Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00057 (XIe chambre)

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

Numéros TAL-2020-00659 et TAL-2020-03575 des rôles

Composition :

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

I.
(TAL-2020-00659)

ENTRE

PERSONNE1.), salariée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Alec MEYER de Luxembourg du 19 décembre 2019,

comparant par Maître Danielle WAGNER, 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 MEYER,

ayant comparu initialement par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.
(TAL-2020-03575)

ENTRE

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 demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 21 avril 2020 et aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 17 avril 2020,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

la SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 13 décembre 2024.

Entendu Monsieur le vice-président Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 7 mars 2025.

Vu les conclusions de Maître Danielle WAGNER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître François REINARD, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Florence HOLZ, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Paolo FELIX, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 7 mars 2025 par Monsieur le vice-président Stéphane SANTER.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice du 19 décembre 2019, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir :

- la voir condamner à lui payer le montant de 45.585,88 euros correspondant au coût de redressement des défectuosités relevées par l'expert ASSASSI, sans préjudice quant à tout autre montant même supérieur, à arbitrer *ex aequo et bono* par le Tribunal ou à dires d'expert, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 février 2018, date de son rapport d'expertise, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner la SOCIETE1.) de faire procéder à ses seuls frais à l'exécution des travaux de redressement des désordres, plus amplement détaillés dans l'acte introductif d'instance et évalués sous toutes réserves au montant de 50.000 euros TTC, sous peine d'une astreinte de 150

euros par jour de retard commençant à courir du 1er mois après signification du jugement à intervenir,

- voir nommer l'expert Peyman ASSASSI, sinon tout autre expert, avec la mission de procéder à la réception des travaux de réfection de la maison tels que mentionnés plus amplement dans l'acte introductif d'instance et d'en vérifier la conformité aux règles de l'art, le tout aux frais de la partie assignée,

- sinon subsidiairement, voir autoriser PERSONNE1.) à faire procéder aux seuls frais de la SOCIETE1.) à l'exécution des travaux de remise en état, plus amplement détaillés dans son acte introductif d'instance, évalués sous toutes réserves au montant de 50.000 euros TTC,

- sinon plus subsidiairement, voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 50.000 euros correspondant au coût de redressement des défectuosités relevées, sans préjudice quant à tout autre montant même supérieur, à arbitrer *ex aequo et bono* par le Tribunal ou à dires d'expert, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.000 euros au titre de la perte de jouissance,

- voir dire que les intérêts au taux légal seront majorés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

PERSONNE1.) réclame encore une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Danielle WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE1.) a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2020-00659.

Par assignations en intervention des 17 avril 2020 et 21 avril 2020, la SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE2.) (désignée ci-après la « SOCIETE2.) ») ainsi qu'à la SOCIETE3.) (désignée ci-après la « SOCIETE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner les parties assignées en intervention à tenir quitte et indemne la SOCIETE1.) de toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires au profit de PERSONNE1.),

- voir condamner les parties assignées en intervention à tenir quitte et indemne la SOCIETE1.) de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre en raison de la prétendue perte de jouissance subie par PERSONNE1.) évaluée au montant de 20.000 euros, sous réserve d'augmentation,

- voir ordonner que les intérêts au taux légal seront majorés de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir,

- voir condamner chacune des parties assignées en intervention à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- voir condamner les parties assignées en intervention solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE2.) et la SOCIETE3.) ont constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2020-03575.

Par mention au dossier du 19 mai 2020, les procédures inscrites sous les numéros TAL-2020-00659 et TAL-2020-03575 ont été jointes en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer que par acte de vente en l'état futur d'achèvement du 17 mars 2015, elle a acquis une maison unifamiliale située à ADRESSE1.) et qu'en date du 28 juillet 2016, les clés dudit bien immobilier lui ont été remises après avoir dressé un constat d'achèvement et procès-verbal de réception.

Elle fait encore exposer que suivant ledit constat d'achèvement et procès-verbal de réception du 28 juillet 2016, une liste importante de vices et malfaçons ainsi que de travaux non achevés a été dressée, mais malgré des réclamations de sa part et des échanges de courriels avec la SOCIETE1.), de nombreux vices, malfaçons, défauts de conformité et travaux non achevés n'ont pas été redressés.

PERSONNE1.) souligne que dans un courriel du 7 décembre 2016, la SOCIETE1.) a même fait aveu de certains problèmes.

À la suite d'une assignation en référé-expertise délivrée par PERSONNE1.) à la SOCIETE1.), laquelle avait appelé en intervention la SOCIETE2.) et la SOCIETE3.), sociétés qui sont intervenues sur le chantier de sa maison, le juge des référés a, par une ordonnance du 28 avril 2017, ordonné une expertise et désigné Peyman ASSASSI pour concilier les parties si faire se peut, sinon de prendre position dans un rapport écrit, motivé et détaillé sur les différents vices, malfaçons ou défauts de conformité.

L'expert judiciaire Peyman ASSASSI (désigné ci-après l'« expert judiciaire ASSASSI ») a déposé son rapport d'expertise judiciaire en date du 16 février 2018.

PERSONNE1.) fait valoir que l'expert judiciaire ASSASSI a constaté différents défauts de conformité affectant la maison familiale et que certains travaux n'ont pas encore été réalisés, dont le préjudice subi, y compris les frais d'expertise qu'elle a dû avancer, a été évalué comme suit :

-	mise en conformité :	17.609,67 euros
-	moins-value :	16.380,00 euros
-	travaux non-réalisés :	4.906,98 euros
-	frais d'expertise :	6.689,23 euros
	TOTAL :	**45.585,88 euros**

PERSONNE1.) souligne que malgré demandes réitérées, la SOCIETE1.) n'a eu aucune intention de lui indemniser son préjudice, tout en précisant qu'après l'expertise judiciaire, de nombreux autres désordres affectant la maison sont apparus.

Par conséquent, elle se serait vue obligée d'assigner une nouvelle fois en référé-expertise la SOCIETE1.). Cette fois-ci, l'expert judiciaire FABER aurait été nommé par ordonnance du juge des référés.

PERSONNE1.) fait valoir que l'expert judiciaire FABER a constaté un préjudice additionnel subi pour un montant de 4.600 euros HTVA et augmente ainsi sa demande en réparation.

Elle souligne enfin qu'aucun accord entre parties n'a pu être trouvé et que la SOCIETE1.) ni exécute, ni reprend les travaux conformément aux règles de l'art.

Dans ses dernières conclusions, PERSONNE1.) demande partant à voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer :

- le montant de 45.585,88 euros + TVA correspondant au coût de redressement des défectuosités relevés par l'expert judiciaire ASSASSI ;
- le montant de 4.600 euros + TVA correspondant au coût de redressement des préjudices relevés par l'expert judiciaire FABER,
- le montant de 50.000 euros + TVA correspondant au coût de redressement de branchement à l'électricité des câbles de la marquise et interrupteurs de la terrasse, branchement de l'électricité de la prise dans la buanderie et le living, réfection totale du rez-de-chaussée suite à l'inondation, traitement des problèmes d'humidité au garage et au living, remplacement de la grille de ventilation, réfection des fissures au plafond de la chambre et dans le bureau, programmation de la station météo et problème de drainage extérieur,
- le montant de 20.000 euros à titre de perte de jouissance.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir qu'en matière de vente d'immeuble en état futur d'achèvement, il y a lieu d'appliquer la garantie décennale pour les vices décelés, étant de nature à mettre en péril la solidité de sa maison à cause de l'existence des fissures et des problèmes d'étanchéité.

Il serait évident que l'ensemble de ces désordres seraient inhérents à la construction.

Ainsi, la responsabilité de la SOCIETE1.) serait engagée principalement sur base des articles 1641 et suivants du Code civil et/ou de l'article 1641-1 du prédit code, subsidiairement sur base des articles 1643 et 1645 du Code civil, plus subsidiairement sur toute autre base contractuelle et encore plus subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle.

La **SOCIETE1.)** soulève la forclusion de la demande en réparation de PERSONNE1.) en faisant exposer qu'un constat d'achèvement et procès-verbal de réception a été signé en date du 28 juillet 2016, jour auquel PERSONNE1.) aurait également reçu les clés de sa maison.

Par ledit procès-verbal de réception, quarante tâches encore à réaliser ou à parfaire auraient été retenues.

La SOCIETE1.) fait valoir que le procès-verbal de réception du
28 juillet 2016 vaut réception définitive pour l'ensemble des points du cahier de charge, à l'exception des quarante réserves mentionnées dans ledit procès-verbal.

Elle fait encore valoir que pour tous les travaux non expressément visés par les réserves, le procès-verbal de réception du 28 juillet 2016 constitue donc le point de départ des garanties, ayant pour conséquence que la garantie biennale a expiré le
28 juillet 2018 et la garantie décennale expira le 28 juillet 2026.

Parmi les prétendus vices et malfaçons soulevés par PERSONNE1.) dans son assignation du 19 décembre 2019, basée sur le rapport d'expertise de l'expert judiciaire ASSASSI du 16 février 2018, il y aurait partant lieu de distinguer entre les menus ouvrages et les gros ouvrages.

En outre, la SOCIETE1.) souligne qu'un nombre important des prétendus vices et malfaçons relevés par l'expert ASSASSI dans son rapport d'expertise du 16 février 2018 n'ont pas été mentionnés dans le procès-verbal de réception des travaux du 28 juillet 2016. Par conséquent, pour ces prétendus vices et malfaçons, le point de départ des garanties biennales, respectivement décennales aurait déjà commencé à courir le 28 juillet 2016, jour de la réception des travaux.

La SOCIETE1.) souligne encore qu'il est de jurisprudence constante au Luxembourg que l'assignation en référé ne produit aucun effet interruptif sur le délai des garanties.

L'ensemble des vices allégués dans le rapport d'expertise de l'expert ASSASSI du 16 février 2018 serait à qualifier de vices affectant uniquement des menus ouvrages et donc soumis à la garantie biennale, sinon à titre subsidiaire de vices apparents qui auraient dû être mentionnés dans le procès-verbal de réception des travaux du 28 juillet 2016.

Il s'agirait notamment des vices suivants :

- le bruit de vibration aux toilettes,
- la domotique au niveau de la salle du 1er étage et au rez-de-chaussée de la maison de PERSONNE1.),
- le carrelage extérieur,
- la porte de rangement,
- la caméra vidéophone.

Il y aurait partant lieu de retenir que pour tous ces vices apparents ou ces prétendus vices affectant les menus ouvrages et non repris par PERSONNE1.) dans le procès-verbal de réception des travaux du 28 juillet 2016, une garantie de deux ans aurait commencé à courir à partir du 28 juillet 2016 et aurait expiré le 28 juillet 2018.

Par voie de conséquence, la demande en réparation des vices susmentionnés de PERSONNE1.) pour un montant total de 17.609,67 euros, respectivement de 16.380 euros serait à qualifier de forclose, alors que l'introduction de l'action en justice au fond par PERSONNE1.) a eu lieu le 19 décembre 2019, donc près de 5 mois après le 28 juillet 2018, date d'expiration du délai de la garantie biennale.

Quant aux autres prétendus désordres, qui seraient apparus, selon PERSONNE1.), après le rapport d'expertise de l'expert ASSASSI du 16 février 2018, il y aurait également lieu de retenir que ces désordres allégués seraient à qualifier de vices affectant des menus ouvrages et donc soumis à la garantie biennale, sinon à titre subsidiaire de vices apparents qui auraient dû être constatés lors de la réception des travaux en date du 28 juillet 2016.

Plus précisément, il s'agirait des prétendus désordres suivants :

«
- *Absence d'alimentation des câbles de la marquise + impossibilité de faire fonctionner les prises sur les deux terrasses par interrupteur, les prises ne sont pas réglables par interrupteur (…). Le cahier des charges prévoyait expressément la fourniture et la pose d'une prise de courant étanche côté terrasse sur la façade avec un point lumineux avec allumage simple à l'intérieur avec témoin, or ce n'est pas le cas (…).*
- *Prise dans la buanderie et living sans courant. (…)*
- *Spot de la terrasse non remplacé. (…)*
- *Inondation de l'intégralité du rez-de-chaussée suite à des problèmes de drainage au niveau du jardin, entraînant impossibilité d'actionner les luminaires, court-circuit. (…)*
- *Problèmes d'humidité au garage : en cas de pluie, les joints dans le coin du garage sont mouillés. (…)*
- *Toiture : ardoises côté pluie de la toiture devraient dépasser, ce qui n'est pas le cas et risque d'entraîner des inondations. (…)*
- *Grille de ventilation au niveau du débarras a été posée de manière latérale, mais dispose d'une grille de plafond ce qui ne permet pas de poser un filtre adéquat. (…)*
- *Humidité au plafond du living et au garage. (…)*
- *Chaudière : eau coulait de la chaudière (…)*
- *Porte d'entrée : salissures (…)*
- *Absence de programmation pour la station météo,*
- *Problèmes extérieurs avec mauvaises herbes.*
- *Fissures dans le bureau et la chambre* ».

La SOCIETE1.) soutient que l'ensemble des désordres allégués par PERSONNE1.) constituent des menus ouvrages.

Dans ses développements, la SOCIETE1.) fait exposer de manière détaillée les arguments suivant lesquels les désordres allégués par PERSONNE1.) devraient être qualifiés de menus ouvrages, sinon de vices apparents qui auraient dû être constatés lors de la réception de l'ouvrage.

Il y aurait lieu de constater que PERSONNE1.) n'a pas agi au fond endéans les deux ans à la suite de la réception de sa maison. Les demandes en réparation, telles que formulées par PERSONNE1.) portant sur ces désordres allégués, seraient dès lors à qualifier de tardives, donc forcloses.

Dans l'hypothèse où le Tribunal actuellement saisi ne devrait pas déclarer forcloses les demandes en réparation de PERSONNE1.), la SOCIETE1.) fait valoir que ces demandes sont à rejeter pour être non fondées.

La SOCIETE1.) souligne que dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement d'une maison familiale à PERSONNE1.), elle a confié les travaux de sanitaire et de chauffage à la SOCIETE2.) et les travaux d'électricité à la SOCIETE3.).

Pour cette raison, la SOCIETE1.) aurait assigné en intervention les deux sociétés afin qu'elles la tiennent quitte et indemne de toutes condamnations en principal, intérêts et accessoires pouvant être prononcées à son encontre dans le cadre de la demande principale de PERSONNE1.).

Quant au moyen de forclusion soulevé par la SOCIETE1.), la **SOCIETE2.)** et la **SOCIETE3.)** s'alignent aux développements de la SOCIETE1.), tout en soulignant que dans l'hypothèse où le Tribunal actuellement saisi devrait déclarer irrecevable la demande en réparation de PERSONNE1.) pour être forclose, les demandes en garanties respectives de la SOCIETE1.) dirigées à leur encontre devraient également être déclarées irrecevables.

Quant au fond, tant la SOCIETE2.) que la SOCIETE3.) contestent les développements, tels qu'exposés par PERSONNE1.), en prenant position par rapport à chaque désordre allégué par cette dernière.

Chacune des parties défenderesses en intervention souligne qu'elles sont intervenues plusieurs fois après la réception de l'ouvrage chez PERSONNE1.) pour répondre aux réclamations de cette dernière et pour régler les problèmes soulevés.

Elles demandent partant au Tribunal, à titre subsidiaire et pour autant que la demande principale et les demandes en garanties soient déclarées recevables, de rejeter ces demandes pour être non fondées, sinon de les réduire à des plus justes valeurs.

À titre plus subsidiaire, la **SOCIETE3.)** demande à ventiler la responsabilité de chacune des parties en cause, respectivement à désigner un expert ayant pour mission de déterminer les travaux de redressement incombant à chaque partie condamnée et de chiffrer leur coût et ce enfin que chaque partie condamnée puisse disposer d'un recours subrogatoire à l'encontre des autres coresponsables.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal actuellement saisi rappelle d'emblée que conformément aux articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à fonder leurs prétentions et il leur incombe, conformément à la loi, d'apporter la preuve des faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à chaque partie de verser aux débats les éléments probatoires propres à étayer ses prétentions, respectivement les faits qui appuient ses moyens de défense, et le Tribunal apprécie ainsi les prétentions et les faits au vu des pièces régulièrement produites et soumises à sa libre conviction.

Quant aux faits constants et rétroactes

À l'examen des développements des parties et de leurs pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, ce dernier retient les faits constants suivants :

Suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement du 17 mars 2015, la SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) une maison unifamiliale jumelée à usage d'habitation à construire située à L-ADRESSE1.) pour un prix total de 479.297,89 euros (pièce n° 1 de Maître Danielle WAGNER et pièce n° 3 de Maître François REINARD).

Dans le cadre de ladite vente en l'état futur d'achèvement, la SOCIETE1.) a sous-traité différents travaux, à savoir par contrat d'entreprise du
21 septembre 2015, elle a confié l'exécution des travaux de chauffage / sanitaire et de ventilation contrôlée à la SOCIETE2.) (pièce n° 1 de Maître François REINARD), d'une part, et, d'autre part, par contrat d'entreprise du 17 septembre 2015, elle a engagé la SOCIETE3.) pour l'exécution des travaux d'électricité dans la maison de PERSONNE1.) (pièce n° 2 de Maître François REINARD et pièce n° 14 de Maître Paulo FELIX).

Il est constant en cause et non autrement contesté qu'en date du 28 juillet 2016, un constat d'achèvement et procès-verbal de réception des travaux a été établi, mentionnant quarante réserves relatives aux travaux restant à faire ou à parfaire. Il ressort encore des développements des parties qu'à cette date, les clés de la maison ont été remises à PERSONNE1.) (pièces n^{os} 3 et 23 de Maître Danielle WAGNER).

Par assignation en référé-expertise du 25 janvier 2017 dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.), PERSONNE1.) a sollicité la nomination d'un expert judiciaire avec la mission de :

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

1. *décrire l'état des travaux de chauffage, sanitaire, domotique, vidéophone, peinture, ventilation réalisés à la maison d'habitation et notamment leur état de finition et de l'existence d'éventuels vices, malfaçons ou défauts de conformité,*
2. *constater l'existence d'éventuels vices, malfaçons ou défauts de conformité et de déterminer les causes et origines de ces vices, malfaçons ou défauts de conformité, à et notamment pour les installations ou travaux suivants :*
    - *la ventilation : manque de débit dans la salle de douche et dressing,*
    - *aux toilettes : vibration des murs et bruit dans les tuyaux lors de l'actionnement de la chasse d'eau,*
    - *la domotique : impossibilité de régler le chauffage de la salle de bain par le thermostat KNX au mur, problèmes thermostat (salon – WC),*
    - *le carrelage extérieur : tâches indélébiles,*
    - *la porte de rangement : nombreuses griffures,*
    - *la buanderie : peinture au plafond et au mur tâchée,*
    - *le garage : chaînette déversoir rouillée,*
    - *appareil VMC : traces de rouille sur carrelage,*
    - *caméra vidéophone : inexploitable,*
3. *déterminer les moyens pour remédier aux éventuels vices, malfaçons ou défauts de conformité constatés,*
4. *chiffrer le coût des travaux de réfection nécessaires au redressement des vices, malfaçons ou défauts de conformité constatés,*
5. *chiffrer le préjudice subi par la partie requérante, et fixer une moins-value pour les vices, malfaçons ou défauts de conformité qui ne pourraient pas être redressés,*

6. *déterminer et chiffrer les travaux qui n'ont pas encore été réalisés / terminés, à savoir notamment :*
    - *la buanderie : peinture manquante au plafond et au mur,*
    - *le blower-door test,*
    - *le balcon : absence de ponçage sur le couvre-mur,*
    - *le séjour : silicone non réalisé au niveau du sol,*
    - *le hall et cage d'escalier : retouche peinture non effectuée,*
7. *décrire les interventions nécessaires pour la réalisation desdits travaux,*
8. *chiffrer les montants payés au titre des travaux non réalisés, le coût de la finalisation de ces travaux, et fixer une moins-value pour les travaux qui ne pourraient pas être réalisés.* » (pièce n° 23 de Maître Danielle WAGNER).

La SOCIETE1.) a mis en intervention la SOCIETE2.) ainsi que la SOCIETE3.) et par une ordonnance du 28 avril 2017, le juge des référés a ordonné une expertise judiciaire et a nommé Peyman ASSASSI comme expert judiciaire pour effectuer la mission d'expertise reproduite ci-avant. L'expert judiciaire ASSASSI a dressé son rapport d'expertise en date du 16 février 2018 (désigné ci-après le « Rapport d'expertise ASSASSI ») (pièce n° 23 de Maître Danielle WAGNER).

En date du 19 décembre 2019, PERSONNE1.) a assigné au fond la SOCIETE1.) devant le Tribunal de céans pour obtenir réparation de son préjudice subi et l'a parallèlement assignée en référé-expertise en vue de la nomination d'un expert judiciaire avec la mission :

« de *concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit motivé et détaillé de :*
- *décrire l'état des travaux décrits ci-après et notamment leur état de finition et de l'existence d'éventuels vices, malfaçons ou défauts de conformité,*
- *constater l'existence d'éventuels vices, malfaçons ou défauts de conformité et de déterminer les causes et origines de ces vices, malfaçons ou défauts de conformité, à et notamment pour les installations ou travaux suivants :*
    - *Absence d'alimentation des câbles de la marquise + impossibilité de faire fonctionner les prises sur les deux terrasses par interrupteur, les prises ne sont pas réglables par interrupteur (la partie adverse a dû faire appel à ses frais à une société tierce pour résoudre en partie ce problème). Le cahier des charges prévoyait expressément la fourniture et la pose d'une prise de courant étanche côté terrasse sur la façade avec un point lumineux avec allumage simple à l'intérieur avec témoin, or ce n'est pas le cas. Problème dénoncé en date du 17 octobre 2017.*
    - *Prise dans la buanderie et living sans courant*
    - *Spot de la terrasse non remplacé*
    - *Inondation de l'intégralité du rez-de-chaussée suite à des problèmes de drainage au niveau du jardinage, entrainant impossibilité d'actionner les luminaires, court-circuit*
    - *Problèmes d'humidité au garage : en cas de pluie, les joints dans le coin du garage sont mouillés*
    - *Toiture : pointes des ardoises côté pluie de la toiture devraient dépasser, ce qui n'est pas le cas et risque d'entraîner des inondations*
    - *Grille de ventilation au niveau au débarras a été posée de manière latérale, mais dispose d'une grille de plafond ce qui ne permet pas de poser un filtre adéquat*
    - *Fissures : au plafond de la chambre à coucher*
    - *Humidité au plafond du living et au garage*
    - *Chaudière : eau coulait de la chaudière*
    - *Porte d'entrée : salissures*
    - *Absence de programmation pour la station météo*
    - *Problèmes extérieurs avec mauvaises herbes*
    - *Fissures dans le bureau et la chambre,*
- *de déterminer les moyens pour remédier aux éventuels vices, malfaçons ou défauts de conformité constatés,*
- *de chiffrer le coût des travaux de réfection nécessaires au redressement des vices, malfaçons ou défauts de conformité constatés,*

- *de chiffrer le préjudice subi par la partie requérante, et fixer une moins-value pour les vices, malfaçons ou défauts de conformité qui ne pourraient pas être redressés,*
- *de faire réaliser par l'expert le blower door test afin de mesurer l'étanchéité à l'air de la maison d'habitation et de fixer le cas échéant une moins-value pour le cas où les valeurs y indiquées ne correspondraient pas à des valeurs conformément aux règles de l'art. ».*

De nouveau, la SOCIETE1.) a mis en intervention ses deux sous-traitants, en l'occurrence la SOCIETE2.) et la SOCIETE3.).

Par ordonnance du 25 juin 2020, le juge des référés a nommé Serge FABER comme expert judiciaire avec la mission d'expertise reproduite ci-dessus. En date du
31 janvier 2022, l'expert judiciaire FABER a dressé son rapport d'expertise final (désigné le « Rapport d'expertise FABER ») (pièce n° 24 de Maître Danielle WAGNER).

Quant à la demande en réparation de PERSONNE1.)

Il convient d'emblée de rappeler que la demande en réparation de PERSONNE1.), telle que dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.), s'élève au montant de 45.585,88 euros, voire au montant de 50.000 euros, correspondant au coût de redressement des défectuosités relevées par l'expert judiciaire ASSASSI, outre les intérêts.

Au cours d'instance, PERSONNE1.) a augmenté sa demande en réparation d'un montant de 4.600 euros HTVA, correspondant au préjudice subi, tel que chiffré par l'expert judiciaire FABER, outre les intérêts.

Tant la partie défenderesse, à savoir la SOCIETE1.), que les deux parties défenderesses en intervention, en l'occurrence la SOCIETE2.) et la SOCIETE3.), ont soulevé, dès leurs premières conclusions, la forclusion de la demande adverse en réparation en faisant valoir que les désordres allégués ne relèvent pas de la garantie décennale.

Par voie de conséquence, avant d'examiner le moyen tiré de la forclusion de la demande, tel que soulevé par la SOCIETE1.) ainsi que par la SOCIETE2.) et la SOCIETE3.), le Tribunal actuellement saisi doit, à titre liminaire, déterminer le régime juridique applicable à la relation contractuelle liant PERSONNE1.) à la SOCIETE1.).

- Quant au régime applicable

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

Aux termes de son assignation en justice et de ses conclusions subséquentes, PERSONNE1.) renvoie aux dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement.

Force est de constater qu'en l'espèce, la SOCIETE1.) ne conteste pas qu'elle a vendu à PERSONNE1.) une maison d'habitation dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement.

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 que « *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 :

- 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 deviendra 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 ;

- 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. (*cf*. Jurisclasseur, Fascicule 82-10 du 17 novembre 2013 : ventes d'immeubles à construire, point 58).

En l'espèce, à l'examen de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, tel que dressé par-devant Maître Léonie GRETHEN, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 17 mars 2015 (pièce n° 1 de Maître Danielle WAGNER et pièce n° 3 de Maître François REINARD), le Tribunal actuellement saisi relève que la transaction immobilière s'est réalisée par un transfert progressif de propriété en faveur de PERSONNE1.) et par un paiement échelonné du prix d'acquisition entre les mains de la SOCIETE1.).

En outre, comme déjà indiqué ci-avant, la SOCIETE1.) ne conteste pas sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement suivant ledit acte notarié.

Il n'est en l'espèce pas contesté que la vente en date du 17 mars 2015 remplit les conditions de l'article 1601-3 du Code civil, à savoir :

- l'existence d'un transfert immédiat du terrain à PERSONNE1.),
- l'existence d'un transfert de l'immeuble de la SOCIETE1.) à PERSONNE1.), et ce au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction dudit immeuble,
- l'existence d'un paiement échelonné du prix d'acquisition par PERSONNE1.) en faveur de la SOCIETE1.), et ce également à mesure des travaux.

- <u>Quant à la responsabilité du promoteur-vendeur</u>

L'éventuelle responsabilité de la SOCIETE1.) quant aux désordres dénoncés doit ainsi être appréciée selon les principes érigés aux articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil, relatifs aux ventes d'immeubles à construire.

Le régime de responsabilité et de garantie dues par le vendeur d'immeuble à construire au titre des désordres de construction est d'ordre public.

En s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu d'une obligation de résultat consistant à livrer un immeuble exempt de vices et de malfaçons, conforme aux règles de l'art, au cahier des charges et aux stipulations contractuelles du marché.

Ainsi, les acquéreurs d'un immeuble à construire n'ont qu'à établir la matérialité des désordres. Le vendeur étant tenu à une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, sa responsabilité est présumée dès lors que le vice est constaté. Il en découle que même si le vendeur-promoteur a sous-traité, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs (*cf*. Cour d'appel, 3 novembre 1999, n° 21606 du rôle).

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

L'article 1642-1 du Code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché.

L'article 1642-1 déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. À défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents.

Si le vice est caché, c'est l'article 1646-1 du Code civil qui s'applique. Cette disposition renvoie au régime institué par les articles 1792 et 2270 du Code civil. L'on se reportera donc, non pas au droit commun de la vente, mais à celle de la responsabilité des constructeurs. Il n'y a, en particulier, pas d'obligation de dénoncer le vice dans un bref délai (*cf*. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 705, page 732).

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose donc qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

En l'espèce, comme déjà exposé ci-avant, il est constant en cause et non autrement contesté qu'en date du 28 juillet 2016, un constat d'achèvement et procès-verbal de réception des travaux a été établi, mentionnant quarante réserves relatives aux travaux restant à faire ou à parfaire (pièces nos 3 et 23 de Maître Danielle WAGNER). De plus, il ressort de manière non équivoque des développements des parties que les clés de la maison ont été également remises en date du 28 juillet 2016 à PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de retenir que la réception de la maison a bien eu lieu le 28 juillet 2016.

Conformément aux principes retenus plus haut, PERSONNE1.) peut se prévaloir tant des vices alors apparents à la réception du bien immobilier en date du 28 juillet 2016 que des vices cachés révélés après ladite réception.

Il y a partant lieu de retenir en l'espèce que la réception des lieux ne porte pas à conséquence quant à l'obligation de résultat à charge de la SOCIETE1.) de livrer un immeuble exempt de vices et conforme aux prescriptions contractuelles.

- Quant aux désordres invoqués par PERSONNE1.)

Dans un souci de clarté et afin de faciliter la lecture du présent jugement, le Tribunal de céans reprend d'emblée ci-après l'ensemble des vices, malfaçons, défauts de conformité, désordres et inexécutions, tels qu'allégués par PERSONNE1.) :

(a) <u>À la suite du constat d'achèvement et du procès-verbal de réception du 28 juillet 2016 :</u>

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) a mentionné quarante réserves sur le constat d'achèvement et du procès-verbal de réception du 28 juillet 2016 (pièce n° 3 de Maître Danielle WAGNER).

Dans son assignation au fond du 19 décembre 2019, PERSONNE1.) fait exposer que parmi lesdites réserves, les suivantes n'ont pas été redressées :

- quant à la ventilation :	un manque de débit dans la salle de douche et dans le dressing,
- quant aux toilettes du 1er étage :	la présence d'un bruit et de vibrations dans les tuyaux lors l'actionnement de la chasse d'eau,
- quant à la domotique :	l'impossibilité de régler le chauffage de la salle de bain du 1er étage, du WC et du salon au rez-de-chaussée par les thermostats KNX au mur,
- quant au carrelage extérieur :	la présence de tâches indélébiles,
- quant à la porte de rangement :	la présence de nombreuses griffures,
- quant à la buanderie :	une couche de peinture à effectuer au plafond et au mur tâchée,
- quant au garage :	la chaînette déversoir rouillée,
- quant à l'appareil VMC :	l'existence de traces de rouille sur le carrelage,
- quant à la caméra vidéophone :	l'installation ne permettant aucun usage.

Dans ladite assignation, PERSONNE1.) fait encore exposer que le *blower door test*, le ponçage sur le couvre-mur au balcon, la mise en place du silicone au niveau du sol au séjour et une retouche peinture dans le hall et la cage d'escalier doivent encore être réalisés.

À l'examen du constat d'achèvement et du procès-verbal de réception du 28 juillet 2016 (pièce n° 3 de Maître Danielle WAGNER), le Tribunal actuellement saisi relève que PERSONNE1.) n'y a pas explicitement mentionné le problème allégué au niveau de la domotique.

(b) <u>Suivant sa première assignation en référé-expertise du 25 juin 2017 :</u>

- quant aux toilettes :	la présence d'un bruit de vibrations à travers la gaine technique en provenance du rez-de-chaussée peu après l'actionnement du bouton du poussoir du WC,
- quant à la domotique :	l'impossibilité de régler le chauffage de la salle de bain du 1er étage par le thermostat ainsi que le problème de réglage des températures au niveau des thermostats du rez-de-chaussée (salon – WC),
- quant au carrelage extérieur :	la présence de tâches de boue et de rouille au niveau du revêtement de sol de la terrasse du rez-de-chaussée,
- quant à la porte de rangement :	la présence de griffures,
- quant à la buanderie :	- la présence de tâches au niveau de la peinture au plafond et au mur, - la peinture manquante,
- quant au garage :	la présence de rouille au niveau de la chaînette du déversoir ainsi qu'au niveau du carrelage sous l'appareil VMC,
- quant à la caméra du vidéophone :	l'emplacement du vidéophone ne permet pas la visualisation adéquate de l'utilisateur de la sonnette,
- quant au *blower door test* :	ce test est encore à réaliser,
- quant au balcon:	l'absence de ponçage sur le couvre-mur,

- quant au séjour :	l'absence de silicone au niveau du sol,
- quant au hall et cage d'escalier :	l'absence de la retouche peinture.

(c) <u>Suivant sa seconde assignation en référé-expertise du 19 décembre 2019 :</u>

- quant aux terrasses :	- absence d'alimentation des câbles de la marquise et l'impossibilité de faire fonctionner les prises sur deux terrasses par interrupteur (le cahier de charges aurait expressément prévu la fourniture et la pose d'une prise de courant étanche côté terrasse sur la façade avec un point lumineux avec allumage simple à l'intérieur avec témoin, or ce ne serait pas le cas), - un spot n'est pas remplacé,
- quant la buanderie:	une prise est sans courant,
- quant au living :	- une prise est sans courant, - des problèmes d'humidité,
- quant au rez-de-chaussée :	Inondation de l'intégralité du rez-de-chaussée à la suite de problèmes de drainage au niveau du jardin, ayant entrainé une impossibilité d'actionner les luminaires et un court-circuit,
- quant au garage :	des problèmes d'humidité : en cas de pluie, les joints dans le coin du garage sont mouillés,
- quant à la toiture :	les ardoises côté pluie de la toiture devraient dépasser, mais ce n'est pas le cas : risque d'inondations,
- quant au débarras :	la grille de ventilation a été posée de manière latérale, mais disposant une grille de plafond : impossibilité de poser un filtre adéquat,
- quant à la chambre à coucher :	existence de fissures au plafond,
- quant à la chambre [non autrement déterminée] :	existence de fissures,
- quant au bureau :	existence de fissures,
- quant à la chaudière :	eau coulait de la chaudière,
- quant à la porte d'entrée :	des salissures,
- quant à la station météo :	absence de programmation,
- quant à l'extérieur :	existence de mauvaises herbes.

- <u>Quant à la prescription</u>

Il convient de rappeler que tant la SOCIETE1.) que la SOCIETE2.) et la SOCIETE3.) font valoir que PERSONNE1.) est forclose à agir, alors que tous les désordres allégués seraient issus de menus ouvrages soumis à la garantie biennale. Or, PERSONNE1.) n'aurait pas agi au fond endéans le délai de deux ans à compter de la réception de sa maison.

PERSONNE1.) y oppose que les désordres litigieux constituent des vices cachés affectant le gros ouvrage soumis à la garantie décennale, tout en soulignant qu'elle a assigné en référé-expertise la SOCIETE1.) pour la première fois en date du 25 janvier 2017, donc quelques mois après la réception de sa maison.

Sur ce point, le Tribunal de céans rappelle que les articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels renvoie expressément l'article 1646-1 du même code, prévoient un délai de garantie de deux ans pour les vices affectant les menus ouvrages et un délai de dix ans pour les vices affectant les gros ouvrages.

Il ne suffit pas que les vices se soient manifestés pendant ces délais, mais il faut également que l'action en justice ait été introduite endéans ces mêmes délais.

Ces délais sont partant des délais de garantie et d'action.

Le délai d'action est le même que le délai de garantie : ils prennent cours, l'un et l'autre, à dater de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans les dix ans à partir de la réception, mais que le maître de l'ouvrage agisse également, au fond, dans respectivement les deux ou les dix années à partir de la réception (*cf*. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise 2014,
pages 642-643).

En ce qui concerne l'effet interruptif du délai de garantie, il est ainsi admis qu'en matière de garantie décennale, seule l'action au fond est apte à interrompre le délai décennal. Une assignation en référé n'a pas d'effet interruptif
(*cf*. Cour d'appel, 13 mai 2004, n° 27696 du rôle ; également en ce sens Cour d'appel, 20 mars 2024, CAL-2022-00156 ; en France, la même solution était admise jusqu'à une réforme législative du 5 juillet 1985 modifiant l'article 2244 du Code civil et qui ne trouve pas d'équivalent en droit luxembourgeois ; *cf*. J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème édition,
n° 1280).

Il y a partant lieu de toiser dans un premier temps si les désordres invoqués par PERSONNE1.) affectent des gros ou des menus ouvrages.

Aux termes de la jurisprudence rendue en la matière, constitue un gros ouvrage un élément porteur 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. Du fait de sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Doit en revanche être qualifié de menu ouvrage tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction.

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte (*cf*. Cour d'appel, 11 juillet 2012, n° 37825 du rôle) ou du coût de la remise en état (*cf*. Cour d'appel, 30 septembre 2008, n° 32308 du rôle).

En l'espèce, le Tribunal relève que les experts judiciaires ASSASSI et FABER ont finalement retenu les points reproduits ci-après dans leurs rapports d'expertise respectifs.

Dans son rapport d'expertise du 16 février 2018 (pièce n° 23 de Maître Danielle WAGNER), l'expert judiciaire ASSASSI a retenu ce qui suit :

- la ventilation : l'expert soussigné ne constate pas de défaut de ventilation.
- aux toilettes : l'expert soussigné constate la présence d'un bruit de vibrations à travers la gaine technique en provenance du rez-de-chaussée peu après l'actionnement du bouton poussoir du WC.
- la domotique : l'expert soussigné constate l'impossibilité de régler le chauffage de la salle de bain du 1er étage par le thermostat ainsi que le problème de réglage des températures au niveau des thermostats du rez-de-chaussée (salon – WC).
- le carrelage extérieur : l'expert soussigné constate la présence de tâches de boue et de rouille au niveau du revêtement de sol de la terrasse du rez-de-chaussée.
- la porte de rangement : l'expert soussigné constate la présence de griffures.
- la buanderie : l'expert soussigné constate la présence de taches au niveau de la peinture au plafond et au mur.
- le garage : l'expert soussigné constate la présence de rouille au niveau de la chaînette du déversoir ainsi qu'au niveau du carrelage sous l'appareil VMC.
- caméra vidéophone : l'expert soussigné constate que l'emplacement du vidéophone ne permet pas la visualisation adéquate de l'utilisateur de la sonnette.

À l'examen du Rapport d'expertise FABER (pièce n° 24 de Maître Danielle WAGNER), le Tribunal relève qu'un nombre important de problèmes ont pu être résolus au cours de la mission d'expertise judiciaire, notamment la réalisation du *blower door test*, les problèmes liés à un spot sur la terrasse et à différentes prises d'électricité et le problème relatif à l'eau qui coulait de la chaudière.

De manière générale, force est de constater que les parties défenderesses, certes sous l'impulsion de l'expert judiciaire FABER, ont exposé une volonté claire de vouloir régler les points litigieux lors de ladite expertise judiciaire.

Finalement, l'expert judiciaire FABER a retenu trois désordres qui n'ont pas pu être résolus dans le cadre de son expertise judiciaire, à savoir :

- **Adaptation et programmation du système KNX**
  estimé à 2'600 €

- **Modification du système de chauffage pour le WC et le hall d'entrée**
  estimé à 600 €

- **Réfection du crépi au premier étage au niveau du local remise**
  estimé à 2'000 €

Il importe de préciser que l'expert judiciaire FABER a également retenu dans ses conclusions de son rapport d'expertise que :

« *Pour certains points de la mission comme, le problème des infiltrations au plafond du salon, les « mauvaises herbes » des terrains avoisinants, respectivement une inondation due à des intempéries, les parties SOCIETE1.), PERSONNE2.) et SOCIETE2.) ne peuvent pas être responsabilisées* » (pièce n° 24 de Maître Danielle WAGNER, page 12).

Il y a lieu de noter que dans leurs développements, les parties litigantes formulent des remarques, voire des contestations à l'égard des deux rapports d'expertise en cause. Plus précisément, PERSONNE1.) fait valoir que l'expert judiciaire FABER n'a pas examiné tous les désordres et qu'il y avait des problèmes de compréhension, la SOCIETE3.) prétend que l'expert judiciaire ASSASSI a retenu des moins-values « *purement fantaisistes et techniquement injustifiées* » et la SOCIETE2.) formule des reproches similaires contre l'expert judiciaire ASSASSI, alors que ce dernier n'a pas vérifié la véracité de certaines déclarations de PERSONNE1.).

Le Tribunal rappelle cependant à cet endroit que les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. (*cf*. Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pasicrisie 19, page 17).

Toutefois, les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (*cf*. Cour d'appel, 8 avril 1998, Pasicrisie 31, page 28).

Ainsi, le Tribunal ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

Or, en l'espèce, le Tribunal relève qu'aucune des parties litigantes, ayant formulé des contestations à l'égard des conclusions des experts judiciaires, n'a toutefois soumis d'éléments objectifs pertinents au Tribunal pour étayer leurs contestations.

Eu égard aux principes dégagés ci-avant, faute pour les parties litigantes de fournir un quelconque élément de nature à remettre en cause les conclusions de l'expert judicaire ASSASSI et de l'expert judiciaire FABER et en l'absence de tout élément permettant au Tribunal de retenir que les experts judicaires précités se soient trompés dans leur analyse, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions desdits experts judiciaires.

Quant à la qualification juridique des désordres afin de savoir s'il s'agit de gros ouvrages ou de menus ouvrages, le Tribunal de céans relève qu'à l'examen des différents désordres retenus par les experts judiciaires ASSASSI et FABER, aucun de ces désordres ne constitue un gros ouvrage, étant un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction et mettant en péril la stabilité ou la solidité de la maison de PERSONNE1.).

Par voie de conséquence, l'ensemble des désordres, tels que constatés par les experts judiciaires respectifs, est à qualifier de menus ouvrages.

Eu égard au fait qu'il est constant en cause et non autrement contesté que la réception de la maison de PERSONNE1.) a eu lieu en date du 28 juillet 2016 et que PERSONNE1.) n'a assigné la SOCIETE1.) au fond qu'en date du 19 décembre 2019, donc après l'écoulement du délai de garantie de deux ans pour les vices affectant les menus ouvrages, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) est forclose à réclamer une réparation, voire une indemnisation pour les désordres plus amplement décrits ci-avant.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en réparation de son préjudice allégué, telle qu'introduite par assignation au fond du 19 décembre 2019 dirigée contre la SOCIETE1.), irrecevable pour cause de forclusion.

Par voie de conséquence, les demandes en garantie formulées par la SOCIETE1.) à l'encontre de la SOCIETE2.) et de la SOCIETE3.) pour être tenue quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre deviennent sans objet.

Quant à la perte de jouissance

PERSONNE1.) demande à se voir indemniser un montant de 20.000 euros à titre de perte de jouissance de sa maison en raison des désordres allégués.

Cette demande est contestée par la SOCIETE1.). Il y aurait lieu de débouter PERSONNE1.) de ladite demande.

Au vu des principes directeurs régissant la charge de la preuve plus amplement développés ci-avant, il incombe à PERSONNE1.) d'établir les faits nécessaires au succès de sa demande en indemnisation du

chef de la perte de jouissance de sa maison.

Or, à l'examen des pièces soumises à son appréciation, force est constater qu'une quelconque perte de jouissance n'est pas établie à suffisance. Le Tribunal actuellement saisi relève d'autant plus que ni l'expert judiciaire ASSASSI, ni l'expert judiciaire FABER n'a retenu une perte de jouissance de sa maison dans le chef de PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de retenir qu'il n'est pas établi que PERSONNE1.) a effectivement subi une perte de jouissance de sa maison après la réception de cette dernière.

La demande en indemnisation pour la perte de jouissance alléguée est ainsi à rejeter pour être non fondée.

Quant aux frais d'expertise et aux frais d'huissier

PERSONNE1.) sollicite encore le remboursement des frais d'expertise avancés à hauteur de 14.509,63 euros et le remboursement des frais d'huissier pour les assignations en référé-expertise à hauteur de 215,20 euros.

Le Tribunal relève cependant que les frais d'expertise et les frais d'huissier seront englobés dans la condamnation ultérieure des frais et dépens.

Quant aux demandes accessoires

- Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Eu égard à l'issue du litige, le Tribunal considère qu'il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes réciproques en paiement d'une indemnité de procédure.

- Quant aux frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

S'agissant des frais des assignations en référé expertise et les frais des deux expertises judiciaires ordonnées par ordonnance du juge des référés, il convient de relever que ces frais font partie des frais et dépens de l'instance.

Le Tribunal tient à souligner qu'il ressort du Rapport d'expertise ASSASSI ainsi que du Rapport d'expertise FABER que les expertises judiciaires respectifs ont fait état de différents désordres issus des travaux exécutés par la partie défenderesse au principal et les parties défenderesses en intervention.

Comme déjà développé ci-avant, force est de constater que ces dernières sont intervenues plusieurs fois après la réception de l'ouvrage pour remédier aux désordres constatés et un grand nombre de ces désordres ont pu être résolus dans le cadre de ces expertises judiciaires.

Il y a partant lieu de retenir que ces deux expertises judiciaires, telles que demandées par PERSONNE1.), se sont avérées utiles.

Au vu de ce qui précède, les frais et dépens de l'instance, les frais des assignations en référé-expertise ainsi que les frais des deux expertises judiciaires, seront partant imposés pour 1/4 à chacune des parties au litige avec distraction au profit de Maître Danielle WAGNER, Maître François REINARD, Maître Florence HOLZ et Maître Paulo FELIX, qui la demandent pour la part qui les concerne, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) en réparation de son préjudice allégué pour être forclose,

dit que les demandes en garantie formulées par la SOCIETE1.) à l'encontre de la SOCIETE2.) et la SOCIETE3.) sont devenues sans objet,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation pour perte de jouissance,

partant, en déboute,

déclare non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris des frais d'expertise, et les impose pour 1/4 à chacune des parties au litige, avec distraction au profit de Maître Danielle WAGNER, Maître François REINARD, Maître Florence HOLZ et Maître Paulo FELIX, pour la part qui la concerne et qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.