Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00045 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, huit mai deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2023-08958 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

1. **PERSONNE1.)**, serveur, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, réceptionniste, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 27 octobre 2023,

comparant par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 23 mai 2025.

Vu les conclusions de Maître Stéphane ZINE, avocat constitué pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Vu les conclusions de Maître Catherine HORNUNG, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 novembre 2025.

OBJET DU LITIGE

Le présent litige a trait à une action en responsabilité en relation avec des travaux de construction d'une maison d'habitation réalisés par SOCIETE1.).

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte de vente du 6 mai 2015, SOCIETE1.) a vendu en état futur d'achèvement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un terrain et une maison unifamiliale sise au ADRESSE1 pour un prix de 278.891,89 euros (pièce no 1 de Maître Stéphane ZINE).

En date du 31 mai 2017, les parties ont signé le procès-verbal de réception des travaux, assorti de réserves, avec effet au 7 juin 2017. Elles s'accordent pour dire que les travaux étaient achevés le 19 juin 2017 (pièce no 4 de Maître Stéphane ZINE).

Faisant état de désordres dont serait affecté le bien immobilier acquis et soutenant que l'ensemble des réserves formulées lors de la réception n'ont pas été levées, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait délivrer une assignation en référé-expertise à SOCIETE1.) en date du 29 octobre 2018. Dans le cadre de cette procédure de référé-expertise, ils ont également assigné la SOCIETE2.), laquelle a réalisé la construction d'une maison sur la parcelle voisine et qui aurait causé des dégradations à leur propriété (pièce no 11 de Maître Stéphane ZINE). SOCIETE1.) a mis en intervention ses différents sous-traitants (pièces nos 12 et 14 de Maître Stéphane ZINE).

Par ordonnance de référé no 2019 TALREFO/00143, rendue en date du 26 août 2020, le juge des référés a ordonné une expertise et a désigné Frank ERPELDING en qualité d'expert pour y procéder.

L’expert a déposé son rapport en date du 12 novembre 2020 (pièces nos 16 et 17 de Maître Stéphane ZINE).

PROCÉDURE

Par acte d’huissier de justice en date du 27 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à la réparation par équivalent des désordres constatés.

Maître Catherine HORNUNG s’est constituée pour SOCIETE1.).

L’affaire a été inscrite sous le no TAL-2023-08958 du rôle.

DEMANDES DES PARTIES

L’article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « [a]*vant la clôture de l’instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées* ».

L’article 154 du même code prévoit que l’assignation vaut conclusions.

Le terme conclusion est un terme générique qui s’applique quel que soit l’état d’avancement de la procédure. C’est ainsi que le premier acte du procès, l’assignation, parce qu’il comprend l’objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s’induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l’assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu’ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l’instruction.

En l’espèce, les parties représentées ont toutes notifié des conclusions de synthèse.

En conséquence et en application des dispositions de l’article 194, alinéa 3, précité, le Tribunal n’est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, aux termes de leurs conclusions de synthèse du 28 juin 2024, à voir condamner SOCIETE1.), sous le bénéfice de l’exécution provisoire, à leur payer, avec les intérêts légaux à compter du jugement à intervenir, jusqu’à solde :

- le montant de 30.512,82 euros au titre de sa responsabilité décennale et avec indexation à l'indice des prix de la construction (indices de synthèse généraux, valeur novembre 2022, 1.037,72, date du dépôt du rapport final),

  (le Tribunal se doit de relever à ce stade que leur demande en condamnation comporte une erreur matérielle relative au montant de la condamnation sollicitée en ce qu'il ressort du rapport d'expertise ERPELDING que l'expert a retenu un montant de 30.775,47 euros au titre de l'indemnisation devant leur revenir et non de 30.512,82 euros. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'expliquent pas pour quelle raison ils ne sollicitent qu'un montant de 30.512,82 euros. Il doit dès lors s'agir d'une erreur matérielle dans la rédaction du montant réclamé. Il cependant convient de relever que cette erreur matérielle ne saurait, le cas échéant, être corrigée par le Tribunal sans qu'il soit statué *ultra petita*),

- le montant de 56.015,26 euros au titre des travaux de reprise de l'étanchéité sur base de sa responsabilité décennale,

- le montant de 5.000 euros au titre de sa responsabilité contractuelle,

- le montant de 20.000 euros au titre du préjudice moral,

- le montant de 20.000 euros au titre du préjudice de jouissance,

- le montant de 8.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de sa responsabilité contractuelle,

- le montant de 8.108,61 euros au titre des frais d'expertise judiciaire,

- le montant de 689,41 euros TTC au titre des frais d'expertise privée et les frais et dépens de toutes les instances, y compris de référé no TAL-2018-06909 et no TAL-2019-00067.

SOCIETE1.), aux termes de ses conclusions de synthèse du 19 avril 2024, se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte introductif d'instance. Elle demande à voir déclarer « forclose » l'action (il convient d'admettre qu'elle soulève l'irrecevabilité de la demande) concernant les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) au titre des travaux intérieurs concernant le traitement des joints ouverts, la fixation des plinthes détachées et des joints souples ainsi que des travaux de remise en peinture.

Quant au fond, elle conclut au défaut de fondement des demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

MOYENS DES PARTIES

Quant à la demande en condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 30.512,82 euros, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** expliquent qu'ils recherchent la responsabilité de SOCIETE1.) sur le fondement de la responsabilité décennale, telle que prévue à l'article 1646-1 du Code civil, et subsidiairement sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Ils font valoir que l'immeuble acquis est affecté de nombreux désordres portant atteinte au gros œuvre et à l'étanchéité de l'ouvrage. Sur base du rapport de l'expert judiciaire Frank ERPELDING, ils évaluent leur préjudice à la somme de 26.303,82 euros HTVA, soit « *30.512,82* » euros TTC (il est relevé à ce titre qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le calcul du montant TTC, celui-ci s'élevant à 30.775,47 euros et non à 30.512,82 euros) sur base dudit rapport, montant dont ils sollicitent le paiement, compte tenu de l'évolution de l'indice des prix de la construction.

S'agissant de leur demande en condamnation au paiement du montant de 56.015,26 euros, ils exposent que les désordres relevant de l'étanchéité se manifestant par des infiltrations d'eau se sont aggravés. Ils auraient été contraints de faire une déclaration de sinistre auprès de leur assureur SOCIETE3.) (ci-après désignée : « SOCIETE3.) ») en date du 17 janvier 2024, soit en cours d'instruction du présent dossier, ce dont ils auraient informé SOCIETE1.) par courrier daté du 19 janvier 2024, mais qui serait cependant resté sans réponse. SOCIETE3.) aurait alors mandaté le bureau SOCIETE4.) (ci-après désigné : « SOCIETE4.) ») afin de procéder à une expertise des infiltrations constatées. Selon les conclusions de cette expertise, les infiltrations trouveraient leur origine au niveau des deux terrasses ainsi que de la toiture, l'étanchéité devant être reprise dans sa totalité. L'expert PERSONNE3.) dudit bureau aurait également relevé un risque de décollement de la façade, susceptible, à terme, de compromette la solidité de l'ouvrage. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent que les infiltrations n'affectent pas uniquement le salon, mais également la chambre de l'enfant et la salle de bain du premier étage. La toiture présenterait par ailleurs des dégradations importantes liées aux défauts d'étanchéité constatés. Le groupement SOCIETE5.) (ci-après désigné : « SOCIETE5.) ») aurait chiffré les travaux de réfection de l'étanchéité à un montant total de 56.015,26 euros sur base de quatre devis, auquel il conviendrait encore de condamner le promoteur.

En ce qui concerne leur demande en condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.000 euros, ils font valoir que, selon les constatations de l'expert judiciaire Frank ERPELDING, divers désordres de finition existent, mais que celui-ci se serait essentiellement concentré sur les désordres affectant la destination de l'ouvrage au titre de la garantie décennale, en laissant de côté ceux relevant de la responsabilité contractuelle, bien que caractérisés. Ils sollicitent partant encore la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

En avant-dernier lieu, ils sollicitent encore l'allocation d'une somme de 20.000 euros au titre du préjudice moral, faisant valoir qu'ils subissent ces désordres depuis 2018, lesquels se seraient aggravés avec le temps en l'absence de solutions effectives apportées par le promoteur. Les problèmes persistants d'humidité, les défauts esthétiques liés aux mouvements de la bâtisse, les infiltrations récurrentes depuis le mois de janvier 2024, ainsi que la préconisation de l'expert Frank ERPELDING quant à une surveillance de la maison, engendraient un sentiment d'insécurité et les empêcheraient de jouir pleinement et sereinement de leur bien. Ils insistent sur l'urgence d'intervenir afin de reprendre l'étanchéité et d'éviter l'apparition de désordres plus graves, cette situation étant, selon eux, d'autant plus préoccupante qu'ils auraient un enfant à charge et craignaient pour leur sécurité.

À côté du préjudice moral, ils soutiennent avoir subi un préjudice de jouissance, évalué à 20.000 euros, résultant de l'occupation d'une maison affectée par des infiltrations d'eau et l'apparition de fissures importantes, notamment dans la cuisine, ainsi que dans le salon, la chambre de l'enfant et la salle de bain. Ils sollicitent en conséquence la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer la somme de 20.000 euros au titre dudit préjudice de jouissance.

Enfin, ils sollicitent le paiement de la somme de 8.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur la base de la responsabilité contractuelle, faisant valoir que les frais d'avocat constituent une partie intégrante du préjudice subi et que le dossier serait ouvert depuis plus de 7 années. Ils demandent également que la société SOCIETE1.) soit condamnée à supporter les frais de l'expertise judiciaire, ainsi que l'ensemble des frais et dépens de l'instance de référé.

SOCIETE1.) s'oppose à la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tendant au paiement de la somme de 26.303,82 euros HTVA. Parmi les postes dont l'indemnisation serait réclamée figureraient notamment la fixation de plinthes détachées et de joints souples, lesquels relèveraient des menus ouvrages et, à ce titre, de la garantie biennale. Les demandeurs feraient également état de travaux de remise en peinture intérieure ainsi que du traitement de joints ouverts, sans qu'il soit clairement établi à quels désordres ces travaux se rapporteraient réellement. Or, ces travaux n'entreraient pas dans le champ de la garantie décennale. Il y aurait donc lieu de déclarer l'action irrecevable en ce qui concerne le traitement des joints ouverts, la fixation des plinthes détachées et des joints souples, ainsi qu'en ce qui concerne les travaux de remise en peinture. Quant au fond, SOCIETE1.) indique se réserver le droit de critiquer plus amplement le rapport d'expertise ultérieurement.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tendant au paiement de la somme de 5.000 euros, SOCIETE1.) fait valoir que l'expert a relevé plusieurs malfaçons, à savoir des retouches de peinture mal réalisées sur le bardage, la

présence de rayures sur les couvre-murs, des vis de fixation de plaques de plâtre apparentes, des retouches de peinture blanche au-dessus de la porte de garage ainsi que des joints de finition se détachant et manquant de soin. Elle souligne principalement que ces points sont déjà repris dans le chiffrage global de l'expert Frank ERPELDING, arrêté à la somme de 26.303,82 euros. Subsidiairement, à supposer que ces postes soient distincts de ceux repris dans le chiffrage global de l'expert, ils ne seraient pas décrits avec une précision suffisante dans le rapport pour justifier une quelconque condamnation de SOCIETE1.) au titre de sa responsabilité contractuelle. Elle conteste formellement les malfaçons qui lui sont reprochées. Les réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception de 2017 auraient été levées au fur et à mesure.

À titre subsidiaire, elle conteste formellement le *quantum* de l'indemnité de 5.000 euros réclamée, lequel ne résulterait d'aucun élément du dossier.

SOCIETE1.) s'oppose également à la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tendant au paiement de la somme de 10.000 euros à titre de préjudice moral. Elle conteste l'affirmation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) selon laquelle elle aurait fait la sourde oreille, faisant valoir avoir participé à l'ensemble des opérations d'expertise et ayant fait intervenir ses sous-traitants, notamment la société SOCIETE6.) pour remédier aux défauts d'étanchéité lorsque cela se serait avéré urgent. À titre subsidiaire, SOCIETE1.) sollicite la réduction du *quantum* réclamé à de plus justes proportions.

Quant à la demande tendant au paiement de la somme de 10.000 euros au titre du trouble de jouissance, SOCIETE1.) fait valoir que, pour autant qu'il y ait eu des infiltrations après l'intervention de la société SOCIETE6.) durant les opérations d'expertise, celles-ci sembleraient avoir été résolues et ne seraient plus d'actualité. La maison des demandeurs étant une construction à ossature bois, il serait fréquent de voir apparaître quelques légères fissures intérieures lorsque l'ossature bois est revêtue de plaques de plâtre à l'intérieur de l'habitation. Ainsi, SOCIETE1.) conteste tout trouble de jouissance.

S'agissant de la prise en charge des frais d'expertise, elle fait valoir qu'elle ne devrait supporter, le cas échéant, que les frais se rapportant exclusivement au litige existant entre parties, à l'exclusion de ceux concernant le différend avec SOCIETE7.).

L'instruction de l'affaire a été clôturée en date du 30 mai 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en condamnation de SOCIETE1.) au montant de 30.512,82 euros

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) entendent engager la responsabilité de SOCIETE1.) pour les désordres dont serait affectée leur maison acquise en état futur d'achèvement. Ils ont versé en cause l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, dressé en date du 6 mai 2015 par-devant Maître Blanche MOUTRIER, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette (pièce no 1 de Maître Stéphane ZINE).

S'agissant d'une vente en état futur d'achèvement, elle est soumise aux dispositions spéciales des articles1642-1 et suivants du Code civil.

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.

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 est admis que la réception de l'immeuble par l'acquéreur peut être définie comme l'acte par lequel celui-ci déclare accepter l'immeuble avec ou sans réserve.

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

Conformément à 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.

Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

Étant comprise comme un acte juridique, la réception doit résulter d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond. Mais il est admis qu'à côté de la réception expresse,

l'ouvrage peut être considéré comme ayant été réceptionné tacitement au cas où l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage est constatée. En effet, les actes pouvant faire conclure à pareille réception ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréer l'ouvrage.

SOCIETE1.) soulève la forclusion de l'action de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en rapport avec les désordres affectant les joints ouverts, les plinthes détachées et les joints souples, ainsi que les travaux de remise en peinture préconisés par l'expert Frank ERPELDING. Elle conteste qu'ils relèvent de la responsabilité décennale.

Pour déterminer si l'action de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est forclose il y a donc lieu de déterminer la date de réception.

Quant à la date de réception, le Tribunal constate qu'il ressort de l'examen du procès-verbal de réception des travaux du 31 mai 2017 avec effet au 7 juin 2017, ainsi que des réserves qui y ont été formulées, que celles-ci ne portent que sur des éléments de finition (pièce no 5 de Maître Stéphane ZINE). Dès lors, et en l'absence de réserves affectant le gros œuvre, il convient de considérer que celui-ci a été réceptionné sans réserve à la date du 7 juin 2017, les réserves émises n'ayant pas pour effet de différer la réception du gros ouvrage. En ce qui concerne les travaux réservés et affectant les menus ouvrages, il ressort des éléments du dossier que les parties s'accordent pour retenir que les travaux ont été achevés le 19 juin 2017 (pièce no 4 de Maître Stéphane ZINE), date qu'il convient de retenir comme celle de la réception de ces ouvrages réservés.

L'assignation ayant été signifiée à SOCIETE1.) le 27 octobre 2023, il convient de relever que l'action en responsabilité biennale dirigée à son encontre relative à des éventuels désordres affectant les menus-ouvrages est en tout état de cause prescrite sur base des dispositions qui précèdent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant attendu plus de 2 ans à partir de la réception pour introduire leur action.

En revanche, leur action en responsabilité décennale relative aux gros ouvrages n'est pas prescrite, dans la mesure où ils l'ont introduite avant l'expiration du délai de 10 ans à partir de la réception du 31 mai 2017.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) considèrent que l'ensemble des désordres affecte le gros ouvrage.

En ce qui concerne la question de savoir si les désordres affectent un gros-ouvrage, ainsi qu'ils le soulignent, ou un menu-ouvrage, le Tribunal rappelle que doivent être qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du

bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles (Cour d'appel, 1ère chambre, 11 juillet 2012, no 37825 du rôle ; Cour d'appel, 4ème chambre, 19 juin 2013, no 37858 du rôle).

Il y a gravité du vice au sens de l'article 1792 du Code civil, lorsqu'en raison du vice affectant le gros-ouvrage et en raison de la fonction et de l'utilité de celui-ci dans la construction, la « solidité et la durabilité de la construction sont compromises » (Cour d'appel, 7ème chambre, 30 septembre 2008, no 32308 du rôle).

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance du vice qui l'affecte (Cour d'appel, 11 juillet 2012, précité ; Cour d'appel, 19 juin 2013, précité ; J. Fossereau, Le clair-obscur de la responsabilité des constructeurs, Dalloz 1977, chronique, page 20) ou du coût de la remise en état (Cour d'appel, 7ème chambre, 30 septembre 2008, précité).

À titre illustratif en ce qui concerne la différence entre gros et menus ouvrages, il convient de citer un certain nombre d'applications jurisprudentielles.

Ainsi, le carrelage extérieur des terrasses et balcons est à qualifier de gros-ouvrage (Cour 14 juillet 2005, no rôle 29022, Closener-Reuter c/ Société Andreosso ; Cour, 15 décembre 1988, Von Roesgen c/ Wagner, Klein ; Cour de cass. fr., 3ème civ. 9 décembre 1975, Bull. III, no 362) (cités in Cour d'appel, 11 juillet 2012, précité).

De même, les joints des carrelages extérieurs, solidaires de la chape, font partie des gros-ouvrages auxquels ils sont intégrés et qu'ils protègent contre les infiltrations d'eau (à propos de joints de dilatation et arêtes en ciment, cassation fr., 3ème civ. 3 mai 1978, Bull. civ. page 138, cité par Georges Liet-Veaux, Le droit de la construction, 9ème édition, page 429) (cités in Cour d'appel, 11 juillet 2012 et Cour d'appel, 19 juin 2013, précités).

En l'espèce, il convient d'emblée de relever que le Tribunal estime, au vu des développements qui précèdent, que les désordres intérieurs invoqués relatifs aux joints de finition autour du chambranle de la porte, aux plinthes, ainsi qu'aux joints de finition entre le sol et le garde-corps, tels que décrits à la page 22 du rapport d'expertise de l'expert judiciaire Frank ERPELDING, ne peuvent être analysés comme relevant du gros œuvre, mais doivent au contraire être qualifiés de menus ouvrages (pièces nos 16 et 17 de Maître Stéphane ZINE). Il ressort en effet de la lecture du rapport d'expertise que les désordres constatés procèdent d'un manque de soin dans l'exécution des travaux, sans lien avec un élément relevant du gros œuvre.

Il y a donc d'ores et déjà lieu de déclarer irrecevable la demande indemnitaire en relation avec les joints de finition autour du chambranle de la porte, aux plinthes, ainsi qu'aux joints de finition entre le sol et le garde-corps.

Quant au joint souple, il convient, à défaut de précisions apportées par SOCIETE1.), de retenir qu'il s'agit du joint souple de dilatation situé entre la baguette d'angle assurant la couverture des lambris et l'enduit de façade mentionné à la page 23 du rapport de l'expert ERPELDING (pièces nos 16 et 17 de Maître Stéphane ZINE). Il relève du gros œuvre dans la mesure où il permet d'absorber les mouvements du bâtiment tout en assurant la continuité de l'étanchéité et du clos de l'ouvrage.

S'agissant des travaux de peinture préconisés par l'expert et critiqués par SOCIETE1.) comme relevant de menus ouvrages, il se dégage du rapport d'expertise que l'expert a retenu l'existence d'un tassement entre les éléments en bois, accompagné d'une compression des plaques de plâtre, ayant entraîné l'apparition de fissures avec écrasement des bords des plaques de plâtre. L'expert précise que ces désordres doivent absolument être rectifiés par le constructeur, dans la mesure où ils résultent de mouvements de la structure en bois, lesquels pourraient être la conséquence d'un séchage insuffisant du bois, encore trop humide lors de la mise en œuvre. Puisqu'il y a lieu d'admettre que les travaux de peinture se rattachent directement au tassement retenu, trouvant sa cause dans des mouvements structurels de la construction en bois, indépendants de tout aspect purement esthétique, il convient de retenir que ces désordres excèdent manifestement la notion de simples travaux de finition.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas forclos à agir de ce chef de désordre.

Quant au fond, il ressort de la lecture du rapport d'expertise ERPELDING que SOCIETE8.) n'a pas réalisé l'ouvrage conformément aux règles de l'art. La construction est en effet affectée de graves désordres, portant notamment, mais non exclusivement, sur la structure en bois elle-même, ainsi que sur l'étanchéité, tels qu'amplement détaillés dans le rapport d'expertise.

Il convient de se référer audit rapport qui retient ce qui suit sous les points 6 et 7 intitulés « *Préconiser les travaux nécessaires à la réfection des lieux et installations dont s'agit et chiffer les travaux de reprises déjà opérés* » et « *Chiffrer le coût des remises en état en précisant la durée* » :

TRAVAUX/REDRESSEMENTS A REALISER	
TRAVAUX EXTERIEURS	Montant HT
- Face arrière: décapage partiel, redressements d'enduits de fond, mise en œuvre filets, enduits d'armature, enduit final sur toute face 1er et 2ième	2'514,82 €
Mise en œuvre d'un joint de désolidarisation entre tablettes de fenêtres alu et face isolante.	250,00 €
- Face avant: enlèvement parties décollées, réfection isolation thermique, mise en œuvre enduits de fond avec filets, enduit d'armature, enduit final sur toute façade.	4'206,00 €
Décapage et remise en peinture solin dessus porte de garage	303,00 €
Mise en œuvre d'un joint de glissement dans solin.	150,00 €
Mise en œuvre d'un joint de désolidarisation entre tablettes de fenêtres alu et face isolante.	375,00 €
- Réfection bardage: Ponçage complet des lambris en bois en place, mise en œuvre couche de fond et d'accrochage, ponçage intermédiaire, 2 couches de peintures finales.	1'435,00 €
Mise en oeuvre de 2 joints souples latéraux	275,00 €
- Redressements toitures plates	
Ouvertures dans la membrane ALWIRTRA, enlèvement des isolants thermiques applatis, remise en place de nouveaux panneaux, fermeture étanche de la membrane, mise en place de crapaudines dans les évacuations.	3'620,00 €

- Couvre-murs.	
Enlèvement des couvre-murs en place et enlèvements des plaques OSB.	1'100,00 €
Mis en œuvre d'une étanchéité sur têtes des murs, mise en place plaque de support étanches à l'eau, mise en œuvre des supports métaliques, mise en place des nouveaux couvre-murs avec les joints de dilatation nécessaires et les raccords à la façade isolante. Le tout selon les directives techniques des fabricants.	4'700,00 €
- Joint de désolidarisation entre maisons.	
Ouverture et enlèvement du joint existant entre maisons, à l'arrière qu'à l'avant.	150,00 €
Nettoyage propre des espaces de tout matériel ancien. Mise en œuvre d'un fond de joint approprié	150,00 €
Mise en œuvre d'un joint souple entre maisons.	190,00 €
- Travaux de ferblanterie	
Dépose et repose du bac de récolte des eaux pluviales. Fxation par chevilles spéciales pour façade isolée.	150,00 €
TRAVAUX INTERIEURS	
- Doublage murs et plaques plâtre (BA13). Enlèvement plaques aux divers endroits, cuisine, cage escalier, éventuellement fixation supports, remise en place nouvelles plaques, fermeture joints, enduisages en plusieurs couches, mise en œuvre revêtement à peindre, deux couches latex matt.	4'100,00 €

-Traitement joints ouverts par mise en œuvre acryls	275,00 €
- Fixation plinthes détachées et joints souples.	820,00 €
- Travaux de remise en peinture	1'540,00 €
Montant hors TVA	**26'303,82 €**
TVA 17%	**4'471,65 €**
MONTANT TOTAL TTC	**30'775,47 €**

Le Tribunal rappelle que les tribunaux, qui ne sont pas composés de spécialistes des questions confiées à l'examen des experts judiciaires, ne s'écarteront de l'avis de ces experts qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils auront de justes motifs d'admettre qu'ils se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause. Il est encore admis de s'en écarter lorsque des éléments sérieux permettent de conclure qu'ils n'ont pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises.

SOCIETE1.) s'est bornée à indiquer qu'elle se réservait le droit de critiquer plus amplement le rapport d'expertise ultérieurement. Elle n'a pris aucun soin de contester les désordres retenus par l'expert Frank ERPELDING, pas plus qu'elle n'a critiqué l'évaluation du coût des travaux de réfection arrêtée par ce dernier.

Étant donné qu'une telle réserve ne constitue ni conclusions, ni moyen de défense recevable et que les délais pour conclure sont expirés, SOCIETE1.) est forclose à soulever ultérieurement des moyens au fond, y compris toute critique du rapport d'expertise.

Il y a dès lors lieu de trancher la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) le fond du litige sur la base des écritures régulièrement déposées.

Le rapport ne suscitant aucune observation particulière de la part du Tribunal, il doit être entériné en l'absence d'éléments contraires.

Le Tribunal précise à ce stade qu'il y a lieu de déduire le coût de réfection des joints de finition, à propos desquels la demande a été déclarée irrecevable. À défaut de précision quant au coût de remise en état de ces désordres, celui-ci n'étant pas individualisable au vu du rapport, le Tribunal décide de procéder à une évaluation *ex aequo et bono* et fixe le montant de ces travaux à la somme de 250 euros, TVA comprise.

Quant au montant à retenir, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à voir adapter le montant de [30.512,82 euros (montant réclamé que le Tribunal ne saurait rectifier sans statuer *ultra petita* tel que précisé ci-dessus) – 250 euros =] 30.262,82 euros à l'augmentation de l'indice des prix de la construction (« *avec indexation à l'indice des prix de la construction (indices de synthèse généraux, valeur nov. 2022, 1.037,72 – date du déport du rapport final*) »).

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

Il est 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 STATEC 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 1.168,70.

Il en résulte que l'indemnisation doit être réévaluée à (30.262,82 / 1.037,72 x 1.168,70 =) 34.082,56 euros.

Il s'ensuit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande indemnitaire de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est d'ores et déjà à déclarer fondée pour le montant de 34.082,56 euros avec les intérêts à compter du présent jugement, jusqu'à solde, conformément à leur demande, auquel il a lieu de condamner SOCIETE1.).

<u>Quant à la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en condamnation de SOCIETE1.) au montant de 5.000 euros</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore l'allocation d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 1147 du Code civil au titre de « *désordres de finition* », tels que des retouches de peinture insuffisamment réalisées sur le bardage, la

présence de rayures sur les couvre-murs, des vis de fixation apparentes des plaques de plâtre nécessitant des reprises de peinture blanche au-dessus de la porte de garage, ainsi que des joints de finition détériorés ou manquant de soin. L'expert Frank ERPELDING se serait focalisé sur les travaux mettant en danger l'ouvrage et portant atteinte à sa destination, mais non sur ceux ne relevant pas de la garantie décennale, mais au contraire de sa responsabilité contractuelle.

C'est à juste titre que SOCIETE1.) s'oppose à cette demande.

Le Tribunal tient toutefois de rappeler dans un premier temps que le régime de responsabilité applicable au présent litige est celui du vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement pour les désordres dont l'immeuble acheté serait affecté, tel que visé par les articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, lequel constitue un régime spécial de responsabilité, exclusif du droit commun.

Dans un second temps, il convient de constater que les désordres actuellement en discussion ont déjà été relevés par l'expert Frank ERPELDING, lequel en a tenu compte dans l'évaluation du coût de réfection.

Il en a expressément pris position dans son rapport parmi les redressements intérieurs à réaliser sous la rubrique « *TRAVAUX INTÉRIEURS* », où il fait état de travaux de fixation de supports, de fermeture de joints, ainsi que de travaux de peinture, lesquels couvrent les désordres supplémentaires actuellement allégués. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient partant soutenir que l'expert n'a pas examiné les désordres en cause.

Dès lors que les désordres en cause ont déjà été pris en considération dans la condamnation prononcée à hauteur de 34.082,56 euros, il y a lieu de rejeter la demande en allocation du montant de 5.000 euros pour ne pas être fondée.

<u>Quant à la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 56.015,26 euros au titre de la reprise de l'étanchéité</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à voir condamner SOCIETE1.) à leur payer un montant complémentaire de 56.015,26 euros expliquant que les désordres se sont aggravés depuis l'expertise.

Il ressort effectivement des photographies produites en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) faisant apparaître des traces d'humidité, que la maison a été affectée par des infiltrations (pièce no 20 de Maître Stéphane ZINE). Ces derniers ont d'ailleurs procédé à une déclaration de sinistre auprès de SOCIETE3.) le 17 janvier 2024, dénonçant une infiltration d'eau affectant le living et provenant de la terrasse située au-dessus.

L'expert PERSONNE3.) du bureau d'expertise SOCIETE4.), dépêché sur les lieux par SOCIETE3.), a retenu de graves défauts d'étanchéité. Il relève qu'après démontage de la membrane d'étanchéité de type AVALON, il a constaté qu'une isolation en styropor était simplement posée sur le plancher constitué de panneaux OSB. Ces panneaux se sont révélés humides et totalement désintégrés, leurs fonctions portantes étant désormais entièrement nulles. Il souligne par ailleurs qu'il est étonnant d'avoir utilisé des panneaux en styropor, matériau largement proscrit dans la construction en raison de ses faibles performances en tant qu'isolant, de son absence de résistance à la compression et de son caractère hautement inflammable en cas d'incendie. Entre les chevrons, une isolation en fibre de verre était également présente. Celle-ci s'est révélée totalement imbibée d'humidité et a dû être évacuée. À la suite du nettoyage, comprenant l'enlèvement des étanchéités, des isolants et des panneaux OSB, l'expert a constaté que les chevrons porteurs étaient attaqués par l'humidité dans leurs parties supérieures. Il indique qu'ils ne sont plus en mesure de reprendre les charges pour lesquelles ils avaient été conçus. En effet, les 10 premiers centimètres du bois sont rongés par l'humidité, la couche supérieure étant devenue tendre et en cours de décomposition. Tous les panneaux OSB verticaux situés en périphérie des terrasses sont également humides et déformés. En outre, toutes les équerres de liaison sont devenues inutilisables, les vis de fixation ne présentant plus aucune résistance dans le bois mouillé et fortement affaibli.

L'expert estime que les deux terrasses doivent être entièrement démontées. Les éléments en bois et les isolants touchés par l'humidité doivent être éliminés, les faux plafonds retirés et les pare-vapeurs remplacés. Le bois endommagé doit être substitué par des éléments sains et neufs. Il préconise la mise en œuvre d'un plancher en panneaux de triplex marin, combiné à une isolation en mousse de polyuréthane. Selon lui, il n'existe aucun élément susceptible d'être conservé ou réparé, les finitions existantes devant être démontées jusqu'à la dalle de structure. Les terrasses devront ensuite être reconstruites conformément aux règles de l'art, comprenant notamment le profilage du support avec une pente d'environ 2 %, la pose d'un isolant parfaitement stable et rigide, la mise en œuvre d'une étanchéité avec remontées périphériques, la pose d'éléments préfabriqués en PVC polypropylène avec platines de soudage pour les évacuations, le remplacement de tous les couvre-murs perforés, ainsi que la pose de profils en « U » intégrés dans les façades.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'allocation d'un montant de 56.015,26 euros sur base de quatre devis établis par la société SOCIETE5.) portant sur les montants suivants :

- 1.857,96 euros pour des travaux de réparation du toit,
- 13.221 euros pour la réfection de l'étanchéité de la première terrasse située au-dessus du salon,
- 17.222,40 euros pour la réfection de l'étanchéité de la seconde terrasse,

- 23.713,09 euros pour des travaux de peinture.

Le Tribunal relève que s'il y a lieu de constater que SOCIETE1.) n'a pas pris position quant à cette demande indemnitaire formulée en cours d'instance, il ne saurait pour autant y faire droit sans examen dans la mesure où semble ressortir de la comparaison des devis d'SOCIETE5.) avec le chiffrage opéré par l'expert judiciaire Frank ERPELDING que certains travaux se recoupent avec ceux d'ores et déjà préconisés par ledit expert et retenus ci-avant. Ils ne devraient donc pas être pris en considération.

D'un autre côté, il n'apparaît pas davantage que l'expert judiciaire ait constaté un état grave de détérioration tel qu'il est actuellement invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et tel qu'il ressort du rapport unilatéral PERSONNE3.) en ce que ce dernier a entre autres préconisé le remplacement des poutres en bois. Force est de constater que le montant retenu par l'expert judiciaire pour les travaux de réfection est nettement inférieur à celui figurant dans les devis d'SOCIETE5.).

Comme en l'état actuel il subsiste aux yeux du Tribunal une incertitude quant à l'étendue réelle des désordres ainsi qu'au coût de leur réfection, en particulier en ce qui concerne le remplacement des poutres en bois et l'état de détérioration supplémentaire invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le Tribunal estime qu'il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de ressaisir l'expert Frank ERPELDING pour qu'il puisse aviser quant aux différents points soulevés.

Le Tribunal relève que conformément à l'article 59 du Nouveau Code de procédure civile, le juge a le pouvoir d'ordonner d'office toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Une mesure d'instruction complémentaire apparaît nécessaire, utile et proportionnée, dans la mesure où aucune des pièces actuellement soumises au Tribunal ne permet de trancher avec certitude la question du bien-fondé du montant complémentaire réclamé.

Pour ce faire, il reviendra à l'expert de fournir des précisions complémentaires afin de permettre au Tribunal de statuer en parfaite connaissance de cause et, notamment, de se prononcer sur d'éventuels travaux supplémentaires requis au regard de détériorations survenues depuis l'expertise judiciaire et, le cas échéant, de procéder à une réévaluation du coût de réfection.

Il y a lieu de réserver le surplus en attendant l'issue de la mesure d'instruction.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de rappeler qu'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 (*cf*. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, page 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 d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en la forme,

déclare fondé le moyen de la SOCIETE1.) tiré de la forclusion de la demande en relation avec les joints de finition autour du chambranle de la porte, aux plinthes, ainsi qu'aux joints de finition entre le sol et le garde-corps,

déclare la demande recevable pour le surplus,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 1147 du Code civil au titre de « *désordres de finition* »,

partant, en déboute,

déclare d'ores et déjà fondée la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à titre de réparation par équivalent pour un montant de 34.082,56 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 34.082,56 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

quant au surplus, ordonne un complément d'expertise et nomme expert Frank ERPELDING, expert en bâtiments et génie civil, demeurant à L-ADRESSE3.), avec la

mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- se prononcer sur d'éventuels travaux supplémentaires requis au regard de détériorations survenues aux toitures plates de la maison sise au ADRESSE1.) à L-ADRESSE1.) depuis l'expertise judiciaire,

- le cas échéant, procéder à une réévaluation du coût de réfection,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer une provision de 1.500 euros à l'expert pour le 5 juin 2026 au plus tard et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 25 septembre 2026 au plus tard,

charge Madame le premier juge Claudia HOFFMANN du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Monsieur le président de chambre,

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

réserve le surplus.