

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 293 /06 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi vingt-deux décembre deux mille six

Numéro 94149 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffière.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 9 mars 2005,

défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

ET

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),
défenderesse sur incident,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

2. PERSONNE1.), fonctionnaire communal, et son épouse,

3. PERSONNE2.), employée privée, les deux demeurant à L-(...), 73, (...),

défendeurs aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),
demandeurs par reconvention,
demandeurs par incident,

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), par l'organe de son mandataire Maître AVOCAT1.), avocat constitué, demeurant à (...).

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), par l'organe de son mandataire Maître AVOCAT2.), avocat constitué, demeurant à (...).

Où PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), par l'organe de leur mandataire Maître AVOCAT3.), avocat constitué, demeurant à (...).

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 25 octobre 2006.

Par exploit d'huissier du 9 mars 2005, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir condamner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement, sinon in solidum sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 14.875,19.-€ avec les intérêts au taux conventionnel de 5% sinon avec les intérêts au taux légal à partir du 12 juillet 2002 sinon à partir de l'assignation en référé sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et de voir condamner la société SOCIETE2.) à redresser les malfaçons en conformité avec le rapport d'expertise EXPERT1.), sinon à payer le coût de redressement des malfaçons ainsi que de toutes les moins-values évaluées dans le rapport, de voir condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum sinon chacune pour le tout au remboursement des frais d'assignation référé-expertise (68,32.-€) et des frais d'expertise (2.453,39.-€), au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-€ et aux frais et dépens de l'instance.

A la base de sa demande, la société SOCIETE1.) expose qu'en date du 17 septembre 2001, elle a vendu aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) un immeuble sis à (...), 73 (...) par contrat de vente en l'état futur d'achèvement. Elle a chargé la société SOCIETE2.) de la construction

de cette maison, ainsi que d'autres maisons jumelées situées aux n° 72 et 73 (...). Elle relève que les travaux effectués sont affectés de vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités.

Par ordonnance de référé du 26 juillet 2002, EXPERT1.) a été nommé expert. Celui-ci a déposé son rapport le 21 septembre 2006 dans lequel il chiffre les mesures de redressement comme suit :

- pour la performance thermique de l'immeuble	2.500,00.-€
- pour l'installation de chauffage non-conforme	6.279,64.-€
- pour les travaux de remplacement des trois volumes de verre, sinon moins-value à appliquer	1.000,00.-€
- pour les travaux de bonne fin et de parfait achèvement	350,00.-€
- pour la moins-value pour défaut de conception du local-poubelles	500,00.-€

La société SOCIETE1.) estime que tous les travaux de remise en état incombent exclusivement à la société SOCIETE2.) en sa qualité de constructeur.

Elle fait encore valoir que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas encore réglé la 13^e tranche du prix, demandée suivant facture du 21 janvier 2003 pour le montant de 13.239,32.-€. En application de l'article 2 du contrat de vente, elle demande également l'application de la clause pénale de 5% du montant dû soit 1.635,87.-€.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) recherchent à titre reconventionnel la responsabilité de la société SOCIETE1.) et de façon incidente celle de la société SOCIETE2.) pour les défauts de conception et d'exécution affectant leur maison. Ils demandent principalement un complément d'expertise afin de chiffrer le coût de la remise en état et les mesures pour remédier aux ponts thermiques et de dresser le décompte final entre parties et de leur allouer une provision de 5.000.-€. Ils demandent l'exécution provisoire du jugement quant à l'expertise. A titre subsidiaire ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 1.602,36.-€. En tout état de cause ils font valoir qu'ils refusent de payer le solde de la facture tant qu'il n'a pas été remédié aux anomalies constatées, sinon de la ramener au solde de 2.609,68.-€. Ils estiment que la clause pénale leur est inopposable faute d'acceptation de celle-ci et ils concluent au débouté de la demande en ce qui concerne les intérêts conventionnels, respectivement légaux. Ils demandent finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) aux frais de contrôle et de réception de l'installation au gaz de 176,27.-€ ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000.-€.

La société SOCIETE2.) soulève le défaut de qualité dans le chef de la société SOCIETE1.), les seules victimes des défauts étant les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Elle estime dès lors la demande formée à son encontre téméraire et vexatoire et elle demande à titre reconventionnel la somme de 1.500.-€ à titre d'indemnité de procédure. En ce qui concerne la demande incidente des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), elle offre de réparer en nature le problème relatif à l'installation non-conforme du chauffage et conclut au débouté pour le surplus.

- la recevabilité :

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (Solus et Perrot, précité, n° 262). Elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Enc.Dalloz, Procédure civile et commerciale, vo Action, no.61). La

qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit (voir Cour 23 octobre 1990, P.28,70).

Il convient donc de noter que celui qui se prétend personnellement titulaire d'un droit litigieux, ce qui est le cas en l'occurrence, la société SOCIETE1.) estimant que la société SOCIETE2.) est responsable des vices et malfaçons affectant la maison vendue aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) a de ce fait même la qualité requise afin d'obtenir du juge qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit, la question de savoir si ce droit existe dans le chef de la partie demanderesse étant dans ce cas une question de fond (cf. Solus et Perrot, précité, n° 267 ; Cour 21 novembre 1995, rôle n° 15.696).

C'est donc l'existence effective du droit à son égard et, partant, le bien-fondé de la demande et non la recevabilité de celle-ci, qui est contestée par la partie défenderesse.

La société SOCIETE2.) soulève en outre le libellé obscur de la demande incidente faite par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à son encontre, au motif que la demande ne serait pas suffisamment précise et ne lui permettrait dès lors pas de préparer sa défense.

Le moyen de procédure appelé parfois exception obscuri libelli constitue en fait non pas une exception proprement dite mais un moyen de nullité qui est destiné à sanctionner l'inobservation, dans les exploits d'ajournements, des dispositions de l'article 154, 1 du nouveau code de procédure civile, selon lesquelles l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (Cour, 23 octobre 1990, 28, 70).

Le moyen du libellé obscur ne saurait dès lors être invoqué à l'égard d'une demande incidente.

Les demandes principale, reconventionnelle et incidente introduites dans les forme et délai de la loi sont partant recevables.

- **le fond :**

- **la demande de la société SOCIETE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.) :**

La société SOCIETE2.) estime que cette demande n'est pas fondée, faute de qualité pour agir dans le chef de la société SOCIETE1.), la véritable victime des éventuels vices et malfaçons seraient les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

En effet, jusqu'à l'achèvement, le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage et il incombe à lui seul d'exiger des entrepreneurs et artisans la conformité aux plans et descriptif. (cf. F. Schockweiler et M. Elter, La Copropriété des Immeubles Bâties n°254)

Il faut en déduire qu'après l'achèvement, les pouvoirs de maître de l'ouvrage sont transmis aux acheteurs de l'immeuble qui en prennent possession.

Il s'ensuit qu'il appartient après l'achèvement aux acheteurs de mettre en cause tant le promoteur que les entrepreneurs et artisans pour les éventuels vices apparus à leur immeuble.

Eu égard au fait que les parties ont rédigé un procès-verbal de réception, contenant certes des réserves et sans toutefois le signer, il faut admettre qu'en date du 20 juin 2002, les travaux étaient achevés.

Il s'ensuit qu'après cette date, la société SOCIETE1.) n'a plus qualité pour agir contre son entrepreneur en responsabilité des vices et malfaçons constatés.

La demande n'est dès lors pas fondée.

La société SOCIETE2.) demande une indemnité de procédure au motif qu'elle a été assignée de façon injuste et téméraire.

Elle ne justifie toutefois pas l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte qu'il n'y a pas lieu de lui accorder une indemnité de procédure.

- **la demande de la société SOCIETE1.) à l'égard des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et la demande reconventionnelle**

Il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

La société SOCIETE1.) demande le paiement de la dernière tranche ainsi que l'application de la clause pénale eu égard au refus de paiement des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en soulèvent l'exception d'inexécution en subordonnant le paiement de la facture finale au redressement des désordres constatés à leur maison. Ils demandent à titre reconventionnel la condamnation du promoteur à la réfection de ces désordres constatés.

- **l'exception d'inexécution :**

L'exception d'inexécution est définie comme le droit pour chaque partie de refuser de s'exécuter, si son cocontractant n'offre lui-même la prestation due. La mise en demeure n'est pas juridiquement nécessaire. L'exception d'inexécution peut être invoquée même au cas de simple inexécution partielle ou défectueuse (Enc. Dalloz, droit civil, contrat et conventions, no 265).

Il échet dès lors d'analyser si les reproches des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) quant à l'existence des vices et malfaçons sont fondés et pour voir si la responsabilité du promoteur est engagée.

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

L'article 1642-1 du Code civil dispose que « le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux, 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 1642-1 du Code civil, conçu en vue de protéger l'acheteur, déroge à la règle du droit commun de la garantie en cas de vices apparents inscrite à l'article 1642 du Code civil et

énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur lui en a expressément donné décharge (cf. JCL Civil, Vente, Vente d'immeubles à construire Art.1601-1 à 1601-4, Fasc. 20, N° 91 et 98). Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. Doit dès lors être considéré comme apparent, le vice qu'un homme normalement diligent aurait dû détecter pendant la période précédant l'instant à partir duquel le vendeur pourrait être déchargé de la garantie des vices apparents.

Il résulte des pièces qu'un procès-verbal de réception des travaux a été établi le 20 juin 2002 dans lequel sont dénoncés certains désordres. En date du 4 juillet 2002, le promoteur lance à l'encontre de la société SOCIETE2.) une assignation en référé-expertise, instance à laquelle les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) interviennent volontairement. Il résulte de la motivation de l'assignation que le promoteur fait état de « vices et malfaçons constatés » et sur accord des parties, l'expert EXPERT1.) est nommé d'une mission générale afin de se prononcer sur tous les vices et malfaçons. Il résulte des opérations d'expertise que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se plaignent :

- des travaux de bonne fin et de parfait achèvement non réalisés
- des infiltrations d'eau
- des ponts thermiques
- de l'absence du conduit de fumée
- des rayures et griffes aux fenêtres

Eu égard au fait que ces problèmes ont été décelés du moins en partie lors de la réception sinon pour l'autre partie peu de temps après et qu'aucune décharge de la part du promoteur n'a eu lieu, qui a au contraire introduit lui-même une demande en référé-expertise, les désordres décrits par l'expert doivent être considérés comme étant apparents.

La responsabilité du promoteur est dès lors en principe engagée sur base de l'article 1642-1 pour les désordres constatés.

Afin de mettre en œuvre la responsabilité du vendeur, 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 travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs.

L'expert judiciaire EXPERT1.) retient dans son rapport des problèmes et évalue le préjudice comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| - pour la performance thermique de l'immeuble | 2.500,00.-€ |
| - pour l'installation de chauffage non-conforme | 6.279,64.-€ |
| - pour les travaux de remplacement des trois volumes
de verre, sinon moins-value à appliquer | 1.000,00.-€ |
| - pour les travaux de bonne fin et de parfait achèvement | 350,00.-€ |
| - pour la moins-value pour défaut de conception du local-poubelles | 500,00.-€ |

Aucune contestation n'a été émise par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ni par le promoteur quant à l'installation non-conforme du chauffage, les défauts affectant les trois volumes de verres, les travaux de bonne fin et de parfait achèvement ainsi que le défaut de

conception du local poubelles, de sorte qu'il y a d'ores et déjà lieu de retenir la responsabilité du promoteur du chef de ces désordres.

Le point litigieux concerne la performance thermique de l'immeuble.

Le promoteur conteste l'existence de tout problème de déperdition thermique.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) estiment que la responsabilité du promoteur est engagée, étant donné que l'existence de ponts thermiques dans une construction nouvellement construite ne seraient pas normales. Ils estiment par ailleurs que le promoteur a commis une faute en ne les informant pas des risques de déperdition thermique en cas de mise en place d'une façade classique. Ils demandent un complément d'expertise.

Ils reprochent encore à l'expert de ne pas avoir tenu compte d'un devis SOCIETE3.) du 13 décembre 2005 qui chiffre les travaux de confection d'une isolation thermique avec plaques de plâtre dans les chambres à coucher, penderie et salle de bain au prix de 8.994.18.-€ ni d'avoir tenu compte du devis SOCIETE4.) du 7 février 2006 pour la fourniture et la pose d'un radiateur dans le dressing pour le prix de 1.740,87.-€.

L'expert EXPERT1.) constate dans son rapport du 18 août 2004 (page 8) « des ponts thermiques au niveau de la maçonnerie (corniche), tant autour de la maison, au niveau de la dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage et aux niveaux des portes et fenêtres (en particulier aux deux Velux). »

L'expert conclut cependant qu'il partage l'avis de SOCIETE5.) (organisme ayant effectué une analyse sur la performance thermique de l'immeuble) suivant lequel pour un immeuble traditionnel, ces déperditions ne sont pas à considérer comme des anomalies.

L'expert conclut dès lors à l'absence de faute de conception respectivement d'exécution. Au vu des conclusions de l'expert il faut également écarter le reproche de l'absence de toute information, étant donné que, selon l'expert, les points faibles ne dépassent pas la normale pour une maison traditionnelle.

Compte tenu des conclusions de l'expert et de celles de l'organisme de contrôle SOCIETE5.), le tribunal estime qu'un complément d'expertise voire une nouvelle expertise ne se justifie pas sur ce point.

L'expert retient cependant que pour certains points singuliers (dressing, raccord fenêtres etc), les règles de l'art n'ont pas été respectées. Il retient une moins-value de 2.500.-€.

Sur présentation du devis estimatif SOCIETE3.) du 15 février 2005, l'expert revoit dans son compte-rendu du 23 mai 2006 l'évaluation du problème de l'isolation de la maison en retenant le montant de 3.451,93.-€. Il faut cependant constater que ce devis ne reprend que des travaux d'isolation de la chambre à coucher et l'expert ne propose aucune évaluation pour les autres « points singuliers » dont il avait retenu un non-respect des règles de l'art.

Compte tenu du fait que l'expert accepte spécialement la nécessité des travaux de réfection énoncés dans ledit devis, le tribunal estime qu'il convient d'entériner d'ores et déjà le rapport d'expertise pour les travaux énoncés dans la facture SOCIETE3.) pour le montant de 3.451,93.-€. Il y a cependant lieu de renvoyer le surplus de cette question à l'expert afin de lui permettre

de prendre position sur le coût de redressement des autres « points singuliers (dressing, raccord fenêtres etc) » et d'analyser plus particulièrement si les devis SOCIETE3.) du 13 décembre 2005 (8.994,18.-€) et SOCIETE4.) du 7 février 2006 (1.740,87.-€) sont dus.

Il n'y a cependant pas lieu d'assortir le volet du complément d'expertise de l'exécution provisoire comme l'ont demandé les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), étant donné qu'elle ne se justifie pas dans les circonstances de l'espèce.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent tantôt la réparation en nature tantôt la réparation par équivalent. Le promoteur estime pour sa part qu'il appartiendra à l'entrepreneur de procéder aux réparations en nature qui s'imposent.

En matière de vente d'immeubles à construire, la sanction en cas de vices de construction n'est ni la résolution du contrat, ni la diminution du prix, mais l'obligation pour le vendeur de réparer la malfaçon. Ce n'est que lorsque le vendeur refuse la réparation du vice, lorsqu'il tarde trop à l'exécuter ou lorsque la réparation s'avère impossible que les sanctions ordinaires peuvent être prononcées (Cour, 15 octobre 1987,27,188).

Il y a dès lors lieu de condamner d'ores et déjà le promoteur à réparer en nature les postes relatives à l'installation non-conforme du chauffage, aux défauts affectant les trois volumes de verres, aux travaux de bonne fin et de parfait achèvement, ainsi que l'isolation de la chambre à coucher.

En ce qui concerne le défaut de conception du local poubelles, l'expert retient une moins-value, de sorte que pour ce poste il y a lieu de procéder par une réparation par équivalent et d'accorder aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) cette moins-value de 500.-€.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent encore la condamnation du promoteur aux frais de contrôle de réception de l'installation au gaz de 176,27.-€. Eu égard à la responsabilité du promoteur retenue pour l'installation non-conforme du chauffage et à défaut de toute contestation quant à ce montant de la part du promoteur, il y a lieu de faire droit à cette demande.

La demande reconventionnelle en réparation des vices et malfaçons étant d'ores et déjà partiellement fondée, il n'y a pas lieu d'accorder aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) une provision.

- la demande en paiement de la société SOCIETE1.) :

Le promoteur demande le paiement de la 13^e tranche telle que réclamée par facture du 21 janvier 2005 pour le prix de 13.239,32.-€.

Eu égard à la mesure d'instruction ordonnée et de la condamnation du promoteur à réparer certains vices et malfaçons, il y a lieu de réserver la demande en paiement du solde des travaux.

- la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contre la société SOCIETE2.) :

Les époux PERSONNE1.) recherchent la responsabilité de la société SOCIETE2.) principalement sur base de l'article 2270 du code civil, subsidiairement sur base de l'article 1792, sinon sur base des articles 1641 du code civil, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1147 et suivants et en dernier ordre de subsidiarité ils basent leur demande sur les articles 1382 et suivants du même code.

La société SOCIETE2.) estime que faute de contrat la liant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sa responsabilité ne saurait être recherchée sur la base contractuelle.

Il est admis qu'en cas de ventes successives ainsi qu'en cas de succession de contrat de vente et de louage d'ouvrage, l'acquisition du droit de propriété sur la chose emporte transmission de tous les accessoires de la chose de sorte que l'action en responsabilité, respectivement en garantie des vices est de nature contractuelle. (Cf Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition, n°442)

Il résulte des développements qui précèdent que le contrat liant les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.) est un contrat de vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement.

Il est encore constant en cause que la société SOCIETE1.) avait chargé la société SOCIETE2.) de la construction de la maison, de sorte qu'elles étaient liées par un contrat d'entreprise.

On se trouve dès lors dans une chaîne homogène de contrats translatifs de propriété et l'action des sous-acquéreurs envers le constructeur est de nature contractuelle (Cour d'Appel 2 juillet 1996, P. 30, 129).

La société SOCIETE2.) estime la demande reconventionnelle tardive car intervenue après l'écoulement du délai biennal.

La garantie découlant des articles 1792 et 2270 du code civil est d'ordre public. Le régime spécial qui découle de ces articles s'applique à partir de la réception de l'ouvrage.

La réception constitue l'agrégation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté et elle a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. La réception ne consiste dès lors pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

En l'espèce il faut constater que les travaux ont été réceptionnés en juin 2002 sous réserves. En outre, la société SOCIETE2.) était d'accord à voir nommer en juillet 2002 un expert aux fins de se prononcer sur les vices et malfaçons constatés. Il s'ensuit qu'en l'espèce aucune réception des travaux ne s'est faite.

Les délais d'actions biennal et décennal n'ont dès lors pas commencé à courir. En l'absence de réception, la responsabilité de l'entrepreneur est une responsabilité contractuelle de droit commun, régie par les articles 1142 et suivants du code civil (cf. G. Ravarani La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^e éd. n°558).

L'entrepreneur a l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Par ailleurs, l'obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices s'analyse en obligation de résultat, le maître d'ouvrage n'ayant à établir que l'existence du désordre.

La société SOCIETE2.) conteste toute responsabilité en ce qui concerne le problème lié à l'isolation thermique pour absence de toute faute d'exécution, voire de conception. Elle fait valoir que le problème relatif aux griffes de trois volumes de verre ne lui est pas imputable, ces travaux ayant été effectués par la société SOCIETE6.) SA. Elle fait encore valoir qu'en ce qui concerne le local poubelle il s'agit d'un défaut de conception qui ne lui est pas imputable et elle conteste également sa responsabilité quant aux travaux de bonne fin et d'achèvement.

Elle fait valoir qu'elle est d'accord à exécuter les travaux de tubage du conduit de cheminée et surhausse des prises d'air frais en façade mais elle refuse de prendre en charge les autres points qui ne constituent d'après elle pas un problème d'exécution.

Eu égard à l'accord de la société SOCIETE2.) relative à la réparation en nature des problèmes affectant l'installation du chauffage, il y a lieu de la condamner in solidum avec le promoteur à procéder à la réfection en nature de ces problèmes. Il y a également lieu de la condamner à payer les frais de contrôle et de réception de l'installation de chauffage de 176,27.-€.

En ce qui concerne les travaux de remplacement de trois volumes de verre, aucune des parties ne verse les contrats conclus du promoteur avec les entrepreneurs. Il résulte cependant du rapport d'expertise que c'est la société SOCIETE6.) qui s'était occupée de cette installation, de sorte qu'il faut constater que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'établissent pas l'imputation de ces désordres à la société SOCIETE2.). La responsabilité de la société SOCIETE2.) n'est dès lors pas engagée sur ce point.

En revanche en ce qui concerne les travaux de bonne fin et de parfait achèvement, il faut admettre que ces travaux sont imputables à la société SOCIETE2.) chargée de la construction de la maison. Il y a dès lors lieu de la condamner in solidum avec le promoteur à procéder à la réfection en nature.

En ce qui concerne le défaut du local poubelle, il résulte du rapport d'expertise qu'il s'agit d'un défaut de conception. Or, il est admis que l'entrepreneur ne doit pas se comporter en exécutant servile, mais a l'obligation de dénoncer des défauts de conception qu'il est dans ses compétences de déceler et le cas échéant refuser d'exécuter des travaux dont il sait qu'ils ne correspondent pas aux règles de l'art. (P. RIGAUX : L'Architecte : Le droit de la profession, n° 476 et s.). La responsabilité de la société SOCIETE2.) est également engagée sur ce point et il y a lieu de condamner l'entrepreneur in solidum avec le promoteur à payer aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) la moins-value de 500.-€.

En ce qui concerne la performance technique de l'immeuble, conformément à ce qui avait été dit ci-avant dans le cadre de la demande reconventionnelle, si l'expert ne retient pas de défaut de conception, il conclut cependant à une exécution non-conforme dans les règles de l'art de certains points singuliers. L'entrepreneur ne contestant pas être intervenu dans ces travaux, sa responsabilité est engagée en principe et il doit être condamné à réparer les travaux de réfection d'ores et déjà retenus par l'expert.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver pour le surplus la demande incidente.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 25 octobre 2006,

reçoit les demandes principale, reconventionnelle et incidente,

dit la demande principale contre la société SOCIETE2.) non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

dit les demandes reconventionnelle et incidente de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) d'ores et déjà partiellement fondées,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) in solidum à réparer en nature, dans un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, les postes relatives à l'installation non-conforme du chauffage, aux travaux de bonne fin et de parfait achèvement, ainsi que l'isolation de la chambre à coucher,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à réparer en nature, dans un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, les défauts affectant les trois volumes de verres,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) in solidum à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 676,27.- €,

pour le surplus, ordonne un complément d'expertise et nomme expert

- EXPERT1.),

(...),

L-(...)

avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit détaillé et motivé de prendre position sur le coût de redressement des autres « points singuliers (dressing, raccord fenêtres etc) » et notamment par rapport aux devis SOCIETE3.) du 13 décembre 2005 (8.994,18.-€) et SOCIETE4.) du 7 février 2006 (1.740,87.-€)

ordonne aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de consigner au plus tard pour le 3 janvier 2007, la somme de 250.- € à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir entre les parties au litige et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Madame le juge MAGISTRAT3.) du contrôle de cette mesure d'instruction,

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

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 30 mars 2007 au plus tard,

dit la demande en provision de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire

réserve pour le surplus les demandes principale, reconventionnelle et incidente ainsi que les frais,

fixe l'affaire à la conférence de mise en état du mercredi 18 avril 2007, à 15.00 heures, salle 35, deuxième étage du Palais de Justice.