumis à la garantie décennale. La demande en garantie a partant été introduite dans les délais de la loi.

En ce qui concerne la responsabilité de l'entrepreneur, le contrat d'entreprise est un contrat conclu intuitu personae, c'est-à-dire en fonction de la personnalité et de l'identité du cocontractant, et synallagmatique, en ce que les cocontractants se sont obligés réciproquement l'un envers l'autre en vue de son exécution parfaite. Chaque obligation sert de contrepartie et de cause à l'autre. En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'est obligé à exécuter des travaux exempts de vices, conformes aux règles de l'art et aux dispositions du marché. La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite exécution des engagements souscrits.

Cette exécution sans défaut s'impose d'autant plus que l'entrepreneur se voit soumettre en la matière à une obligation de résultat (cf. CA, 11 mai 2005, n° 28935).

En effet, 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'obligation du constructeur étant ainsi une obligation de résultat qui veut que – dès le désordre constaté – il peut être recherché sur le fondement d'une présomption de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute.

Il s'ensuit que la mise en cause de la responsabilité de l'entrepreneur nécessite non pas de démontrer la faute de celui-ci mais uniquement que le résultat atteint n'est pas conforme à la prestation qu'il s'était engagé à accomplir.

L'entrepreneur est responsable de plein droit des inexécutions, vices et malfaçons sans que le maître de l'ouvrage n'ait à prouver une faute à l'encontre de l'entrepreneur (cf. CA, 20 février 2008, n° 32157).

En l'espèce, il résulte du rapport de l'expert MOLITOR que la chape n'est pas conforme aux règles de l'art alors qu'il n'y a pas de joints de dilatation. Le carrelage n'a pas été correctement encollé, alors qu'il aurait nécessité un double encollage et la reprise des joints de dilatation de la chape au niveau du carrelage.

La société SOCIETE3.) critique le rapport de l'expert MOLITOR pour ne pas lui être opposable. Elle n'aurait pas participé aux opérations d'expertise et n'aurait donc pas pu faire valoir ses moyens de défense.

L'expertise MOLITOR a en effet été réalisée en l'absence des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.). Il s'agit donc d'une expertise unilatérale à leur égard.

A ce sujet, il y a lieu de relever que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; PERSONNE7.), expertise en matière commerciale, 2° éd., p.166).

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

En l'espèce, le rapport de l'expert MOLITOR a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties. Le rapport d'expertise MOLITOR sera partant pris en considération en tant qu'élément de preuve.

En ce qui concerne la critique formulée par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) tendant à dire que l'expert MOLITOR se serait nécessairement trompé au vu du rapport de chantier de la société SOCIETE7.), le tribunal renvoie aux développements ci-dessus.

Il convient de relever que la société SOCIETE3.) n'affirme pas qu'elle aurait procédé à un double encollage du carrelage et n'explique pas non plus pour quel motif le double encollage préconisé par l'expert n'aurait pas dû être mis en œuvre en l'espèce. Il en est

de même de la société SOCIETE2.) qui se contente de se référer à une photographie figurant dans un rapport de chantier sans qu'il ne soit possible d'identifier dans quel appartement cette photo a été prise.

La simple affirmation selon laquelle les travaux auraient été exécutés selon les règles de l'art ne saurait suffire pour écarter le rapport d'expertise et se dédouaner de sa responsabilité.

Au vu des conclusions de l'expert et en l'absence de toute explication et de tout élément contraire, il faut donc retenir que les travaux effectués par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) n'ont pas été exécutés selon les règles de l'art et sont affectés de vices.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ont donc manqué à leur obligation de résultat et engagent leur responsabilité de ce fait sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

L'action en garantie de la société SOCIETE1.) SARL contre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) est partant fondée et il y a lieu de les condamner in solidum à tenir la société SOCIETE1.) SARL quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre dans le cadre du rôle principal.

- *La demande des parties PERSONNE4.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire*

Les parties PERSONNE4.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à leur payer le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire. Elles font valoir que la société SOCIETE1.) SARL serait de mauvaise foi dans sa défense. Elle aurait eu largement le temps, depuis le dépôt du rapport de l'expert MOLITOR en mars 2021, de reconnaître sa responsabilité et de procéder aux réparations requises. Elle aurait cependant produit des conclusions qui ne feraient aucune mention de ce rapport et aurait encore assigné en intervention ses sous-traitants pour les appeler en garantie, sans pour autant présenter une preuve de leur responsabilité et tout en sachant qu'elle serait la seule personne morale responsable à l'égard des parties demanderesses. La résistance de la société SOCIETE1.) SARL serait donc injustifiée.

La société SOCIETE1.) SARL conteste cette demande et fait valoir qu'elle n'aurait qu'exercé son droit de défense face à une demande injustifiée dirigée à son encontre.

L'article 6-1 du Code civil dispose que « *Tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est*

intervenue, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus ».

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Le droit de défense, malgré sa légitimité, peut ainsi dégénérer, par une résistance injustifiée ou par l'emploi de moyens dilatoires et la multiplication des procédures.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14.446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n°14.971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, les parties demanderesses n'ont toutefois pas établi que la défense par la société SOCIETE1.) SARL constitue l'exercice malveillant, de mauvaise foi des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire.

En effet, la base légale principale invoquée par les parties demanderesses ainsi que la forclusion de leur demande prêtaient à discussion et c'est à bon droit que ces moyens ont été soumis au tribunal pour être analysés.

Il en découle que la demande des parties PERSONNE4.) sur base de l'article 6-1 du Code civil est à rejeter.

- *Les demandes accessoires*

- *La demande en allocation de dommages et intérêts pour frais d'avocat*

La société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) SARL ainsi que les parties PERSONNE4.) demandent le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Il n'est pas nécessaire de démontrer un abus de droit de son adversaire pour obtenir le remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

Au vu de l'issue du litige, aucune une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL en relation causale avec les frais et honoraires d'avocats engagés par la société SOCIETE2.) n'est établie. La demande de la société SOCIETE2.) est donc à rejeter.

Les parties PERSONNE4.) ne versent aucun mémoire d'honoraires pour démontrer leur préjudice, de sorte que leur demande est également à rejeter.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) SARL, il y a également lieu de relever qu'aucun mémoire d'honoraires n'est versé, de sorte qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve de son préjudice. Sa demande est donc également à dire non fondée.

- *Les indemnités de procédure*

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

En l'espèce, il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.) SARL succombe à l'instance principale, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre des parties PERSONNE4.) est à rejeter.

Il serait donc inéquitable de laisser à charge des parties PERSONNE4.) l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL à leur payer une indemnité de procédure évaluée à la somme de 3.000 euros.

Au vu de l'issue de la demande en garantie, la demande des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) SARL l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) in solidum à lui payer une indemnité de procédure évaluée à la somme de 3.000 euros.

- *L'exécution provisoire*

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

- *Les frais et dépens*

La société SOCIETE1.) SARL, succombant à la demande principale, doit en supporter les frais et dépens, en vertu des dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) succombant à la demande en intervention, il y a lieu de les condamner aux frais et dépens de cette demande avec distraction au profit de Maîtres Nathalie BORON, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) recevable en la pure forme,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL irrecevable pour autant que basée sur les dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil et de l'article 1142 du Code civil,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable sur base de la garantie des défauts de la chose vendue prévue par l'article 1641 du Code civil,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le montant de 17.041,39 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 17.041,39 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) non fondée pour le surplus,

dit la demande en garantie de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL contre la société anonyme SOCIETE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) fondée pour le montant de 17.041,39 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

partant condamne la société anonyme SOCIETE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) *in solidum* à tenir la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL quitte et indemne de la condamnation prononcée à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le montant de 17.041,39 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE9.) SA en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 3.000 euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) et contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée pour le montant de 3.000 euros chacune,

partant condamne la société anonyme SOCIETE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 3.000 euros,

dit les demandes de la société anonyme SOCIETE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance principale avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à tous les frais et dépens de l'instance en intervention avec distraction au profit de Maîtres Nathalie BORON, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.