

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 33/16 ( Xle chambre )

---

**Audience publique du mercredi, 17 février 2016**

Numéros 148387 et 156339 du rôle (Jonction)

### Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Dilia COIMBRA, juge,  
Patricia FONSECA DA COSTA, juge-délégué,  
Eric BLAU, greffier.

---

I.

**148.387**

**ENTRE :**

1. **PERSONNE1.)**, dermatologue, et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, médecin spécialiste, demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en condamnation et en validité de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 7 août 2012,

comparant par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**la société anonyme SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**II.**  
**156.339**  
**ENTRE :**

**1. PERSONNE1.),** dermatologue, et son épouse

**2. PERSONNE2.),** médecin spécialiste, demeurant ensemble à L-(...),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 24 mai 2013 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLE du 4 décembre 2014,

**parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

1. la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit BIEL du 24 mai 2013,

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

2. la société anonyme **ASSURANCE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, avec le précision que la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. est mise en intervention,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit BIEL du 24 mai 2013,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. la société de droit allemand **SOCIETE2.) GmbH**, en faillite, établie et ayant son siège social à D-(...), immatriculée au « Handelsregister B des Amtsgerichts Mannheim » (registre de commerce du Tribunal d'instance de Mannheim) sous le numéro HRB (...), représentée par son curateur Renald METOJA, demeurant à D-74915 Waibstadt, Hauptstrasse 91,

**partie défenderesse** aux fins des prédicts exploits BIEL et GALLE des 24 mai 2013 et 4 décembre 2014,

ne comparant pas,

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 3 avril 2015.

Oùï Madame le juge-délégué Patricia FONSECA DA COSTA en son rapport oral à l'audience publique du 8 janvier 2016.

Oùï PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de son mandataire Maître Audrey SEBE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat constitué.

Oùï la société anonyme SOCIETE1.) S.A. par l'organe de son mandataire Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

Oùï la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. par l'organe de son mandataire Maître Michaël PIROMALLI, avocat, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK du 3 août 2012, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait pratiquer saisie-arrêt sur base d'une ordonnance vice-présidentielle du 14 août 2012 entre les mains de l'SOCIETE3.), de la société anonyme BANQUE1.) S.A., de la société anonyme BANQUE2.) S.A. et de la société coopérative BANQUE3.) sur toutes les sommes, deniers et valeurs qu'elles doivent ou devront à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) pour sûreté, conservation et paiement de la somme de 148.780 euros HTVA, à laquelle est provisoirement évaluée la créance des parties requérantes en principal et accessoires, sous toutes réserves et sans préjudice des frais et intérêts.

Par exploit d'huissier de justice Pierre BIEL du 7 août 2012, ladite saisie-arrêt a été dénoncée à la partie saisie. Outre l'assignation en validité de cette saisie-arrêt, ledit exploit comprend également une demande en condamnation dirigée contre la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 148.780 euros

HTVA, à laquelle est provisoirement évaluée la créance des parties requérantes en principal et accessoires, sous toutes réserves et sans préjudice des frais et intérêts.

La contre-dénonciation aux parties tierces saisies a été faite suivant exploit d'huissier de justice Pierre BIEL du 10 août 2012.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 148.387.

En date du 13 novembre 2013, le jugement suivant fut rendu :

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

*dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit au désistement d'instance formulé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),*

*invite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à conclure jusqu'au 13 décembre 2013,*

*refixe l'affaire à la conférence de mise en état du **vendredi, 20 décembre 2013**, à 15.00 heures, dans la salle TL 1.07, 1<sup>er</sup> étage du Tribunal d'Arrondissement, Cité judiciaire ».*

Par assignation du 24 mai 2013, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont fait comparaître la société anonyme SOCIETE1.) S.A., la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. et Renald METOJA, en sa qualité de curateur de la faillite de la société de droit allemand SOCIETE2.) GmbH devant le Tribunal de ce siège afin de les voir condamner à leur payer la somme de 206.138.- euros, somme augmentée des intérêts légaux à partir du jour de la demande, de voir ordonner la capitalisation d'intérêts, de voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et Renald METOJA, en sa qualité de curateur de la faillite de la société de droit allemand SOCIETE2.) GmbH à leur remettre le passeport énergétique dûment établi et le dossier complet au vu de l'obtention de l'aide financière étatique, dans les huit jours de la signification du jugement, sous peine d'astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, de les voir condamner aux frais de la présente instance et de l'instance de référé ainsi qu'aux frais de l'expertise, de les voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 4.000.- euros, ils demandent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au soutien de leur demande, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir

- qu'en date du 17 juillet 2010, ils ont conclu avec la société SOCIETE1.) un contrat ayant eu pour objet la réservation d'un immeuble à construire clé en

mains sur le territoire de la commune de LIEU1.) et plus précisément sur les parcelles cadastrales no NUMERO1.) et NUMERO2.) ;

- que suivant acte notarié passé en date du 11 août 2010, ils ont acquis les deux parcelles précitées de la part de leurs véritables propriétaires contre paiement d'un prix total de 295.000 euros ;

- que suite à cette cession, les parties ont conclu en date du 19 août 2010 avec la partie adverse un contrat sous seing privé de vente en l'état futur d'achèvement, contrat aux termes duquel celle-ci s'est engagée à exécuter les prestations suivantes : livraison, montage et achèvement partiel d'une maison SOLENO de la classe énergétique A pour un prix fixe de 177.185 euros HTVA ;

- que la société SOCIETE1.) devait également prendre en charge les formalités relatives à la délivrance des autorisations administratives, la réalisation des calculs statiques et l'établissement du passeport énergétique en contrepartie du montant de 13.635 euros HTVA ;

- que le Bourgmestre de la Commune de LIEU1.) a délivré l'autorisation de construire en date du 24 février 2011 ;

- que la société SOCIETE1.) a ensuite informé les requérants que son fournisseur n'était pas en mesure de lui fournir une maison SOLENO suite à une rupture de stock et leur a proposé un autre type de maison, dite « passive », produite en Hongrie ;

- qu'en date du 2 mars 2011, les parties ont donc signé un avenant au contrat de vente en l'état futur d'achèvement précité;

- qu'aux termes de cet avenant, le prix a été augmenté au montant de 256.628 euros TTC, le prix total s'élevant alors à 361.578.- euros ;

- que sur insistance de la société SOCIETE1.), les requérants ont dû conclure en date du 19 mai 2011 un contrat de services avec une société de droit allemand, la société SOCIETE2.) GmbH, faisant partie du même groupe de sociétés que la société SOCIETE1.), en vue de la réalisation du radier et de la cave pour un prix forfaitaire net de 44.019,95 euros ;

- qu'ils ont payé avec ponctualité les factures qui leur ont été présentées en rapport avec les prédits contrats ;

- que cependant, un nombre impressionnant de travaux et d'installations d'équipements n'a pas été exécuté et les travaux sont affectés de vices graves ;

- que leur immeuble n'est à ce jour pas terminé alors que la société SOCIETE1.) s'était fermement et définitivement engagée à livrer l'immeuble en date du 1<sup>er</sup> août 2011, date à laquelle ils avaient résilié leur contrat de bail ;
- que l'expert Fernand ZEUTZIUS, nommé par ordonnance de référé du 9 décembre 2011, a retenu que l'ouvrage n'était pas habitable au regard des travaux restant à réaliser et des vices graves affectant la construction ;
- que ledit expert a évalué le budget nécessaire à la bonne fin des travaux à la somme de 148.780 euros HTVA ;
- que la société SOCIETE1.) n'a pas non plus respecté les dispositions légales en vigueur relatives à la vente en l'état futur d'achèvement en ne fournissant notamment pas aux requérants les garanties telles que prévues par la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices et plus particulièrement une garantie d'achèvement souscrite auprès d'un établissement bancaire ;
- que par ailleurs, les acomptes réclamés par la société SOCIETE1.) étaient supérieurs aux pourcentages prévus par l'article 1601-9 du Code Civil ;
- qu'ils ont payé l'intégralité du prix alors que leur maison reste inachevée,
- qu'ils ont subi un manque de jouissance pour une période de 10 mois qu'ils évaluent à 27.358.- euros ;
- qu'ils ont également subi un préjudice moral, évalué à 30.000.- euros ;

Par conclusions du 6 juin 2014, les parties requérantes renoncent à leur action dirigée à l'encontre de la société de droit allemand SOCIETE2.) GmbH tombée en faillite.

La société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité, sinon au rejet des demandes des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Elle formule une demande reconventionnelle et réclame l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, et 20.750.- euros au titre de deux factures impayées.

Elle fait valoir

- que le 11 octobre 2012, le juge des référés a rendu une ordonnance aux termes de laquelle il a ordonné la rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter du 1<sup>er</sup> août 2012 ainsi que la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée en date du 3 août 2012 ;

- que la saisie étant actuellement sans objet, il y a lieu de rejeter purement et simplement la demande en validation de la saisie ;
- qu'elle devait s'occuper du gros œuvre hors cave ;
- que pour le second œuvre, finitions, électricités, sanitaires, chauffage, les demandeurs devaient commander ces travaux directement auprès d'autres entreprises ;
- que le contrat liant les parties est un contrat de prestation de services et non pas une vente en l'état futur d'achèvement ;
- qu'elle n'a pas la qualité de promoteur et n'est partant pas responsable des travaux réalisés par les autres corps de métier ;
- qu'un grand nombre de vices et malfaçons ne lui est pas imputable ;
- que l'expert Fernand ZEUTZIUS ne justifie nullement le nombre d'heures nécessaires ainsi que le coût de la main d'œuvre ;
- que l'expert n'a évalué qu'« un budget » au montant de 148.780 euros HTVA ;
- que ledit expert effectue une évaluation du coût total de la réfection des divers vices et malfaçons observés, mais il ne renseigne pas qui a effectué tels ou tels travaux ;
- que rien ne permet d'affirmer que le coût réel des travaux à effectuer s'élèvera exactement au montant évalué par l'expert, de sorte que la demande adverse est prématurée ;
- que le montant réclamé par la partie adverse est contesté en son quantum.

La société anonyme ASSURANCE1.) S.A. conclut au rejet des demandes des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Elle sollicite leur condamnation à une indemnité de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et de voir condamner les requérants au paiement des frais et dépens de l'instance.

Elle fait valoir

- que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. devait lui faire parvenir un exemplaire de la police d'assurance dûment signé et verser une prime d'assurance d'un montant de 3.180,92.- euros mais que cette dernière ne s'est jamais exécutée ;

- qu'elle n'a jamais conclu de contrat d'assurance avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

- qu'elle a immédiatement fait part à Me Bertrand CHRISTMANN qu'elle n'avait pas conclu de police d'assurance avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A. mais que ce dernier a, en dépit de cette information, assigné la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. ;

- que de toute façon, même si la police d'assurance avait été conclue entre parties, cette dernière ne couvrait que les risques de responsabilité après réception de l'ouvrage.

I. Quant à la demande de validation de la saisie-arrêt : rôle 148.387

Qu'en date du 11 octobre 2012, le juge des référés rend l'ordonnance suivante :

*« Nous Fabienne GEHLEN, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme en matière de référé, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, légitimement empêchée, statuant contradictoirement;*

*Nous déclarons compétent pour connaître de la demande;*

*déclarons la demande de rétractation de l'ordonnance présidentielle recevable sur base de l'article 66 du NCPC;*

*rétractons l'ordonnance du 1er août 2012 autorisant PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à pratiquer saisie-arrêt à charge de la société SOCIETE1.) SA entre les mains de l'SOCIETE3.), la société anonyme BANQUE1.), la société BANQUE2.) SA, la BANQUE3.),*

*ordonnons la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée en date du 3 août 2012, à la requête de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);*

*déclarons non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,*

*condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais de l'instance,*

*ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours ».*

Au vu de ce qui précède, la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en validation de la saisie-arrêt pratiquée en date du 3 août 2012 est devenue sans objet.



La demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le rôle 148.387 n'est pas fondée, étant donné d'elle ne justifie pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

## II. Quant au rôle 156.339

### 1. La qualification du contrat

Les parties sont en désaccord concernant la qualification du contrat signé en date du 19 août 2010 et l'avenant signé en date du 2 mars 2011 concernant la construction par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. d'une maison unifamiliale de classe A.

Il convient en premier lieu de qualifier le contrat du 19 août 2010 et l'avenant du 2 mars 2011 liant les parties.

Le tribunal n'est pas lié par les termes utilisés par les parties, mais il lui incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel.

Aux termes de l'article 1601-4 du Code civil, est considérée comme vente d'immeubles à construire 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 constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire, qui a introduit dans le Code civil les articles 1601-1 et suivants, exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (M.ELTER et F.SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 191 et s.).

Si la solution classique consistait, par application de la règle de l'accessoire, à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat en louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence la plus récente adopte un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le

constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordre, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire.

En l'espèce le contrat conclu entre parties le 19 août 2010 porte sur la «*livraison, montage et achèvement partiel d'une maison SOLENO de la classe énergétique A, à LIEU1.) (...), parc. Cad. N NUMERO1.) + NUMERO2.)* » suivant les plans et le cahier des charges annexés audit contrat, pour un montant total de 177.185.- euros HTVA.

Ledit contrat prévoit encore « *Le permis de construction, les calculs statiques et le passeport énergétique seront facturés avec €13.635.-euros* ».

Le cahier des charges annexé au contrat susmentionné prévoyait que pour les postes suivants, le client devait lui-même procéder à la commande des travaux :

- Chauffage, ventilation + préparation d'eau chaude
- Installation sanitaires
- Installations électriques
- Portes intérieures
- Escalier + Balustrade.

Le contrat prévoit dans ce contexte que « *La coordination des alinéas énumérés ci-devant (demande d'offres, le contrôle des travaux ordonnés et le contrôle de la facture finale) sera exécutée par le mandataire suivant commande par le mandant. €7.791.- + TVA de 15 % = 1.169.- seront facturés moyennant facture* ».

Le contrat prévoit encore que « *Le radier, respectivement la cave est terminé, l'espace de travail est rempli avec la terre est bien droit* ».

Les parties ont signé un avenant en date du 2 mars 2011, un cahier des charges y est également annexé. Il ressort des deux documents que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. s'est engagée à livrer une «*Maison énergétique de classe A comprenant : Kit de construction à partir de la dalle cave inclus la toiture, fenêtre en alu-bois, volets électriques, porte d'entrée, travaux de ferblanterie, escalier intérieur 1 pièce, portes intérieurs en blanc €400, frais d'échafaudage, porte garage, escalier en hêtre, frais de montage* ».

Le cahier des charges prévoit les travaux suivants :

- les gaines électriques sont préinstallées à l'usine dans les parois selon les plans,
- portes intérieures : « *Fusion Combi, clinches inclus* »,
- pompe à chaleur WPL18E air-eau avec accessoire et ventilation, réservoir d'eau chaude, panneau solaire, système de ventilation avec récupération de la chaleur, tuyauterie de ventilation.
- chauffage au sol sur les étages d'habitation et dans le bureau dans la cave avec armoire de répartition,

- escalier et balustrade en bois de hêtre.

Il y a lieu de constater que suite à l'avenant, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) devaient uniquement s'occuper de mandater une société pour effectuer les travaux concernant la réalisation du sous-sol, les travaux de sanitaire et l'installation électrique, mais la société anonyme SOCIETE1.) S.A. s'est engagée à effectuer le contrôle et la coordination des travaux exécutés par les sociétés ainsi mandatées.

Le contrat prévoyait que le paiement de la construction serait effectué par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) par tranche d'avancement des travaux.

Il s'ensuit que deux conditions pour l'application de la législation relative aux ventes d'immeubles à construire se trouvent d'ores et déjà remplies, à savoir qu'il s'agit d'un immeuble d'habitation et que le prix est stipulé payable pendant la période de construction. Il reste donc à savoir si la société anonyme SOCIETE1.) S.A. s'est réservée les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction.

Il est vrai que pour que la loi trouve application, il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage et que du moment que l'objet du contrat s'est trouvé prédéterminé par le vendeur, celui-ci se charge de la construction de l'immeuble et en promet la livraison au client, il faut en déduire qu'il s'est implicitement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Dans l'exposé des motifs de la loi du 28 décembre 1976, il est dit à ce sujet (Doc. parl. 1637, p.7) : « *La notion d'entreprise suppose une commande de l'ouvrage à l'entrepreneur. Or, en l'espèce l'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client de modifier. Le soi-disant constructeur-entrepreneur ne fait que promettre la livraison de l'ouvrage qu'il a lui-même déterminé d'après ses propres plans. Le client ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage (sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur – Rapport de la commission juridique D.p. 16373, p.4) et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à payer les versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux* ».

Il résulte des développements qui précèdent que la différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside ainsi dans le fait que dans la vente, les pouvoirs de modification de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à

attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (Cour d'appel, 3 juillet 2002, n° 24367 du rôle).

En l'espèce, le contrat prévoit dans son article intitulé §*Changement* que « *Les demandes de modification concernant l'envergure des prestations doivent être signalées au moins 12 semaines d'avance afin d'élaborer les plans d'usine. A ce moment le permis de construction doit être émis. Suite à la production avancée et individuelle des panneaux des changements ultérieurs ne sont d'après la règle, plus possible. Des changements ultérieurs après l'élaboration des plans d'usine seront facturés s'après le temps réellement mis en œuvre* ».

En l'occurrence, l'objet du contrat s'est trouvé prédéterminé par le vendeur, celui-ci se charge de la construction de l'immeuble, de la coordination des travaux et en promet la livraison au client, de sorte qu'il faut en déduire que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. s'est implicitement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

En tout cas, suivant la teneur du contrat, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'avaient en fin de compte qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à payer les factures au fur et à mesure de l'avancement des travaux sans pouvoir effectuer des modifications sans autorisation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

Le contrat du 19 août 2010 et l'avenant du 2 mars 2011 liant les parties est partant à qualifier de contrat de vente d'un immeuble à construire et plus précisément de contrat de vente en état futur d'achèvement.

## 2. Quant aux vices et malfaçons

Par ordonnance du 9 décembre 2011, le juge des référés a nommé Fernand ZEUTZIUS avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. *constater les travaux restant à réaliser par les parties défenderesses dans le cadre de la construction de l'immeuble sis à L-(...),*
2. *constater les vices, malfaçons et désordres affectant les travaux effectués par les parties défenderesses dans le cadre de la construction de l'immeuble sis à L-(...),*
3. *déterminer les causes et origines exactes de ces vices, malfaçons et désordres constatés,*
4. *proposer les moyens et travaux appropriés pour y remédier,*
5. *évaluer le coût des travaux de réfection ou de remise en état,*
6. *évaluer le temps nécessaire pour achever les travaux.*

Le rapport d'expertise fut déposé au greffe du Tribunal d'arrondissement en date du 20 juillet 2012. Le rapport de l'expert ZEUTZIUS comporte 60 photos et les conclusions suivantes :

*« Au vu de ce qui précède et à part des problèmes concernant les alentours (surtout le système de drainage défaillant), le soussigné est d'avis que cette maison en panne n'obtiendra jamais un passeport énergétique, tout en tenant compte que les demandeurs ordonnaient directement auprès de tierces entreprise des travaux à l'intérieur de l'immeuble comme p.ex. les installations sanitaires et électriques, le revêtement des planchers ; puis il reste trop de vices et inachèvements pour rendre cet ouvrage habitable, vu le système de chauffage mal conçu (il manque du chauffage au sol dans différentes pièces ; le rendement est insuffisant pendant des hivers comme celui de la saison écoulée ; des isolations manquent comme p.ex sous la dalle du garage, etc ; l'expert est d'avis que l'enseigne des fournisseurs (p.ex.SOCIETE1.), qui ont vendus une maison passive (cf. p.501 dictionnaire professionnel du BTP : 'caractérise une habitation à isolation thermique très renforcée, conçue pour être chauffée essentiellement grâce aux apports internes et solaires' (sic), doivent revoir leur copie ; or les températures maximales atteintes lors des pointes de l'hiver dernier étaient de +16° ; ceci selon les dires des parties demanderesses et vu que des percements restent toujours obturés et vu l'absence d'isolation au garage. Ni la maison type SOLENO, ni la maison HONGROISE ont connu une bonne fin de chantier. »*

L'expert ZEUTZIUS cite encore l'expert Hubert SCHMITZ, Ingénieur diplômé (FH ; De Bauenergieberoder) qui l'a accompagné lors de la mission d'expertise :

*« Haustür : Die Haustür schleift im unteren Bereich auf den Fliesen. Daraus kann eine Beschädigung der Fliesen resultieren. Hier muss die Tür so nachgestellt werden, dass ein gleichmäßiger Spalt zwischen Fliesen und Tür verbleibt, der eine korrekte Funktion der Öffnung der Tür ermöglicht.*

*Fußbodenheizung in der Küche : Bei der Fußbodenheizung in der Küche ist fühlbar festzustellen gewesen, dass die Schlaufen der Fußbodenheizung unter den Schränken des Mittelteils der Küche verlaufen. In den begehbaren Bereichen der Küche sind nur wenige Schlaufen der Fußbodenheizung verlegt.*

*Decke der Garage: Da es sich bei dem Gebäude um ein Passivhaus handelt, ist aufgefallen, dass die Dämmung unterhalb der Garagendecke nicht angebracht ist. Eine dem Passivhaus entsprechende Dämmung (20-30cm) ist hier nicht mehr überall machbar, da das Gestänge des Garagenmotors nicht den Abstand zur Decke aufweist. Wenn nötig, muss hier ein spezielles Element (Vacuumisulationspanel) gearbeitet werden.*

*Anschluss Parkett/Fliesen : Die Übergänge der Anschlüsse in den Zimmertüren von Parkett zu Fliesen ist mir 5mm Differenz zu hoch.*

*Glasleisten bei Fensterverglasung : Die Glasleisten der Festverglasung bei den Fensterelementen sind nicht richtig bestetigt. Dies ist aufgefallen, da beim Öffnen eines Fensters Diese heraus gefallen sind. Alle Leisten der Festverglasung bei allen Fenstern sind zu prüfen und zu befestigen. Dies hätte bei einem Passivhaus durchzuführenden BlowerDoor Test auffallen müssen. Auf Nachfrage wurde bestätigt, dass dieser Test noch nicht durchgeführt worden ist.*

*Passivhaus : in dem jetzigen Zustand kann das Gebäude nicht als Passivhaus angesehen werden (fehlender BlowerDoor Test, usw.) »*

L'expert ZEUTZIUS retient ensuite : « *avant tout autre progrès en cours, l'expert soumet de prime abord ci-après son budget ; ceci comme convenu entre les parties : 3 mois x 173 heures x 3 salariées x 43h/h : 45 (% de la part main d'œuvre) x 100 = 148.780.- € hors t.v.a. ».*

L'expert ZEUTZIUS ne détermine pas les causes et origines exactes des vices, malfaçons et désordres qu'il a constatés. Il ne propose pas non plus les moyens et travaux appropriés pour y remédier. Il se contente d'évaluer en bloc et sans détail le coût des travaux de réfection et le temps nécessaire pour achever les travaux. Le rapport susmentionné est rédigé de façon incomplète alors que les points 3. et 4. de la mission d'expertise n'ont pas été exécutés. Ensuite, concernant les points 1. et 2., l'expert se contente de verser 60 photos avec un descriptif lacunaire et de citer l'expert SCHMITZ. L'expert ne constate pas de façon précise et complète tous les travaux restant à réaliser, ni tous les vices et malfaçons.

Les parties requérantes ne s'opposent pas à ce que l'expert achève sa mission. La partie défenderesse conteste le montant retenu par l'expert et estime que le rapport n'est pas probant.

Au vu de ce qui précède, il y a partant lieu de ressaisir l'expert ZEUTZIUS avec la mission telle que détaillée dans le dispositif du présent jugement.

Il y lieu de réserver la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en communication de pièces et le demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

3. Quant aux demandes dirigées à l'encontre de la société anonyme ASSURANCE1.) S.A.

Il y a lieu de relever que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dirigent leur action à l'encontre de la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. en sa qualité

d'assureur de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. sur base de l'action directe en sa qualité d'assureur.

Le § Garantie du contrat signé entre parties en date du 19 août 2010 prévoit que « *La garantie du mandataire pour les travaux achevés sera couvert par une assurance conclue par le mandataire auprès de l'assurance ASSURANCE1.) de Luxembourg et une copie de cette police sera mis en mains lors de la remise des clés* ». Cependant, au vu des contestations de la société anonyme ASSURANCE1.) S.A., aucun autre élément du dossier ne permet de retenir qu'une police d'assurance a effectivement été signée entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme ASSURANCE1.) S.A.

La demande dirigée par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à l'encontre de la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. est partant à déclarer non fondée.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. n'est pas fondée, étant donné d'elle ne justifie pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

### **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement rendu en date du 13 novembre 2013 ;

Quant au rôle 148.387 :

déclare la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée en date du 3 août 2012 recevable en la forme ;

la déclare sans objet ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. non fondée ;

partant en déboute ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de la demande en validation de la saisie-arrêt ;

Quant au rôle 156.339 :

déclare les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevables en la pure forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur action dirigée à l'encontre de la société de droit allemand SOCIETE2.) GmbH ;

laisse les frais de la demande pour autant que dirigé contre la société de droit allemand SOCIETE2.) GmbH à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. non fondée ;

partant en déboute ;

laisse les frais de la demande pour autant que dirigé contre la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

déclare la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société anonyme ASSURANCE1.) S.A. non fondée ;

partant en déboute ;

quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. :

avant tout autre progrès en cause, ressaisit l'expert Fernand ZEUTZIUS, 10, rue Nicolas Majerus,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé et ce en continuation de l'expertise du 16 juillet 2012 :

1. constater les travaux restant à réaliser dans le cadre de la construction de l'immeuble sis à L-(...),
2. constater les vices, malfaçons et désordres affectant la construction de l'immeuble sis à L-(...),
3. déterminer les causes et origines exactes de ces vices, malfaçons et désordres constatés,
4. proposer les moyens et travaux appropriés pour y remédier,
5. déterminer si par les travaux de réfection préconisés, l'immeuble est susceptible d'obtenir la classe énergétique A,
6. évaluer le coût des travaux de réfection ou de remise en état et ventiler chaque poste individuellement,
7. évaluer le temps nécessaire pour achever les travaux et ventiler chaque poste individuellement.

charge Madame le juge-délégué Patricia FONSECA DA COSTA du contrôle de cette mesure d'instruction ;



fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000.- € ;

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer 1.000 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert 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 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 ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert déposera son rapport au greffe du tribunal après paiement de la provision, au plus tard le 13 mai 2016 ;

réserve le surplus ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du vendredi 20 mai 2016, à 15.00 heures, salle TL 1.07.