

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00176 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-deux décembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2019-01219 et TAL-2019-09367 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

I.
(TAL-2019-01219)
ENTRE :

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

2. **PERSONNE2.)**, pensionnée,

demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 décembre 2018,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par la société par action actions simplifiée Avocats associés ChristmannSchmitt S.A.S., établie et ayant son siège social à L-1420 Luxembourg, 27, avenue Gaston Diderich, inscrite à la liste V du tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 212 183, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à r.l.**, (anciennement dénommée SOCIETE2.) S.à r.l. et encore avant SOCIETE3.) S.à r.l.), déclarée en état de faillite suivant jugement rendu en date du 10 octobre 2022, établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), actuellement représentée par son curateur Maître Olivier WAGNER,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

partie demanderesse par reconvention,

ayant initialement comparu par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Olivier WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société anonyme **SOCIETE4.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

comparant par la société anonyme Arendt & Medernach S.A., établie et ayant son siège social à L-2082 Luxembourg, 41A, avenue J.F. Kennedy, inscrite au barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186 371, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. la société à responsabilité limitée **SOCIETE5.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. la société à responsabilité limitée **SOCIETE6.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.
(TAL-2019-09367)

ENTRE

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à r.l.**, (anciennement dénommée SOCIETE2.) S.à r.l. et encore avant SOCIETE3.) S.à r.l.), déclarée en état de faillite suivant jugement rendu en date du 10 octobre 2022, établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), actuellement représentée par son curateur Maître Olivier WAGNER,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 novembre 2019.

ayant initialement comparu par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Olivier WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. la société à responsabilité limitée **SOCIETE5.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée **SOCIETE6.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 26 mai 2023.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 10 novembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Marisa ROBERTO.

Vu les conclusions de Maître Christian POINT, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Robert LOOS, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Hervé HANSEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Olivier WAGNER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 10 novembre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 19 décembre 2018, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après ensemble les « époux PERSONNE3.) ») ont régulièrement fait donner assignation à :

- la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (anciennement dénommée SOCIETE2.) et encore avant SOCIETE3.)) (désignée ci-après la « société SOCIETE2.) »),
- la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (désignée ci-après « la compagnie d'assurances SOCIETE4.) »),
- la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. (désignée ci-après « la société SOCIETE5.) ») et
- la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. (désignée ci-après « la société SOCIETE6.) »),

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, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement, les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant de 37.645,06 euros, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le Tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les époux PERSONNE3.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Bertrand CHRISTMANN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2019-01219.

Par acte d'huissier du 11 novembre 2019, la société SOCIETE2.) a régulièrement fait donner assignation à la société SOCIETE5.) et à la société SOCIETE6.) 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, sans caution :

- voir joindre la présente procédure à celle pendante devant la XIème Chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, opposant notamment la requérante aux époux PERSONNE3.) et enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2019-01219,
- donner acte à la partie requérante que l'assignation en intervention est faite à titre subsidiaire par rapport à la demande de la requérante de se voir tenir quitte et indemne par les parties assignées, formulée par voie de conclusions notifiées le 13 mars 2019 dans le cadre de l'instance principale, pour le cas où le Tribunal ferait par impossible droit dans le cadre de l'instance principale aux exceptions de nullité soulevées par les parties assignées à l'encontre de l'exploit introductif d'instance du 19 décembre 2018 et de l'appel en garantie formulée par la requérante par voie des prédites conclusions,
- condamner les parties assignées à tenir la requérante quitte et indemne de toutes les condamnations qui seraient le cas échéant prononcées à son encontre par le jugement à intervenir à l'issue de la procédure initiée par les époux PERSONNE3.) susvisés en vertu de l'assignation signifiée par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL en date du 19 décembre 2018.

La société SOCIETE2.) sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 5.000 euros, l'allocation d'une indemnité de procédure à

hauteur de 5.000 euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO, qui, dans l'exercice de son ministère d'avocat, affirme en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2019-09367.

Par mention au dossier du 22 novembre 2019, les procédures inscrites sous les numéros TAL-2019-01219 et TAL-2019-09367 ont été jointes en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leurs prétentions, les **époux PERSONNE3.)** font exposer qu'ils ont signé avec la société SOCIETE2.) un acte de vente en état futur d'achèvement en date du 11 juin 2013 portant sur un appartement avec balcon au 1^{er} étage, avec au sous-sol, un emplacement de parking et une cave, au sein de la résidence ALIAS1.) située à L-ADRESSE6.) au prix de 260.000 TTC.

Le promoteur, la société SOCIETE2.), aurait fait appel à :

- la société SOCIETE5.) pour les travaux de gros-œuvres et notamment la réalisation de la dalle du parking au sous-sol,
- la société SOCIETE6.) pour la réalisation des murs et plafonds de l'appartement et notamment les travaux de plâtrage et de peinture.

La société SOCIETE2.) aurait souscrit à une assurance garanties décennale et biennale auprès de la compagnie d'assurances SOCIETE4.).

Elle se serait engagée à construire le bien immobilier dans un délai de 18 mois à compter du jour de l'acte notarié, soit pour le 11 décembre 2014.

Les parties privatives n'auraient toutefois été achevées qu'en date du 19 mars 2015, soit avec un retard de trois mois. Les parties communes n'auraient, quant à elles, toujours pas été réceptionnées.

Les époux PERSONNE3.) font valoir que leurs parties privatives seraient affectées des désordres suivants :

- irrégularités au niveau des plafonds du living, de la cuisine et du couloir (présence de bosses, creux, excédents de plâtre et ondulations à plusieurs endroits),
- fissurations des murs du living, du bureau et de la chambre à coucher,
- ondulations et défaut de planéité des murs notamment ceux du couloir,
- problème récurrent de stagnation d'eau sur l'emplacement de parking et la cave au sous-sol.

Suite à une assignation devant le juge des référés des 30 juin et 1^{er} juillet 2017 et selon une ordonnance numéro 449/2017 du 28 juillet 2017 et une ordonnance de remplacement d'expert du 26 septembre 2017, Yves KEMP aurait été nommé expert.

L'expert judiciaire aurait rendu son rapport final en date du 19 juin 2018 et aurait évalué le coût des travaux de réfection et les frais de déménagement aux montants suivants :

- réalisation d'une pente en asphalté coulé sur la surface de l'emplacement de parking :	2.632 euros TTC
- réfection des murs et plafonds :	9.243 euros TTC
- frais de déménagement des meubles pour permettre les travaux de réfection des murs et des plafonds :	5.241,16 euros TTC
- location de matériel de levage pour le déménagement :	702 euros TTC
- frais d'entreposage des meubles pendant la durée des travaux :	2.340 euros TTC
- frais d'hébergement pendant la durée des travaux :	1.800 euros TTC
TOTAL :	21.958,16 euros

En droit, les époux PERSONNE3.) renvoient à plusieurs arrêts de la Cour d'appel pour faire valoir que l'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vice et dans un délai déterminé constituerait une obligation de résultat.

Malgré plusieurs lettres de réclamation et de mise en demeure et des tentatives d'arrangement sous l'égide de l'expert KEMP, la société SOCIETE2.) n'aurait jamais redressé les désordres affectant l'appartement et l'emplacement de parking au sous-sol des époux PERSONNE3.).

La relation de confiance entre les époux PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) serait irrémédiablement compromise.

Les époux PERSONNE3.) réclament, outre les frais de réparation des désordres indiqués ci-dessus, l'allocation de dommages et intérêts à titre de trouble de jouissance à hauteur de 5.000 euros et la réparation de leur préjudice moral à hauteur de 5.000 euros.

Finalement, ils sollicitent encore le remboursement des frais d'expertise judiciaire avancés à hauteur de 5.171,15 euros et le remboursement des frais d'huissier à hauteur de 515,91 euros.

Ils demandent partant à voir condamner les quatre parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant total de 37.645,06 euros + p.m.

La **société SOCIETE2.)** confirme qu'elle a signé avec les époux PERSONNE3.) l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 11 juin 2013 et qu'elle a confié les travaux de gros-œuvre à la société SOCIETE5.) et les travaux de plâtrage à l'intérieur des appartements à la société SOCIETE6.).

L'appartement aurait été livré le 19 mars 2015 suivant constat d'achèvement et de réception signé ce jour-là.

En droit et quant à la demande principale des époux PERSONNE3.), la société SOCIETE2.) indique que le délai d'achèvement aurait été prolongé en raison des congés collectifs et en raison de travaux supplémentaires de terrassement rendus nécessaires par la présence de sources d'eaux.

Elle indique que la réception aurait eu lieu le 19 mars 2015, les époux PERSONNE3.) s'étant par ailleurs intégralement acquittés du prix de vente. Or, après la réception, le vendeur d'un immeuble à construire ne serait plus tenu à

une obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices. Seule la responsabilité sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil pourrait être envisagée.

Quant aux désordres affectant les murs et plafonds de l'appartement des époux PERSONNE3.), la société SOCIETE2.) fait valoir qu'il ne s'agirait que de menus ouvrages soumis à la garantie biennale de l'article 2270 du Code civil. Le délai de cette garantie biennale aurait commencé à courir à partir du 19 mars 2015, date de la réception et ne pourrait pas être interrompu par l'assignation en référé-expertise. Les époux PERSONNE3.) seraient ainsi désormais forclos à agir.

À titre subsidiaire, les désordres affectant l'appartement des époux PERSONNE3.) constitueraient des vices apparents et seraient couverts par la réception.

La demande des époux PERSONNE3.) seraient en outre non fondées, alors que l'expert n'aurait pas pu déceler de défauts, en plein jour, sur les dalles et murs. D'ailleurs, de menus défauts de planéité seraient acceptables.

Elle conteste encore les conclusions de l'expert KEMP quant à une réfection totale des murs et plafonds dans son principe et dans son *quantum*. Il n'aurait précisé ni le type des fissures, ni leur origine.

Au cas où la demande des époux PERSONNE3.) serait déclarée fondée, elle demande, d'abord par voie de conclusions, puis par voie d'assignation en intervention, à voir condamner la société SOCIETE6.) à la tenir quitte et indemne.

Quant à l'emplacement de parking, la société SOCIETE2.) conteste que les époux PERSONNE3.) aient prouvé un quelconque désordre.

Au cas où la demande des époux PERSONNE3.) serait déclarée fondée, elle demande, d'abord par voie de conclusions, puis par voie d'assignation en intervention, à voir condamner la société SOCIETE5.) à la tenir quitte et indemne.

La société SOCIETE2.) conteste tout préjudice de jouissance et tout préjudice moral dans le chef des époux PERSONNE3.).

La **société SOCIETE5.)** soulève l'exception du libellé obscur à l'encontre de l'assignation des époux PERSONNE3.) sur base de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile. L'exploit introductif d'instance du 19 décembre 2018 serait partant à annuler, alors qu'il ne permettrait pas, en raison de ses graves lacunes et défaillances, de se défendre utilement.

Elle soulève ensuite l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal pour connaître de la demande dirigée par les époux PERSONNE3.) à son encontre. En effet, sa mise en cause devrait se limiter aux problèmes soulevés par les époux PERSONNE3.) en rapport avec leur emplacement de parking. Tous les autres postes de préjudice soulevés seraient étrangers au marché de travaux lui confié. Or, les revendications indemnitaires des époux PERSONNE3.) se limiteraient à son égard aux seuls frais de réfection de l'emplacement de parking et l'allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral, soit un montant total de (2.632 + 5.000 =) 7.632 euros, montant par ailleurs contesté.

Ainsi, conformément à l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile, cette demande inférieure à 10.000 euros relèverait de la compétence du juge de paix.

Quant au fond, la société SOCIETE5.) se rallie aux conclusions des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE6.) concernant la réception de l'ouvrage, la forclusion à agir des époux PERSONNE3.) ainsi qu'en ordre subsidiaire l'absence totale de désordre et malfaçon et partant de préjudice indemnisable.

Elle fait encore valoir qu'elle ne serait nullement intervenue dans la conception de l'ouvrage et qu'elle se serait strictement conformée aux plans d'architecte et aux instructions de la société SOCIETE2.). Aucune responsabilité ne saurait dès lors lui incomber en rapport avec une prétendue stagnation d'eau, voire un défaut de pente sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE3.) pour conception défaillante de l'ouvrage. De même, ni une prétendue perte de jouissance, ni un prétendu préjudice moral ne sauraient lui être imputés.

Elle indique en outre qu'à l'égard des époux PERSONNE3.), elle ne serait pas tenue d'une obligation de résultat et que ceux-ci devraient établir une faute concrète dans l'exécution de sa mission susceptible de créer un préjudice.

Quant à la demande incidente en garantie formulée par la société SOCIETE2.), la société SOCIETE5.) se rapporte à sagesse en ce qui concerne la recevabilité de la demande incidente en garantie formulée par conclusions du 13 mars 2019.

Elle soulève toutefois la nullité de cette demande pour cause de libellé obscur et fait valoir que cette exception de nullité devrait pouvoir être soulevée *mutatis mutandis* à l'égard d'une demande incidente par voie de conclusions avec les mêmes conséquences de droit que la nullité d'un exploit d'assignation au sens de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond, cette demande serait non fondée et elle renvoie, en substance, à ses développements à l'égard de la demande principale et plus précisément à l'absence de vice constructif, l'absence de préjudice dans le chef des époux PERSONNE3.), l'absence de violation d'une quelconque règle de l'art et la responsabilité exclusive tant de l'architecte que de la société SOCIETE2.).

Quant au rôle d'intervention, la société SOCIETE5.) soulève également l'exception de nullité tirée du libellé obscur à l'encontre de l'assignation de la société SOCIETE2.) du 11 novembre 2019 ainsi que l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal de céans pour connaître de la demande dirigée par la société SOCIETE2.) à son encontre.

La demande en garantie formulée par voie d'assignation serait également non fondée pour les mêmes moyens opposés à la demande en garantie incidente formulée par voie de conclusions.

La **société SOCIETE6.)** soulève à son tour la nullité de l'assignation principale du 19 décembre 2018 pour cause de libellé obscur, alors que l'objet et la cause de la demande ne seraient pas définis de façon suffisamment précise pour lui permettre d'organiser sa défense, lui causant ainsi un grief.

Elle soulève la même exception à l'encontre de la demande en garantie formulée par voie incidente par la société SOCIETE2.) et à l'encontre de la demande en garantie formulée par la société SOCIETE2.) aux termes de son assignation en intervention du 11 novembre 2019.

Quant aux faits, la société SOCIETE6.) confirme avoir été chargée par la société SOCIETE2.) de la réalisation de travaux de plâtrage à l'intérieur de l'appartement acquis par les époux PERSONNE3.).

Elle indique qu'elle n'aurait pas été partie à l'instance de référé-expertise et qu'elle n'aurait pas participé aux opérations d'expertise. Le rapport d'expertise KEMP ne lui serait ainsi pas opposable.

Cette expertise serait d'ailleurs incomplète quant à la nature et les origines des malfaçons reprochées.

En droit et quant à la demande principale des époux PERSONNE3.), à supposer que la demande soit basée sur la responsabilité du constructeur, elle serait prescrite en application de l'article 2270 du Code civil par l'écoulement du délai biennal pour les menus ouvrages.

Le délai d'action de deux ans à compter de la réception ne serait interrompu ni par une dénonciation des fissures par un courriel du 11 novembre 2015, ni par l'assignation en référé-expertise.

Pour autant que l'action des époux PERSONNE3.) ne soit pas prescrite, les prétendus défauts et désordres seraient contestés. La société SOCIETE6.) renvoie dans ce cadre aux dispositions de l'article 1315 du Code civil et à l'absence de caractère contradictoire du rapport d'expertise KEMP.

Elle conteste encore les divers postes de préjudice tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Quant aux demandes en garantie formulées par la société SOCIETE2.), à supposer qu'elles ne soient pas nulles, la société SOCIETE5.) fait valoir qu'elles ne seraient pas fondées. L'expertise KEMP ne lui serait pas opposable et aucun reproche ne serait concrètement formulé à son égard par la société SOCIETE2.).

La **compagnie d'assurances SOCIETE4.)** fait valoir que, conformément aux conditions générales et particulières de la police « Assurance - Contrôle », tout désordre survenu avant le 30 mars 2017, date de la prise d'effet du contrat, ne serait pas couvert. Or, les désordres invoqués par les époux PERSONNE3.)

seraient survenus avant cette date, de sorte qu'ils ne seraient pas couverts par l'assurance.

En outre, la garantie d'assurance ne viserait que les désordres matériels, de sorte que les frais de déménagement et de relogement pendant la période des travaux, ainsi que le préjudice de jouissance et le préjudice moral seraient exclus, conformément à l'article 4 des conditions générales.

Les **époux PERSONNE3.)** s'opposent à la nullité de leur assignation du 19 décembre 2018 pour libellé obscur. Ils auraient clairement libellé l'objet de leur demande et les moyens à la base de celle-ci, de sorte que les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) n'auraient pu se méprendre sur leurs prétentions. En outre, elles n'établiraient pas avoir subi un préjudice.

Quant à l'incompétence *ratione valoris* soulevée par la société SOCIETE5.), les époux PERSONNE3.), rejoints sur ce point par la société SOCIETE2.), renvoient à l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile et font valoir que leur demande trouverait son origine dans la vente, respectivement la construction de leur appartement. Ils auraient évalué leur demande au montant total de 37.645,06 euros + p.m., de sorte que le Tribunal de céans serait compétent pour en connaître.

Ils indiquent encore qu'en additionnant les montants réclamés à la société SOCIETE5.) au titre des travaux de réparation de l'emplacement de parking (2.632 euros), du trouble de jouissance (5.000 euros) et du préjudice moral (5.000 euros), le montant total de 12.632 euros serait en tout état de cause supérieur à 10.000 euros.

Quant à la prescription invoquée par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE6.), les époux PERSONNE3.) y opposent qu'il s'agirait en l'espèce de vices cachés.

Les murs extérieurs et les plafonds seraient des gros ouvrages et les travaux de réparation seraient de grande ampleur. Si le vice ne mettrait pas en péril la solidité du gros ouvrage, il y aurait lieu à l'application du droit commun. Or, l'article 2262 du Code civil prévoirait un délai pour agir de 30 ans.

Quant aux vices affectant la dalle du parking, il s'agirait de vices relevant de la garantie décennale. Or, ils auraient bien agi endéans le délai de 10 ans.

Leur demande ne serait ainsi pas prescrite.

Par conclusions du 23 janvier 2023, la **société SOCIETE2.)**, représentée par son curateur Maître Olivier WAGNER, fait valoir que suite à la déclaration de faillite, aucune condamnation ne pourrait plus être prononcée à son encontre et qu'il y aurait lieu de fixer les éventuelles créances et renvoyer les créanciers éventuels à se pouvoir devant qui de droit en admission de ces dernières.

Suite à la faillite de la société SOCIETE2.), les **époux PERSONNE3.)** demandent à voir fixer leur créance à l'encontre de la société SOCIETE2.) au montant total de 37.645,06 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'au 10 octobre 2022, date du jugement de faillite, et de dire que cette créance constitue une dette de la masse, sinon une dette dans la masse.

Ils demandent la condamnation :

- de la société SOCIETE5.) à leur payer le montant de 2.632 euros du chef des désordres au niveau de l'emplacement de parking,
- de la société SOCIETE6.) à leur payer le montant de (9.243 + 10.083 =) 19.326 euros du chef des désordres au niveau des murs et des plafonds de leur appartement,
- de la société SOCIETE5.) et de la société SOCIETE6.) solidairement, sinon *in solidum* à leur payer le montant de 5.000 euros à titre de trouble de jouissance,
- de la société SOCIETE5.) et de la société SOCIETE6.) solidairement, sinon *in solidum* à leur payer le montant de (5.000 + 5.171,15 + 515,91 =) 10.687,06 euros à titre de préjudice moral, frais d'expertise et frais d'huissier.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant au moyen de nullité de l'assignation principale tiré de l'exception du libellé obscur

Tant la société SOCIETE5.) que la société SOCIETE6.) ont soulevé la nullité de l'assignation du 19 décembre 2018 pour cause de libellé obscur.

La société SOCIETE6.) fait valoir que l'objet et la cause de la demande ne seraient pas définis de façon suffisamment précise pour lui permettre d'organiser sa défense.

Les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) indiquent que les époux PERSONNE3.) n'auraient pas indiqué de fondement légal à leur égard. Les époux PERSONNE3.) se seraient en effet limités à développer les obligations à charge du vendeur d'un immeuble à construire.

Ils n'auraient ainsi pas précisé les reproches à l'égard de chacune d'entre elles et quels postes de préjudice seraient imputables à quelle partie assignée.

Les deux sociétés indiquent que les époux PERSONNE3.) ne préciseraient également pas en quoi il y aurait lieu à une condamnation solidaire de toutes les parties assignées.

Les époux PERSONNE3.) ne pourraient, en outre, réparer l'acte nul par des précisions exposées dans leurs conclusions ultérieures.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...) », le tout à peine de nullité.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que la finalité de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins

implicitement (cf. Jean-Claude WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

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

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (cf. Cour d'appel, 9ème chambre, 15 juillet 2004, n° 28.124 du rôle).

Le libellé obscur constitue une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (cf. SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, n° 419).

En l'espèce, il y a lieu de constater qu'il résulte de l'assignation du 19 décembre 2018 que les époux PERSONNE3.) ont demandé la condamnation solidaire de la société SOCIETE2.), en tant que vendeur, de la société SOCIETE5.) en tant que réalisateur des travaux de gros-œuvre dont la dalle du parking et de la société SOCIETE6.) en tant que réalisateur des travaux de plâtrage et de peinture dans leur appartement au montant total de 37.645,06 euros.

Les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) ne peuvent dès lors valablement prétendre ignorer en quelle qualité elles ont respectivement été assignées et quels désordres leur sont reprochés concrètement, alors qu'elles ont été en charge de travaux nettement distincts.

Quant à la solidarité, il est de jurisprudence constante qu'une responsabilité *in solidum* peut être retenue en cas de dommage unique.

La question de savoir si cette condition est réunie en l'espèce ou si le préjudice peut être divisé relève toutefois du fond de l'affaire.

En sus, aucun texte de loi n'exige des demandeurs de fournir une base légale à l'appui de leur demande.

La question de la conséquence d'absence de relation contractuelle directe entre les époux PERSONNE3.), d'une part et les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.), d'autre part, relève du fond du litige.

Force est dès lors de constater que la demande des époux PERSONNE3.) est suffisamment précise pour permettre aux sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) de préparer utilement leur défense, de sorte que le Tribunal ne saurait admettre l'existence d'un grief dans leur chef au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

L'assignation du 19 décembre 2018 répondant aux exigences de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de rejeter le moyen tiré du libellé obscur soulevé par les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.).

Quant à la recevabilité et quant à la nullité de la demande incidente en garantie

La société SOCIETE5.) a déclaré se rapporter à sagesse de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande incidente en garantie formulée par conclusions du 13 mars 2019.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu de toiser d'abord la recevabilité des demandes en garantie formulées par voie incidente par la société SOCIETE2.) à l'égard de la société SOCIETE5.) avant de se prononcer, le cas échéant, sur l'exception du libellé obscur.

Quant à la recevabilité de la demande incidente en garantie

En ce qui concerne la recevabilité de la demande incidente formulée par la société SOCIETE2.) par voie de conclusions à l'égard de la société SOCIETE5.), l'article 481 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « *les demandes incidentes seront formées par un simple acte contenant les moyens et les conclusions, avec offre de communiquer les pièces justificatives sur récépissé, ou par dépôt au greffe. Le défendeur à l'incident donnera sa réponse par un simple acte* ».

La demande incidente formée par acte d'avocat par le défendeur contre le demandeur, ou par l'un des défendeurs contre un autre, est recevable lorsqu'elle se base sur la même cause et sur les mêmes faits que la demande principale (Cour d'appel du 5 avril 2000, P.31, p.321).

Si, en règle générale, l'action en garantie est une action principale et doit être introduite par voie d'assignation, elle peut l'être par voie de conclusions lorsqu'elle est intentée par un des défendeurs contre un autre, tous deux parties au procès et ayant constitué avoué, et qu'elle est la conséquence de l'action principale (Cass. 11 décembre 1980, n° reg. 365 et 366).

La demande de la société SOCIETE2.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre au profit des époux PERSONNE3.) procède de la demande principale dont elle est la suite et la conséquence.

La demande en garantie formulée par la société SOCIETE2.) par voie de conclusions du 13 mars 2019 à l'égard de la société SOCIETE5.) est partant à déclarer recevable.

Quant au moyen de nullité de la demande incidente en garantie pour libellé obscur

Tant la société SOCIETE5.) que la société SOCIETE6.) ont soulevé la nullité de la demande en garantie formulée par la société SOCIETE2.) par voie de conclusions du 13 mars 2019 sur base de l'exception du libellé obscur.

La société SOCIETE2.) y oppose que l'exception du libellé obscur serait tirée du non-respect des prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile qui ne viserait que les assignations. Le moyen de nullité soulevé à l'encontre de ses conclusions du 13 mars 2019 ne serait ainsi pas fondé. En outre, aucun grief ne serait établi dans le chef des sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.). Il serait clair que sa demande serait basée sur la responsabilité contractuelle et plus particulièrement en raison des fautes et du manquement des deux sociétés à l'obligation de résultat d'exécuter les travaux confiés de manière conforme aux règles de l'art.

Le Tribunal relève que le moyen de procédure tiré du libellé obscur constitue 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, Pas. 28, p. 70) (Cour d'appel, 11 mai 2022, n° 92/22, CAL-2020-00939).

L'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile ne vise ainsi que les exploits introductif d'instance.

En vertu du principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans texte, est partant à rejeter le moyen de nullité soulevé au titre de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile formulé par les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) à l'encontre de la demande incidente en garantie.

Quant au moyen de nullité de l'assignation en intervention tiré de l'exception du libellé obscur

Le Tribunal relève que tant la société SOCIETE5.) que la société SOCIETE6.) ont soulevé la nullité de l'assignation en intervention tirée de l'exception du libellé obscur.

Dans ce cadre, il y a lieu de relever que l'assignation en intervention n'a été introduite par la société SOCIETE2.) qu' « *à titre subsidiaire par rapport à la demande de la requérante de se voir tenir quitte et indemne par les parties assignées, formulée par voie de conclusions notifiées le 13 mars 2019 dans le cadre de l'instance principale, pour le cas où le Tribunal ferait par impossible droit dans le cadre de l'instance principale aux exceptions de nullité soulevées par les parties assignées à l'encontre de l'exploit introductif d'instance du 19 décembre 2018 et de l'appel en garantie formulée par la requérante par voie des prédites conclusions* ».

Dans la mesure où le Tribunal n'a pas fait droit aux moyens de nullité soulevés à l'encontre de l'assignation principale des époux PERSONNE3.) et à l'encontre de la demande incidente en garantie de la société SOCIETE2.), il y a lieu de retenir que l'assignation en intervention est devenue sans objet.

Il est partant devenu oiseux de se prononcer quant à la nullité de cette assignation en intervention.

Quant à l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal pour connaître de la demande principale

La société SOCIETE5.) a soulevé l'incompétence *ratione valoris* du Tribunal de céans pour connaître de la demande à son égard tant dans le cadre de la demande principale des époux PERSONNE3.) que dans le cadre de la demande en garantie de la société SOCIETE2.) par voie d'assignation en intervention.

Elle fait en effet valoir que son implication ne pourrait résulter que de son rôle d'entreprise de construction ayant réalisé le gros-œuvre et notamment le dallage du sous-sol. Sa mise en cause devrait ainsi nécessairement se limiter aux problèmes soulevés en rapport avec l'emplacement de parking, soit les montants

réclamés de 2.632 euros pour la réalisation d'une pente en asphalte coulée et de 5.000 euros pour dommage moral. Tous les autres postes de préjudice invoqués par les époux PERSONNE3.) seraient étrangers au marché lui confié.

Or, le montant de $(2.632 + 5.000 =)$ 7.632 euros serait inférieur au taux de compétence du Tribunal d'arrondissement.

La société SOCIETE5.) fait encore valoir que les époux PERSONNE3.) ne pourraient se prévaloir d'un titre commun.

Le Tribunal relève qu'il résulte de la combinaison des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile, dans leur teneur en vigueur à la date de l'assignation en question avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juillet 2021, que le Tribunal d'arrondissement est compétent en matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière pour une valeur excédant la somme de 10.000 euros.

Le Tribunal a d'ores et déjà retenu, dans le cadre de l'analyse du moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur, qu'aux termes de leur acte introductif d'instance, les époux PERSONNE3.) sollicitent la condamnation solidaire des parties assignées, dont la société SOCIETE5.), au montant total de 37.645,06 euros.

En outre, au dernier état de leurs conclusions, les époux PERSONNE3.) réclament à la société SOCIETE5.) le montant total de $(2.632 + 5.000 + 5.000 + 5.171,15 + 515,91 =)$ 18.319,06 euros.

Il y a partant lieu de retenir que le Tribunal est en tout état de cause compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande dirigée par les époux PERSONNE3.) à l'encontre de la société SOCIETE5.), dans la mesure où les montants réclamés par les époux PERSONNE3.) sont supérieurs à 10.000 euros.

Quant au moyen d'incompétence *ratione valoris* soulevé par la société SOCIETE5.) dans le rôle d'intervention, il y a lieu de retenir que celui-ci est devenu sans objet dans la mesure où le Tribunal analysera la demande en garantie de la société SOCIETE2.) telle formulée par voie de conclusions.

Quant au fond

Quant au régime juridique applicable à la demande dirigée par les époux PERSONNE3.) à l'encontre de la société SOCIETE2.)

Renvoyant à plusieurs arrêts de la Cour d'appel, les époux PERSONNE3.) font valoir que l'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vice et dans un délai déterminé constituerait une obligation de résultat.

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.

Le Tribunal relève qu'il est constant en cause que les époux PERSONNE3.) ont signé avec la société SOCIETE2.) un contrat de vente en état futur d'achèvement (acte notarié du 11 juin 2013 : pièce n° 1 de Maître CHRISTMANN ; pièce n° 3 de Maître ROBERTO).

Dans le cadre d'un contrat de vente en état futur d'achèvement, le promoteur-vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

Cette obligation du promoteur-vendeur de livrer un immeuble exempt de vice constitue une obligation de résultat, de sorte que l'acquéreur n'a qu'à établir l'existence des désordres allégués.

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

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. A 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 (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 705, p. 732).

Il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception faisant courir les délais de garantie de prouver ce fait (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 14 octobre 2014, rôle n° 143.177)

En l'espèce, il est constant en cause que les époux PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) ont signé un « Constat d'achèvement et réception des travaux du 19 mars 2015 No. 119 » (pièce n° 5 de Maître ROBERTO).

D'ailleurs, les époux PERSONNE3.) reconnaissent expressément qu'il y a eu réception alors qu'ils font valoir que le point de départ du délai de l'action en garantie serait le 1^{er} avril 2015 et non pas le 19 mars 2015 comme indiqué sur le prédit « Constat d'achèvement et réception des travaux ».

Seule la date de la réception est partant litigieuse, alors que les époux PERSONNE3.) font valoir que le constat d'achèvement aurait initialement dû être signé le 19 mars 2015, mais qu'il n'aurait en fait été signé qu'au courant du mois d'avril sans que la date figurant sur le document n'ait été rectifiée. Ainsi, la remise des clés n'aurait eu lieu qu'en date du 1^{er} avril 2015, après paiement de la dernière tranche du prix de vente le 30 mars 2015.

Le Tribunal relève toutefois qu'il y a en l'espèce réception expresse de la part des époux PERSONNE3.), alors qu'ils ont signé avec la société SOCIETE2.) le « Constat d'achèvement et réception des travaux » versé aux débats.

Il y a partant lieu de retenir que les époux PERSONNE3.) ont expressément approuvé, au 19 mars 2015, l'ouvrage réalisé par la société SOCIETE2.), sans qu'il ne soit établi que ledit « Constat d'achèvement et réception des travaux » n'ait été signé qu'ultérieurement.

La date de réception de l'ouvrage est ainsi à fixer au 19 mars 2015.

Il y a encore lieu de constater qu'une décharge expresse en faveur de la société SOCIETE2.) fait défaut, une telle décharge n'étant prévue ni au contrat, ni dans un autre écrit entre parties. D'ailleurs, force est de constater qu'au contraire, le « Constat d'achèvement et réception » contient une clause concernant les vices apparents rédigée dans les termes suivants : « *L'acquéreur se réserve le droit d'exiger la réparation des vices de construction et défauts de conformité apparents à ce jour, s'il en existe, ou qui pourront apparaître* ».

Conformément aux principes retenus plus haut, les époux PERSONNE3.) peuvent se prévaloir tant des vices alors apparents à la réception que des vices cachés révélés après la 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 société SOCIETE2.) de livrer un immeuble exempt de vices et conforme aux prescriptions contractuelles.

Quant au régime juridique applicable à la demande principale des époux PERSONNE3.) à l'encontre des sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.)

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de leur assignation, les époux PERSONNE3.) ont demandé la condamnation solidaire des quatre parties assignées, dont les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.).

Il est toutefois constant qu'il n'existe pas de relation contractuelle directe entre les époux PERSONNE3.), d'une part et les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.), d'autre part.

Les époux PERSONNE3.) indiquent qu'il existerait des contrats d'entreprise entre la société SOCIETE2.), d'une part et les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.), d'autre part, sans préciser davantage leur moyen.

Le Tribunal relève qu'il est effectivement constant en cause que la société SOCIETE2.), promoteur-vendeur des époux PERSONNE3.), a chargé la société SOCIETE5.) de la réalisation des travaux de gros-œuvre et la société SOCIETE6.) des travaux de plâtrage et peinture dans l'appartement des époux PERSONNE3.).

La question est dès lors de savoir si les époux PERSONNE3.) peuvent se prévaloir de l'existence de ces contrats d'entreprise pour engager la responsabilité contractuelle des sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.).

L'état actuel de la jurisprudence luxembourgeoise peut être résumé comme suit : en cas de chaînes de contrats translatifs de propriété (d'un bien donné), qui réalisent la transmission d'une chose entre les différents membres d'une chaîne, que les contrats soient homogènes (ex. : ventes) ou hétérogènes (ex : vente et louage d'ouvrage), l'action en responsabilité entre membres du groupe est de nature contractuelle, tandis qu'en cas de groupes de contrats n'emportant pas transmission de la propriété d'une chose (ex. : action du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant de l'entrepreneur ; chaîne formée d'une location et d'une sous-location), l'action est de nature délictuelle. (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, 2014, n°497, page 521)

Le Tribunal retient qu'en l'espèce, il ne saurait être question d'un groupe de contrats translatifs de propriété. En effet, si la vente en l'état futur d'achèvement emporte manifestement la transmission d'une chose, à savoir un immeuble, il n'en

est pas de même des contrats d'entreprise conclus entre la société SOCIETE2.), d'une part, et les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.), d'autre part.

Il y a partant lieu de retenir que la demande des époux PERSONNE3.) à l'égard des sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) sera à analyser sur base de la responsabilité délictuelle de droit commun telle que prévue par les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant aux murs et plafonds dans l'appartement des époux PERSONNE3.)

Il y a lieu de rappeler que les époux PERSONNE3.) font état des désordres suivants dans leur appartement :

- irrégularités au niveau des plafonds du living, de la cuisine et du couloir (présence de bosses, creux, excédents de plâtre et ondulations à plusieurs endroits),
- fissurations des murs du living, du bureau et de la chambre à coucher,
- ondulations et défaut de planéité des murs notamment ceux du couloir.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE6.) font valoir que les époux PERSONNE3.) seraient forclos à agir, alors qu'il s'agirait de menus ouvrages soumis à la garantie biennale. Or, les demandeurs n'auraient pas agi au fond endéans le délai de 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Les époux PERSONNE3.) y opposent qu'il s'agirait de vices cachés affectant le gros ouvrage.

Il y a partant lieu de toiser dans un premier temps si les désordres invoqués par les époux PERSONNE3.) 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. De par 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 par contre 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 (Cour 11 juillet 2012, 1ère chambre, n° 37825 du rôle) ou du coût de la remise en état (Cour, 7ème chambre, 30 septembre 2008, n° 32308 du rôle).

Le Tribunal relève que concernant les ondulations et irrégularités, l'expert judiciaire KEMP a retenu ce qui suit :

« Sous éclairage normal ambiant, des imperfections de réalisation sont difficilement détectables sur les dalles et murs.

Après avoir assombri la pièce (volets descendus), Monsieur PERSONNE1.) fait constater certaines imperfections de réalisation au niveau du plâtre sur la dalle plafond et les murs à l'aide de lumière rasante (torche appliquée). » (rapport préalable, page 19/19 : pièce n° 12 de Maître CHRISTMANN).

Concernant les fissures, l'expert judiciaire a effectivement constaté des fissurations dans le living, le bureau et la chambre à coucher.

L'expert judiciaire KEMP n'a toutefois pas déterminé s'il s'agissait de microfissurations ou de fissures fines, voire lézardes.

Le Tribunal retient que les travaux de plâtrage et de peinture réalisés par la société SOCIETE6.) constituent des travaux de revêtement n'affectant pas la solidité d'un immeuble, mais conçus à titre de décoration, de sorte qu'il s'agit d'un menu ouvrage.

D'ailleurs, les époux PERSONNE3.) indiquent eux-mêmes qu'ils n'auraient remarqué les ondulations au niveau du plafond qu'à partir du moment où ils auraient installé des spots LED en place des ampoules standard de 40W.

En considération des critères développés ci-avant, il y a lieu de ranger ces désordres, qui sont essentiellement esthétiques, dans la catégorie des vices affectant les menus ouvrages de sorte que la garantie biennale est applicable. Il n'est en outre pas établi que les fissures soient dues aux retraits ou aux dilations des matériaux.

Quant à la forclusion, il y a lieu de rappeler que la réception de l'ouvrage a eu lieu en date du 19 mars 2015, date à partir de laquelle le délai biennal a commencé à courir.

La garantie biennale est ainsi venue à échéance le 19 mars 2017.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil 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.

Or, les époux PERSONNE3.) n'ont procédé à une assignation au fond qu'en date du 19 décembre 2018.

Les époux PERSONNE3.) sont ainsi forclos à agir concernant les désordres affectant les murs et plafonds de leur appartement.

La demande des époux PERSONNE3.) quant aux montants de :

- 9.243 euros TTC à titre de frais de réfection,
- 5.241,16 euros TTC à titre de frais de déménagement,
- 702 euros TTC à titre de location de matériel de levage pour le déménagement,
- 2.340 euros TTC à titre de frais d'entreposage des meubles pendant la durée des travaux,
- 1.800 euros TTC à titre de frais d'hébergement pendant la durée des travaux,

sont à déclarer irrecevables pour cause de forclusion.

Quant à l'emplacement de parking des époux PERSONNE3.)

Il y a lieu de rappeler que les époux PERSONNE3.) font état d'un problème récurrent de stagnation d'eau sur leur emplacement de parking dû à des pentes insuffisantes, voire même des contrepentes.

La société SOCIETE2.) conteste tout désordre affectant l'emplacement de parking des requérants en faisant valoir que l'expert judiciaire KEMP aurait dû revenir six fois avant d'y découvrir un peu d'eau stagnante.

S'il existerait une pente insuffisante, ce qui laisserait d'être prouvé, elle ne se situerait pas au niveau de l'emplacement de parking des époux PERSONNE3.).

La société SOCIETE5.) fait également valoir que l'emplacement ne serait affecté d'aucun vice ou malfaçon.

Elle n'aurait d'ailleurs d'aucune manière été liée à la conception de l'ouvrage. Elle aurait réalisé le gros-œuvre de la résidence conformément aux plans de la société SOCIETE7.) et à la demande de la société SOCIETE2.). Or, il résulterait des plans versés aux débats qu'aucune pente, ni d'ailleurs de siphons pour l'écoulement des eaux, n'auraient été prévus au niveau de l'accès pour les véhicules au garage au sous-sol. De tels siphons auraient été exigés par la société SOCIETE2.) une fois la dalle coulée et elle, la société SOCIETE5.), les aurait installés. La réalisation d'une pente n'aurait toutefois pas été demandée et ne serait exigée par aucune réglementation.

S'étant strictement conformée aux plans et aux instructions de la société SOCIETE2.), aucune responsabilité ne saurait lui incomber pour conception défectueuse de l'ouvrage.

Elle fait encore valoir que l'eau de pluie proviendrait en toute hypothèse des véhicules eux-mêmes qui l'apporteraient à l'intérieur en cas de pluie. Les petites flaques d'eau sous les véhicules ne s'évacueraient pas plus rapidement via des

contre-pentes dans la voie de circulation principale. Elle conteste encore tout dommage pour les véhicules et leurs propriétaires.

Renvoyant à un jugement du 4 novembre 1997, les époux PERSONNE3.) font valoir que les fautes de conception ne sauraient constituer, pour l'entrepreneur, une cause étrangère exonératoire de sa responsabilité.

Le Tribunal relève d'abord qu'il n'est pas contesté par les parties que le vice affectant l'emplacement de parking des époux PERSONNE3.) est à qualifier de vice affectant un gros ouvrage. La garantie décennale a partant vocation à jouer et les époux PERSONNE3.) ne sont en tout état de cause pas forclos à agir.

Le Tribunal relève ensuite qu'il est vrai que dans un premier temps, l'expert judiciaire KEMP n'a pas pu constater d'eau stagnante sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE3.) (voir le rapport préalable et les 5 premiers rapports intermédiaires : pièces n° 12 à 17 de Maître CHRISTMANN).

Seulement dans son rapport intermédiaire numéro NUMERO5.), l'expert judiciaire KEMP a retenu suite à une visite des lieux en date du 12 juin 2018 ce qui suit :

« Les personnes présentes ont pu constater la présence d'eau stagnante sur l'emplacement de Monsieur PERSONNE1.), notamment dans la zone de contrepente.

L'expert a pu constater quelques flaques d'eau au sol au pourtour des voitures stationnées dans le sous-sol.

L'eau stagnante n'est pas en rapport avec les fortes précipitations du mois de juin.
» (page 9/15 de la pièce n° 18 de Maître CHRISTMANN).

Dans son rapport final, l'expert judiciaire KEMP a retenu ce qui suit :

« La présence d'eau stagnante dans le parking peut s'expliquer avec l'amené d'eau suite au dépôt de pluie/neige sur les voitures. Le mois de juin 2018 a connu selon la station « ALIAS2.) » (à environ 4 km en ligne droite) environ 127 litres/m² et uniquement des flaques d'eau au sol au pourtour des voitures stationnées ont été constatées.

La dalle de parking comprend des pentes de l'ordre de 0,4 à 0,7 pourcent, voire même des contrepentes, vers l'emplacement de Monsieur PERSONNE1.).

[...]

Le désordre est lié à la réalisation d'une dalle de parking de la société SOCIETE5.) ayant des pentes insuffisantes, respectivement des contrepentes. » (pages 12 et 13 de la pièce n° 19 de Maître CHRISTMANN).

Le Tribunal constate que l'expert judiciaire KEMP n'a pas constaté d'infiltrations d'eau, tel qu'allégué par les époux PERSONNE3.), mais a retenu que la présence d'eau stagnante pouvait s'expliquer avec l'amenée d'eau par les voitures entrant dans le parking souterrain de la résidence.

Dans son rapport intermédiaire 05/185777, ledit expert a toutefois renvoyé au Règlement grand-ducal du 26 juillet 1999 fixant les prescriptions générales pour les garages et parkings couverts pouvant recevoir entre 5 et 20 véhicules en matières d'établissements classés, dont l'article 6.7 dispose que « *Les sols auront une pente suffisante pour que les eaux et tout liquide répandu accidentellement s'écoulent facilement en direction des collecteurs.* »

L'expert a indiqué que des « *pentés d'au moins 1,5% sont à réaliser de telle façon que des liquides inflammables en provenance d'une voiture ne puissent s'écouler vers d'autres voitures garées au parking. Un rehaussement d'environ 10 à 12 cm est à prévoir en périphérie du parking avec une étanchéité afin de garantir un complexe étanche. Le sol devra être imperméable.*

Un caniveau central est à prévoir pour récolter les eaux et autres liquides. » (pages 7/14 et 8/14 de la pièce n° 17 de Maître CHRISTMANN).

Le Tribunal retient dès lors que même si la présence d'eau provient du dépôt de pluie/neige par les voitures, tel que retenu par l'expert, il reste que l'emplacement de parking n'est pas conforme alors que la pente est insuffisante, voire inexistante et qu'il y a stagnation d'eau sur les emplacements au lieu que celle-ci soit évacuée en direction de la pente. Ce phénomène ne vise d'ailleurs pas seulement l'eau, mais aussi toute substance inflammable pouvant provenir des voitures garées. Il s'agit partant aussi d'une question de sécurité dans la résidence.

L'expert a ainsi retenu une non-conformité de tout le parking souterrain (page 8/14 de la pièce n° 17 de Maître CHRISTMANN).

La société SOCIETE2.), tenue en tant que vendeur à une obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vice, engage ainsi sa responsabilité à l'égard des époux PERSONNE3.).

Quant à la société SOCIETE5.), il y a lieu de rappeler que la demande des époux PERSONNE3.) est à analyser sur base de la responsabilité civile de droit commun des articles 1382 et 1383 du Code civil. Il leur appartient ainsi d'établir une faute de la société SOCIETE5.) en relation causale avec leur préjudice subi.

Le Tribunal relève que l'entrepreneur, professionnel particulièrement qualifié dans son domaine, est le mieux à même d'apprécier la faisabilité des travaux qui lui sont demandés (cf. F; Llorens: Le devoir de conseil des constructeurs, RD Imm, 1986, p.1).

L'entrepreneur a en outre un devoir de vérification et de contrôle des plans de l'architecte qu'il doit au besoin refuser (Cass. 3e civ., 4 févr. 1981, RD Imm. 1982, 89, obs. Malinvaud et Boubli). Il doit ainsi relever toute violation des règles de l'art que sa compétence lui permet de découvrir, comme les inconvénients d'un procédé, les problèmes techniques susceptibles de surgir ou les particularités ou les déficiences d'une étanchéité (Versailles, 12 mai 1989, jurisdata n° 043149).

En l'espèce, la société SOCIETE5.), ayant réalisé le gros-œuvre, s'est constituée en faute en réalisant une dalle dont elle aurait dû savoir qu'elle n'est pas conforme au Règlement grand-ducal du 26 juillet 1999 fixant les prescriptions générales pour les garages et parkings couverts pouvant recevoir entre 5 et 20 véhicules en matières d'établissements classés. Cette faute est manifestement en lien causal avec le préjudice invoqué par les époux PERSONNE3.).

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'à l'égard des époux PERSONNE3.), la société SOCIETE2.) est tenue en sa qualité de vendeur et la société SOCIETE5.) est tenue en sa qualité d'entrepreneur ayant réalisé les travaux affectés de désordres.

Dans son rapport final, l'expert judiciaire KEMP a chiffré les travaux de réalisation d'une pente en asphalte coulée sur la surface de l'emplacement des époux PERSONNE3.), y compris raccords et caniveau d'évaporation, au montant TTC de 2.632 euros.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande des époux PERSONNE3.) à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE5.) quant au montant de 2.632 euros TTC.

Quant aux troubles de jouissance

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de leur assignation du 19 décembre 2018, les époux PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'un montant de 5.000 euros à titre de réparation pour leurs troubles de jouissance en relation avec leur appartement et leur emplacement de parking.

Le Tribunal relève d'emblée que dans la mesure où les époux PERSONNE3.) sont forclos à agir quant aux désordres affectant leur appartement, seuls leurs moyens ayant trait à une perte de jouissance de leur emplacement de parking seront considérés.

Dans ce cadre, ils font valoir que les emplacements de parking n'auraient été utilisables qu'à partir du mois de juillet 2015. Même après leur entrée dans les lieux, ils n'auraient pu utiliser leur emplacement de parking dans des conditions normales. En effet, à chaque épisode pluvieux ou neigeux, ils auraient dû racler et évacuer manuellement l'eau stagnante avant de pouvoir garer leur véhicule. Par occasion, ils auraient même dû garer leur voiture dehors. En outre, ils auraient dû renoncer à l'installation d'une porte de garage privée (porte sectionnelle), alors même qu'elle aurait déjà été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires.

La société SOCIETE2.) conteste toute perte de jouissance dans le chef des époux PERSONNE3.). Elle fait notamment valoir que pendant 7 mois, l'expert judiciaire KEMP n'aurait constaté aucune trace d'eau stagnante sur l'emplacement de parking des demandeurs.

La société SOCIETE5.) conteste également toute perte de jouissance, alors que les époux PERSONNE3.) auraient toujours eu la pleine jouissance de leur emplacement de parking, puisqu'une voiture aurait aisément pu être garée sur cet emplacement malgré « *un petit filet d'eau de pluie* ». Il n'existerait également aucun droit indemnisable des époux PERSONNE3.) à installer une porte

sectionnelle, une telle installation n'ayant d'ailleurs jamais été prévue par le promoteur et n'étant nullement nécessaire à la pleine jouissance de leur emplacement de parking.

Le Tribunal constate que par courriel du 2 juillet 2015, le syndic de la résidence a écrit aux copropriétaires ce qui suit :

« Par la présente nous vous informons que vous et/ou vos locataires pourrez utiliser les garages souterrains. Un nettoyage du garage sera exécuté par le promoteur dès que les travaux seront terminés. » (pièce n° 29 de Maître CHRISTMANN).

Il apparaît que les époux PERSONNE3.) n'ont effectivement pas pu immédiatement faire usage de leur emplacement de parking.

En outre, dans un courriel du 17 octobre 2016 adressé au syndic, PERSONNE1.) se plaint que *« la jouissance des emplacements PK n'a jamais été complète car à chaque pluie des infiltrations sérieuses d'eau ont eu lieu dans les PK, je n'ai pu utiliser mon emplacement et laissé mon véhicule dehors. »* (pièce n° 31 de Maître CHRISTMANN).

À l'appui de leurs demandes, les époux PERSONNE3.) versent des photos (pièce n° 20 de Maître CHRISTMANN) sur lesquelles on peut constater quelques flaques d'eau au pourtour de l'endroit où est garé la voiture et que l'eau s'est même dirigée vers la cave des époux PERSONNE3.) située à côté de leur emplacement de parking.

Il y a lieu de rappeler que si l'expert judiciaire KEMP n'a effectivement, dans un premier temps, pas pu constater la présence d'eau sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE3.), il a finalement retenu la présence d'eau stagnante sur l'emplacement des époux PERSONNE3.), notamment dans la zone de contrepente.

La présence d'eau stagnante est à considérer comme désagrément pour les propriétaires qui doivent pouvoir s'attendre à ce que l'eau s'évacue rapidement et que leur emplacement de parking intérieur ne reste pas humide.

Quant à la porte sectionnelle, le Tribunal constate que les époux PERSONNE3.) ont effectivement reçu, dès le 12 mars 2015, l'autorisation de l'assemblée générales des copropriétaires d'installer une porte sectionnelle sur leur emplacement (pièce n° 32 de Maître CHRISTMANN).

Selon courrier à la société SOCIETE2.) du 19 décembre 2015, PERSONNE1.) a écrit ce qui suit :

« Un géomètre qui a fait les relevés topographiques, qui ne sont pas dans les normes, m'a déconseillé d'installer une porte sectionnelle si la pente n'est pas rectifiée. Une eau stagnante dans un milieu fermé aura pour conséquence des moisissures à l'intérieur du Box, nocives pour la santé et l'insalubrité de l'emplacement. » (pièce n° 4 de Maître CHRISTMANN).

Le Tribunal relève que si la pente est rectifiée, les époux PERSONNE3.) pourraient en fin de compte installer cette porte sectionnelle. Il n'en reste pas moins qu'ils ont subi une perte de jouissance pendant des années, alors qu'ils ne pouvaient jouir de l'emplacement de parking comme ils le souhaitaient.

Le Tribunal retient partant que les époux PERSONNE3.) ont indubitablement subi un trouble de jouissance en relation avec les désordres affectant leur emplacement de parking. Ce désagrément, sans grande gravité, mais persistant toutefois depuis la réception en date du 19 mars 2015, soit il y a plus de 8 ans et demi, peut être évalué *ex aequo et bono* au montant de 2.500 euros.

La demande des époux PERSONNE3.) dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE5.) est partant à déclarer fondée à concurrence du montant de 2.500 euros.

Quant au préjudice moral

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de leur assignation du 19 décembre 2018, les époux PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'un montant de 5.000 euros à titre de réparation pour leur préjudice moral.

Ils font dans ce cadre valoir que la société SOCIETE2.) aurait à dessein, depuis le début du présent litige, fait traîner les choses en longueur et n'aurait proposé aucune solution pour redresser les désordres ou trouver un arrangement avec eux.

La société SOCIETE2.) conteste tout préjudice moral dans le chef des époux PERSONNE3.), alors qu'elle aurait toujours été à la disposition des demandeurs.

La société SOCIETE5.) fait valoir qu'aucun préjudice moral ne pourrait lui être imputable.

Concernant le préjudice moral, le Tribunal estime que les époux PERSONNE3.) ont indéniablement subi des soucis et tracas par le simple fait qu'il se trouve depuis désormais 8 années en litige concernant l'emplacement de parking.

Ce préjudice moral peut être évalué *ex aequo et bono* au montant de 2.500 euros.

La demande des époux PERSONNE3.) dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE5.) est partant à déclarer fondée à concurrence du montant de 2.500 euros.

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

Les époux PERSONNE3.) sollicitent encore le remboursement des frais d'expertise avancés à hauteur de 5.171,15 euros et le remboursement des frais d'huissier à hauteur de 515,91 euros.

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

Quant à la demande des époux PERSONNE3.) à l'encontre de la compagnie d'assurances SOCIETE4.)

Aux termes de leur assignation du 19 décembre 2018, les époux PERSONNE3.) ont demandé la condamnation de la compagnie d'assurances SOCIETE4.) avec les autres parties assignées au montant total de 37.645,06 euros.

La compagnie d'assurances SOCIETE4.), renvoyant aux stipulations des conditions générales et particulières applicables au contrat d'assurance « Assurance - Contrôle », fait valoir que les désordres invoqués par les époux PERSONNE3.) ne seraient pas couverts par la police d'assurance.

Dans leurs dernières conclusions, les époux PERSONNE3.) se sont rapportés à prudence de justice quant au bien-fondé des moyens avancés par la compagnie d'assurances SOCIETE4.) pour justifier son refus de prise en charge des désordres et des montants par eux réclamés au titre de la police « Assurance - Contrôle ».

Le Tribunal constate que la société SOCIETE2.) a souscrit auprès de la compagnie d'assurances SOCIETE4.) une police « Assurance – Contrôle » n° NUMERO6.) en date du 4 mai 2017.

Il y a lieu d'admettre que les époux PERSONNE3.) entendent exercer l'action directe sur le fondement de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Eu égard à la prescription de l'action dirigée contre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE5.) concernant l'appartement des époux PERSONNE3.), la demande des parties demandresses à l'encontre de la société SOCIETE4.) est devenue sans objet en ce qui concerne les fissures et irrégularités affectant les murs et les plafonds de l'appartement. Il en va de même concernant les frais de déménagement et de relogement, frais accessoires aux frais de réfection des murs et plafonds.

Le Tribunal relève ensuite que l'article 6 des conditions particulières stipule ce qui suit :

« Exclusions des garanties :

Complémentairement aux dispositions de l'article 6 des Conditions Générales, sont également exclus des garanties du présent contrat :

- [...]
- *les sinistres survenus et connus avant la date d'effet du présent contrat. »*

L'article 8 des conditions particulières précise que : « *La date d'effet des garanties du présent contrat est fixée au trente mars deux mille dix-sept.* » (pièce n° 1 de Maître POINT).

En application de ces stipulations, la compagnie d'assurances SOCIETE4.) fait valoir que tout désordre survenu avant la date du 30 mars 2017 ne serait pas couvert par la police « Assurance – Contrôle ».

En l'espèce, c'est à bon droit que la compagnie d'assurances SOCIETE4.) soulève que tant les désordres concernant l'emplacement de parking ont été constatés au courant des années 2015 et 2016.

Partant, conformément aux stipulations contractuelles, ces désordres ne sont pas couverts par l'assurance.

La compagnie d'assurances SOCIETE4.) indique encore que la police d'assurance ne couvrirait également pas les frais d'expertise et les frais d'huissier.

L'article 3 des conditions générales stipule que : « *La Compagnie garantit aux assurés, selon les dispositions de l'art. 4 ci-après et du procès-verbal dont question à l'art. 8-B-f), les réparations pécuniaires auxquelles ils pourraient être tenus vis-à-vis du maître de l'ouvrage, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil en vigueur au jour de la conclusion du contrat. [...]* »

L'article 2 indique que « *Sont assurés le preneur d'assurance et ceux qui participent à l'édification de l'ouvrage assuré, c'est-à-dire les entrepreneurs et sous-traitants, les architectes, ingénieurs-conseils et bureaux d'études* ».

Le Tribunal constate que l'article 4 des conditions générales stipule ce qui suit :

« *c) Il est précisé que la présente garantie ne concerne ni les dommages immatériels tels que chômage, frais généraux permanents, pertes de bénéfices, privations de jouissance, dépréciations d'ordre esthétique, rendement insuffisant, pertes de clientèle, amendes contractuelles, pénalités pour retard dans l'achèvement des travaux, ni les frais relatifs aux travaux qui n'ont pas fait l'objet du contrôle technique.* » (pièce n° 2 de Maître POINT).

Le Tribunal retient que dans la mesure où les désordres affectant l'emplacement de parking ne sont pas couverts par l' « Assurance – Contrôle », il y a lieu de retenir que cela vaut également pour les frais d'expertise et les frais d'huissier, préjudices accessoires.

La demande des époux PERSONNE3.) dirigée à l'encontre de la compagnie d'assurances SOCIETE4.) est partant à rejeter pour être non fondée.

Conclusion quant à la demande des époux PERSONNE3.)

Il y a lieu de rappeler que le Tribunal a retenu comme fondée à l'égard de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE5.) la demande des époux PERSONNE3.) quant aux montants de :

- 2.632 euros à titre des frais de travaux de réalisation d'une pente en asphalte coulée,
- 2.500 euros à titre de réparation du trouble de jouissance,
- 2.500 euros à titre de réparation du préjudice moral.

Les époux PERSONNE3.) demandent à voir dire principalement que cette créance constitue une dette « de » la masse et subsidiairement une dette « dans » la masse.

Il y a lieu de relever d'abord que suite à la déclaration de faillite de la société SOCIETE2.), une condamnation ne peut plus être prononcée à son égard.

Les dettes tombent à charge de la masse dès lors qu'elles sont nées postérieurement à la faillite et ont été contractées par le curateur en tant qu'administrateur de cette masse (Cass. belge, 1^{ère} chambre, 4 février 2005, Arr. Cass., 2005, liv. 2, page 287).

Dans la mesure où la créance des époux PERSONNE3.) n'a pas pour cause un engagement conclu avec Maître Olivier WAGNER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.), en vue de l'administration de la masse de cette dernière, elle est à qualifier de dette dans la masse.

Il y a partant lieu de fixer la créance des époux PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE2.) en faillite au montant total de $(2.632 + 2.500 + 2.500 =)$ 7.632 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 19 décembre 2018, date de la demande en justice, jusqu'au 10 octobre 2022, date du jugement déclaratif de faillite.

Quant à la société SOCIETE5.), il y a lieu de la condamner à payer aux époux PERSONNE3.) le montant de total de 7.632 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 19 décembre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la demande en garantie de la société SOCIETE2.)

Il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE2.) a, par voie de conclusions du 13 mars 2019, demandé à voir condamner les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre.

Après que les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) aient soulevé sur base du libellé obscur tant la nullité de l'assignation principale que de la demande incidente en garantie, la société SOCIETE2.) a fait signifier aux sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.), « à titre subsidiaire », une assignation en intervention pour se voir tenir quitte et indemne.

Le Tribunal a d'ores et déjà retenu que la demande en garantie formulée par la société SOCIETE2.) par voie de conclusions du 13 mars 2019 à l'égard de la société SOCIETE5.) est recevable. L'assignation en intervention est ainsi en tout état de cause devenue sans objet.

Quant à la demande incidente en garantie dirigée à l'encontre de la société SOCIETE6.), celle-ci est devenue sans objet, eu égard à la forclusion des époux PERSONNE3.) quant aux désordres affectant leur appartement.

À l'égard de la société SOCIETE5.), la société SOCIETE2.) fait valoir que cette dernière aurait dû contrôler les plans d'architecte, dénoncer les erreurs, les redresser ou refuser de réaliser le travail.

Il est constant en cause que les deux sociétés sont liées par un contrat d'entreprise (pièce n° 4 de Maître ROBERTO).

Le Tribunal relève que l'article 1792 du Code civil est à interpréter comme posant une présomption de responsabilité à charge des personnes qu'il vise, c'est-à-dire des architectes, des entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, et qui relèvent que l'architecte comme l'entrepreneur ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices, cette obligation s'analysant en une obligation de résultat, le maître de l'ouvrage n'ayant à établir que l'existence du désordre.

La présomption qui pèse sur les constructeurs suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre.

Sauf hypothèse d'un entrepreneur général, le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité (cf. Cour d'appel, 4ème chambre, 21 février 2001, numéro 23827 du rôle).

À partir du moment où la participation du constructeur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre est établie, la présomption de responsabilité joue, la mise en jeu de la garantie décennale d'un constructeur n'exigeant pas la recherche de la cause des désordres.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE5.) a été chargée par la société SOCIETE2.) des travaux de gros œuvres et notamment de la réalisation de la dalle du parking du sous-sol.

Par sa participation aux travaux affectés d'un désordre, la société SOCIETE5.) est présumée responsable des désordres affectant l'emplacement de parking.

Le Tribunal rappelle que l'entrepreneur, professionnel particulièrement qualifié dans son domaine, est le mieux à même d'apprécier la faisabilité des travaux qui lui sont demandés (cf. F; Llorens: Le devoir de conseil des constructeurs, RD Imm, 1986, p.1).

L'entrepreneur a en outre un devoir de vérification et de contrôle des plans de l'architecte qu'il doit au besoin refuser (Cass. 3e civ., 4 févr. 1981, RD Imm. 1982, 89, obs. Malinvaud et Boubli). Il doit ainsi relever toute violation des règles de l'art que sa compétence lui permet de découvrir, comme les inconvénients d'un procédé, les problèmes techniques susceptibles de surgir ou les particularités ou les déficiences d'une étanchéité (Versailles, 12 mai 1989, jurisdata n° 043149).

Il s'ensuit que les fautes de conception ne sauraient constituer, pour l'entrepreneur, une cause étrangère exonératoire de sa responsabilité (Cass. civ. 3e, 22 février 1989, JCP, 1989, IV, 150).

Dans la mesure où il est constant en cause que la dalle de l'emplacement de parking des époux PERSONNE3.) a été réalisée par la société SOCIETE5.), la demande incidente en garantie formulée par la société SOCIETE2.) est à déclarer fondée.

Quant aux demandes de la société SOCIETE2.) en faillite en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Par conclusions du 14 novembre 2019, la société SOCIETE2.) a demandé la condamnation des époux PERSONNE3.) à lui payer le montant de 5.500 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil

Aux termes de son assignation en intervention du 11 novembre 2023, elle a également demandé à voir condamner les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) à lui payer le montant de 5.000 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil.

Eu égard au sort réservé à la demande principale des époux PERSONNE3.), la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat est d'emblée à rejeter pour être non fondée.

Quant à la demande formulée par la société SOCIETE2.) en faillite dans le cadre de son assignation en intervention à l'encontre des sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.), il y a lieu de rappeler que le Tribunal a déclaré recevable la demande incidente en garantie formulée par la société SOCIETE2.) par voie de conclusions du 13 mars 2019, de sorte que l'assignation en intervention, qui n'a été faite qu'à titre subsidiaire, est devenue sans objet. Le Tribunal n'est dès lors pas saisi d'une demande formelle par la société SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat à l'encontre des parties assignées en intervention.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure dans le rôle principal, 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 française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE3.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de fixer la créance des époux PERSONNE3.) à l'encontre de la société SOCIETE2.) en faillite à hauteur de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure et de condamner la société SOCIETE5.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Leur demande est toutefois à déclarer non fondée pour autant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE6.) et de la compagnie d'assurances SOCIETE4.).

La demande de la société SOCIETE6.) à l'encontre des époux PERSONNE3.) est, quant à elle, à déclarer fondée, de sorte qu'il y a lieu de condamner les demandeurs à lui payer le montant de 500 euros.

Quant au rôle d'intervention, dans la mesure où celui-ci est devenu sans objet, il y a lieu de fixer la créance des sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) à l'encontre de la société SOCIETE2.) en faillite à hauteur de 250 euros chacune à titre d'indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les époux PERSONNE3.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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.

Au vu de l'issue de la demande principale, il y a lieu de mettre les frais et dépens de la présente instance à charge de la société SOCIETE2.) en faillite et de la société SOCIETE5.) pour autant que dirigée à leur encontre, y compris les frais de l'instance de référé-expertise et les frais d'expertise et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Bertrand CHRISTMANN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE6.) et de la compagnie d'assurances SOCIETE4.) sont à laisser à charge des époux PERSONNE3.).

Quant au rôle d'intervention, dans la mesure où celui-ci est devenu sans objet, il y a lieu de laisser à charge de la société SOCIETE2.) en faillite les frais et dépens de l'instance en intervention dirigée à l'encontre des sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.).

PAR CES MOTIFS

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

- quant au rôle numéro TAL-2019-01219 :

rejette le moyen de nullité de l'assignation principale du 19 décembre 2019 tiré de l'exception du libellé obscur par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l.,

partant dit recevable en la forme la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l.,

rejette le moyen de nullité tiré par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. de l'exception du libellé obscur à l'encontre de la demande incidente en garantie,

dit recevable en la forme la demande incidente en garantie formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite par voie de conclusions à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l.,

se déclare compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l.,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont forclos à agir concernant les désordres affectant leur appartement,

partant dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevable à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l.,

la dit irrecevable à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite pour autant qu'elle concerne les désordres affectant l'appartement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à concurrence du montant total de 7.632 euros pour autant que dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite et de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l.,

fixe la créance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'égard la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite au montant total de 7.632 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 19 décembre 2018, date de la demande en justice, jusqu'au 10 octobre 2022, date du jugement déclaratif de faillite,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant total de 7.632 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 19 décembre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

la dit non fondée à l'égard de la société anonyme SOCIETE4.) S.A.,

dit fondée la demande en garantie formulée par voie incidente par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l.,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. à tenir la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite quitte et indemne de toute condamnation intervenue à son encontre en faveur de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit que la demande incidente en garantie formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. est devenue sans objet,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite et de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l.,

partant fixe la créance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite à hauteur de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. et à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l.,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 500 euros la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. le montant de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

met les frais et dépens de la présente instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite et de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. pour autant que dirigée à leur encontre, y compris les frais de l'instance de référé-expertise et les frais d'expertise et en ordonne la distraction au profit de Maître Bertrand CHRISTMANN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

laisse les frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. et de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

- quant au rôle numéro TAL-2019-09367 :

dit que l'assignation en intervention du 11 novembre 2019 à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. est devenue sans objet,

dit fondée à concurrence du montant de 250 euros les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

partant fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite à hauteur de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

fixe la créance de de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite à hauteur de 250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laisse les frais et dépens de l'instance en intervention à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en faillite.