

Jugement civil no. 267 / 2013 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt novembre deux mille treize.

Numéro 152692 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,
Charles KIMMEL, premier juge,
Michèle HANSEN, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier assumé.

E n t r e

1) **A.1.**), agent de voyage, demeurant à L-(...),

2) **A.2.**), peintre, demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 25 mars 2013,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1) **B.1.**), sans état connu, demeurant à L-(...),

2) **B.2.**), comptable, demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Yves KASEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 30 septembre 2013.

Entendu le juge rapporteur en son rapport.

Entendu **A.1.)** et **A.2.)** par l'organe de Maître Marisa ROBERTO, avocat, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat constitué.

Entendu **B.1.)** et **B.2.)** par l'organe de Maître Yves KASEL, avocat constitué.

En date du 17 juin 2009 **A.2.)** et son épouse **A.1.)** (ci-après les époux **A.2.) - A.1.)**) ont signé avec **B.1.)** et son épouse **B.2.)** (ci-après les époux **B.1.) - B.2.)**) un acte notarié emportant, d'après les dispositions du contrat, vente d'un terrain à bâtir et vente en l'état futur d'achèvement d'une maison unifamiliale.

Après l'apparition de problèmes d'infiltration d'eau dans la maison, les époux **A.2.) - A.1.)** ont assigné les époux **B.1.) - B.2.)** en date du 31 mars 2011 en référé-expertise afin de voir dresser un rapport d'expertise reprenant les vices et malfaçons affectant leur immeuble. Par ordonnance de référé du 31 mai 2011, le juge des référés a confié la mission d'expertise à l'expert Fernand ZEUTZIUS qui a déposé son rapport d'expertise contradictoire en date du 30 juillet 2012.

Par exploit d'huissier de justice du 25 mars 2013, les époux **A.2.) - A.1.)** ont donné assignation aux époux **B.1.) - B.2.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir entériner le rapport d'expertise du 30 juillet 2012 établi par l'expert Fernand ZEUTZIUS. Les requérants ont, principalement, conclu à voir déclarer le contrat entre parties du 17 juin 2009 résolu sinon annulé et à voir condamner les époux **B.1.) - B.2.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 675.586,67 euros à titre de restitution du prix du contrat. Subsidiairement, ils ont conclu à la condamnation des époux **B.1.) - B.2.)** à leur payer solidairement, in solidum, sinon chacun pour le tout la somme de 214.063,30 euros à titre de dommages et intérêts résultant des vices et malfaçons affectant l'immeuble, sinon tout autre montant même supérieur à fixer par le tribunal ou à dire d'expert. En tout état de cause, les requérants ont demandé à voir condamner les parties assignées à leur payer la somme de 20.000 euros à titre de dommage moral ainsi qu'une indemnité de procédure de 7.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les époux **A.2.) - A.1.)** ont basé leur demande principalement sur la responsabilité contractuelle, notamment sur l'article 1644 du code civil, sinon sur les articles 1142 et 1146 du même code, sinon sur les articles 1792 et 2270 du même code et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

Les époux **B.1.) - B.2.)** ont, à titre principal, demandé acte qu'ils acceptent la demande des requérants tendant à une résolution de la vente moyennant le versement de la somme de 628.250 euros. A cet effet, ils ont demandé à voir

ordonner la transcription du jugement à intervenir au bureau de la conservation des hypothèques et à voir condamner les demandeurs à déguerpir des lieux dans un délai de huit jours à compter du jour où le jugement aura acquis force de chose jugée. Pour le surplus, ils ont conclu à voir débouter les demandeurs de toutes les autres demandes formulées à leur encontre.

A titre subsidiaire, les défendeurs ont demandé acte qu'ils ne s'opposent pas à une réparation en nature, mais qu'ils contestent le contenu et les conclusions de l'expert Fernand ZEUTZIUS. Ils ont demandé à voir nommer un nouvel expert avec la mission de :

- concilier les parties si faire se peut,
- sinon dresser un rapport contradictoire de l'ensemble des problèmes affectant l'immeuble sis à L-(...),
- constater et rechercher les causes et les origines exactes des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité et dysfonctionnements affectant cet immeuble,
- proposer tous les moyens aptes à y remédier et surveiller les travaux que les défendeurs se proposent de faire effectuer à leurs frais.

Par conclusions notifiées en date du 2 juillet 2013, les époux **A.2.) - A.1.)** ont dit renoncer à leur demande en résolution, sinon en annulation du contrat signé entre parties en date du 17 juin 2009. Ils ont maintenu leur demande formulée à titre subsidiaire en paiement de dommages et intérêts à hauteur de 214.063,30 euros ainsi que leur demande en paiement de la somme de 20.000 euros à titre de dommage moral.

Suite à ces conclusions des demandeurs, les défendeurs ont réitéré leur proposition de rachat de la maison au prix de 628.250 euros et ont demandé au tribunal d'entériner l'accord partiel intervenu à ce sujet entre parties, nonobstant la renonciation tardive à leur demande principale émanant des parties adverses.

- **quant à la renonciation à la demande formulée à titre principale**

Les parties demanderesses ont dit renoncer à leur demande en résolution sinon en annulation du contrat de vente et de vente en l'état futur d'achèvement signé entre parties en date du 17 juin 2009.

Les parties défenderesses se sont opposées à cette renonciation qu'elles qualifient de tardive et elles ont demandé à voir entériner l'accord partiel intervenu entre parties quant à la résolution de la vente.

Le tribunal estime qu'il n'y a pas eu accord partiel entre parties mais une contre-proposition des parties défenderesses en ce qu'elles ont offert aux parties demanderesses une somme inférieure à celle réclamée et qu'elles ont posé des

conditions quant au déguerpissement des lieux. Cette contre-proposition n'a pas été accueillie favorablement par les parties demanderessees qui ont par la suite renoncé à leur demande principale.

Il y a en effet lieu de rappeler que dans l'acte introductif d'instance les époux **A.2.) - A.1.)** ont à titre principal conclu à voir déclarer résolu sinon annulé le contrat entre parties du 17 juin 2009 et à voir condamner les époux **B.1.) - B.2.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 675.586,67 euros à titre de restitution du prix du contrat.

Confrontés à cette demande, les époux **B.1.) - B.2.)** ont affirmé qu'ils acceptent la demande principale des requérants tendant à une résolution de la vente tout en affirmant ne vouloir rembourser que la somme de 628.250 euros. Ils ont demandé en outre à voir ordonner la transcription du jugement à intervenir au bureau de la conservation des hypothèques et à voir condamner les demandeurs à déguerpir des lieux dans un délai de huit jours à compter du jour où le jugement aura acquis force de chose jugée.

Il faut partant retenir qu'aucun accord n'est intervenu entre parties, de sorte les parties demanderessees étaient en droit de renoncer à leur demande principale.

Au vu de ce que les demandeurs ont renoncé à leur demande en résolution sinon en annulation de la vente authentifiée devant notaire, l'absence de transcription de leur demande en justice au bureau des hypothèques telle que requise par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur les droit réels immobiliers ne porte pas à conséquence.

- **quant à la qualification du contrat conclu entre parties**

En date du 17 juin 2009 les époux **A.2.) - A.1.)** ont signé avec les époux **B.1.) - B.2.)** un acte notarié qualifié de vente d'un terrain à bâtir et de vente en l'état futur d'achèvement portant sur une maison unifamiliale. Le prix de vente du terrain à bâtir s'élevait à la somme de 215.000 euros et le prix des constructions en l'état futur d'achèvement s'élevait à 410.000 euros, se composant de la somme de 221.400 euros pour les constructions déjà réalisées et de la somme de 188.600 euros pour les constructions restant à réaliser. Cette dernière somme de 188.600 euros était payable au fur et à mesure des constructions restant à réaliser jusqu'à la remise des clés.

Les parties n'ont pas conclu quant à la qualification du contrat.

Aux termes de l'article 61 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

D'après l'article 1601-1 du code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. D'après l'article 1601-2 du code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble, il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution, l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du code civil précise qu'est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

En l'espèce l'acte notarié du 17 juin 2009 dispose que « *Les acquéreurs deviendront de suite propriétaires des ouvrages exécutés et ils en auront immédiatement la jouissance. Ils deviendront propriétaires des ouvrages à venir par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution. Ils auront la jouissance des ouvrages à venir et ils en prendront possession lors de l'achèvement des travaux de construction ...* ». Il y est encore stipulé que « *Le constructeur conserve, malgré la présente vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers* ».

Au vu des stipulations de l'acte notarié précité, et notamment de ce que le constructeur garde la qualité de maître de l'ouvrage, le tribunal retient que les parties sont liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement en ce qui concerne la construction de la maison unifamiliale.

- **quant à la base légale de la demande des parties demanderesses**

Aux termes de leurs dernières conclusions, les parties demanderesses ont formulé une demande en réparation de leur préjudice matériel et moral, principalement, sur base des dispositions de l'article 1644 du code civil. Elles ont fait valoir qu'elles ne font plus confiance aux parties adverses. Elles leur ont reproché de ne pas

s'être exécutées lors de l'essai de conciliation et de ne pas avoir proposé de solution sérieuse de remise en état en deux ans de procédure tout en reconnaissant leur responsabilité. A titre subsidiaire, elles ont basé leur demande en paiement sur les dispositions des articles 1142 et 1146 du code civil, sinon sur base des articles 1792 et 2270 du code civil. A titre tout à fait subsidiaire, elles ont demandé à se voir indemniser leur préjudice sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les défendeurs n'ont pas contesté l'existence de problèmes d'humidité et de malfaçons dans la maison des demandeurs. Ils n'ont pas non plus contesté leur responsabilité. Les défendeurs se sont cependant opposés à l'action estimatoire formulée par les demandeurs sur base de l'article 1644 du code civil alors que la demande adverse serait à qualifier de demande en paiement de dommages et intérêts et partant contraire aux dispositions de l'article 1644 du code civil qui prévoirait une diminution du prix et non pas des dommages et intérêts. Ils ont estimé qu'une demande en paiement de dommages et intérêts ne saurait être accueillie favorablement que dans le cas où deux conditions cumulatives sont réunies : la vente d'une chose affectée d'un vice ainsi que la mauvaise foi du vendeur. Or, en l'espèce, la deuxième condition ferait défaut alors qu'ils se seraient toujours montrés loyaux et coopératifs depuis l'apparition des problèmes.

Il convient de rappeler qu'à la condition de ne pas modifier les faits de la cause et de ne pas introduire dans le débat de nouveaux éléments de fait, le juge n'excède pas ses pouvoirs lorsqu'il modifie la qualification qu'a choisie le plaideur. Il lui appartient d'examiner le litige, au besoin en attribuant aux faits leur véritable qualification juridique (cf. Cour d'appel 19 novembre 1997, 30, 294). Le juge doit définir l'objet du litige et restituer aux conclusions des parties leur véritable portée juridique (cf. Encycl. Dalloz, verbo jugement, no. 85)

Les demandeurs ont basé leur demande, qu'ils qualifient de demande en paiement de dommages et intérêts, principalement sur les dispositions de l'article 1644 du code civil qui dispose que « *dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.* » Cet article conférant à l'acheteur le choix entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire s'inscrit dans le régime de la garantie de droit commun de la vente des articles 1641 et suivants du code civil.

Il résulte cependant de l'acte notarié de vente du 17 juin 2009, tel que ceci a été retenu plus haut, que la maison unifamiliale a été vendue sous forme d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Il est de principe qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, les règles de la responsabilité de droit commun sont applicables jusqu'à la réception de l'ouvrage et que, dès que la réception est intervenue, les règles spécifiques des articles 1642-1 et suivants s'appliquent.

La réception des travaux est considérée comme un acte juridique, de sorte qu'elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge. Il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (cf. Perinet Marquet et Auby: Droit de l'urbanisme et de la construction, 6^{ème} éd., n° 1268).

Il résulte des éléments du dossier que les requérants occupent l'immeuble litigieux depuis la fin de l'année 2010 et il n'est pas contesté qu'ils ont payé l'intégralité du prix de vente à la remise des clés tel que fixé dans l'acte notarié de vente du 17 juin 2009.

Au vu de ces éléments, le tribunal retient qu'il y a eu réception tacite de l'immeuble litigieux à la fin de l'année 2010 et que les dispositions de l'article 1646-1 du code civil sont applicables.

La base légale invoquée à titre principal, à savoir l'article 1644 du code civil, ainsi que celles invoquées à titre subsidiaire, à savoir les articles 1142 et 1146 du code civil ne sont partant pas d'application en l'espèce et il n'y a pas lieu d'analyser les moyens invoqués par les défendeurs au sujet de l'article 1644 du code civil.

L'article 1646-1 alinéa 1^{er} du code civil prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du code civil.

L'article 1646-1 du code civil traite donc le vendeur d'un immeuble à construire comme un constructeur. Il le rend débiteur direct de la garantie pour vices de construction. Le vice caché de l'article 1646-1 du code civil est couvert par la garantie décennale s'il affecte un gros ouvrage et s'il compromet la solidité d'au moins une partie de l'immeuble ou lorsqu'il rend l'immeuble impropre à sa destination. Une simple gêne d'usage ne saurait satisfaire aux exigences de cette disposition (cf. Cour, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237 et s. et spécialement p. 245; Cour, 23 octobre 1973, Pas. 23, p.62; G. RAVARANI, tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p.15, n°21; M. ELVINGER, La responsabilité civile des constructeurs dans les législations et jurisprudences luxembourgeoise, Pas. 28, p. 447).

Les défendeurs ne contestent pas leur responsabilité en ce qui concerne les dégâts soulevés par les demandeurs, les seules critiques émises par les défendeurs à l'encontre de la demande en indemnisation concernent la forme d'indemnisation réclamée par les demandeurs par rapport à la base légale invoquée, à savoir l'article 1644 du code civil.

Dans la mesure où le tribunal a retenu ci-avant que les dispositions de l'article 1644 du code civil ne sont pas applicables au présent litige, les arguments invoqués par les défendeurs dans le cadre de cet article ne sont pas pertinents et il n'y a pas lieu de les analyser.

Il résulte des éléments du dossier, et il n'est pas contesté par les défendeurs, que la maison des demandeurs est affectée de graves problèmes d'humidité concernant la quasi-totalité des murs de l'immeuble. Il faut en déduire que les vices et malfaçons décelés dans la maison litigieuse sont à qualifier de vices cachés affectant le gros ouvrage. La demande des parties demanderesses s'apprécie partant au regard des dispositions de l'article 1646-1 du code civil.

- **quant au fond**

Il faut rappeler que l'article 1646-1 du code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu dans les termes des articles 1792 et 2270 du code civil à l'égard de l'acheteur de la même façon que les architectes et entrepreneurs sont tenus dans le cadre du louage d'ouvrage.

Même si les défendeurs ne contestent pas leur responsabilité en ce qui concerne les vices et malfaçons affectant la maison vendue aux demandeurs, ils se sont cependant opposés à une réparation par équivalent et ont proposé une réparation en nature des dégâts.

Les demandeurs se sont opposés à toute réparation en nature.

Il est de principe que dans le cadre de la garantie redue par le promoteur en matière de vente en l'état futur d'achèvement, il n'est pas nécessaire pour le client d'établir une faute dans le chef du promoteur. Il suffit que le client établisse l'existence du vice donnant ouverture à garantie pour que le promoteur soit tenu à garantie. De par la preuve de l'existence du vice, le promoteur est soumis à une présomption de responsabilité. En effet, le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de livrer à l'acheteur un ouvrage exempt de vices. Le vendeur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure. Il est de principe que le promoteur-vendeur ne peut s'exonérer de sa responsabilité à l'encontre de l'acquéreur en invoquant la faute de l'entrepreneur ou des sous-traitants (cf. Cour d'appel 14 avril 2005, numéro du rôle 28331).

En l'absence de contestations par les défendeurs en ce qui concerne l'existence des vices et en ce qui concerne leur responsabilité, il y a lieu de retenir que les défendeurs sont présumés responsables en application des dispositions de l'article 1646-1 du code civil en ce qui concerne les dommages affectant la maison des demandeurs.

Au vu des contestations en ce qui concerne la forme d'indemnisation à retenir, il y a lieu d'analyser les différentes demandes en indemnisation.

- quant à la demande en indemnisation du préjudice matériel

La demande en paiement de dommages et intérêts telle que formulée par les requérants est ventilée comme suit :

- | | |
|---|---|
| - montant de la remise en état de l'immeuble
suivant expertise (TTC) : | 160.013,30 euros
(soit 139.142 euros HTVA) |
| - frais d'expertise | 3.250,00 euros |
| - frais de relogement pour la durée des travaux de
remise en état : | 10.800,00 euros
(soit 6 x 1.800 euros) |
| - perte de jouissance : | 40.000,00 euros |

total :

214.063,30 euros

Les demandeurs ont conclu à voir entériner le rapport d'expertise contradictoire dressé par l'expert Fernand ZEUTZIUS en date du 30 juillet 2012.

Les défendeurs ont contesté tous les montants réclamés, mis à part les frais d'expertise qu'ils sont prêts à rembourser. Ils ont offert une réparation en nature et dans ce contexte ils ont offert à effectuer les travaux nécessaires pour la réfection totale de l'immeuble sous le contrôle de l'expert à nommer.

Les parties demanderesses se sont opposées à toute réparation en nature au motif qu'elles ont perdu toute confiance dans les compétences des parties défenderesses à défaut de proposition de solution sérieuse de remise en état en deux années de procédure.

L'article 1646-1 du code civil dispose dans son alinéa 3 qu'« il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice ».

En matière de vente d'immeubles à construire, la sanction en cas de vices de construction est l'obligation de réparer la malfaçon. Ce n'est que lorsque le vendeur refuse la réparation du vice, lorsqu'il tarde trop à l'exécuter ou lorsque la réparation s'avère impossible que les sanctions ordinaires peuvent être prononcées (cf. Cour d'appel, 15 octobre 1987, Pas. 27, p. 188 ; Tribunal

d'arrondissement de Luxembourg, 23 mai 2003, numéro 73471 du rôle ; Cour d'appel, 12 janvier 2005, n° 28084 du rôle).

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier et notamment du rapport d'expertise que les relations entre parties se sont détériorées au fur et à mesure des opérations d'expertise. L'expert a dû relancer à maintes reprises les défendeurs afin d'obtenir les informations et documents nécessaires pour analyser les vices et leur origines. Les demandeurs de leur côté se sont montrés méfiants à tel point qu'ils se sont à la fin opposés à ce que les entreprises proposées par l'expert interviennent en l'absence de ce dernier. Dans ces conditions, le tribunal retient que l'exécution ou la réparation en nature n'est pas réalisable et qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution, respectivement la réparation par équivalent des vices affectant la maison.

Les défendeurs ont critiqué le rapport d'expertise de l'expert Fernand ZEUTZIUS et ils ont demandé à voir nommer un nouvel expert. Ils ont surtout reproché à l'expert de ne pas avoir préconisé les travaux à effectuer, de sorte qu'une réparation en nature serait matériellement impossible et qu'il serait impossible de vérifier si les conclusions chiffrées sont correctes.

Ils ont également mis en doute l'impartialité de l'expert, notamment en raison d'un courrier électronique du 8 juin 2012 adressé aux mandataires des parties dans lequel l'expert aurait expliqué que « suite à la séance de cet après-midi, je me prends la liberté de vous informer que je ne peux plus exécuter des opérations d'expertise pour vos cabinets. Vis-à-vis des uns avec des grands regrets ! Vis-à-vis des autres : avec les sentiments qui s'imposent ».

Les défendeurs ont encore expliqué qu'ils ont saisi le juge des référés par assignation du 30 août 2012 pour voir instituer une mesure de contre-expertise et que par ordonnance du 5 février 2013 le juge des référés n'a pas fait droit à la demande en renvoyant les parties devant le juge du fond.

Les demandeurs ont contesté toute partialité dans le chef de l'expert. Le différend dont feraient état les défendeurs consisterait en un désaccord sur le prix des honoraires de l'expert à un moment où le rapport d'expertise avait déjà été dressé. Les demandeurs ont conclu que les discordances entre parties quant aux montants des honoraires ne sauraient avoir une conséquence sur la partialité de l'expert. En ce qui concerne le rapport d'expertise proprement dit, les demandeurs ont fait valoir que l'expert a scrupuleusement relevé tous les vices et malfaçons qu'il a pu constater et qu'après chaque visite, il a rendu un rapport détaillant les travaux à effectuer.

Le tribunal rappelle tout d'abord que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas

correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. Cour d'appel 8 avril 1998, Pas. 31, 28).

Quant à l'impartialité reprochée à l'expert, le tribunal se doit de noter que le courrier électronique du 8 juin 2012 dont font état les défendeurs n'a pas été versé au tribunal. Il faut néanmoins constater qu'en tout état de cause il n'est pas contesté que la discussion entre parties portait sur une question de paiement des honoraires de l'expert à un moment où ce dernier avait déjà finalisé son rapport. Il s'en suit que le différend entre les parties et l'expert ne saurait faire présumer une quelconque partialité de l'expert au courant de l'exécution de sa mission, ayant eu une influence sur les conclusions reprises dans son rapport d'expertise. Ce moyen est partant à rejeter.

L'expert Fernand ZEUTZIUS a été nommé expert par ordonnance de référé du 31 mai 2011 et le juge des référés lui a confié la mission suivante :

- dresser un état contradictoire de l'ensemble des problèmes affectant l'immeuble de **A.1.)** et **A.2.)** sis à L-(...),
- constater et rechercher les causes et origines exactes des dégâts, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité et dysfonctionnements affectant l'immeuble des requérants, notamment en ce qui concerne les infiltrations d'eau dans la cave, dans la chambre à coucher du 1^{er} étage ainsi qu'au 2^e étage de l'immeuble sans préjudice quant à de nouvelles infiltrations,
- proposer tous les moyens aptes à y remédier et se prononcer sur les frais de remise en état,
- calculer une éventuelle moins-value.

Le 30 juillet 2012, l'expert Fernand ZEUTZIUS a déposé son rapport d'expertise.

En ce qui concerne sa première mission consistant à dresser un état contradictoire des problèmes, l'expert a conclu que *« au vu de ce qui précède et sur base des clichés commentés, je suis d'avis que les désordres, qui débutent sur la toiture plate pour se terminer en sous-sol avec les alentours, de cette catastrophe sont décrits. »*

Le tribunal constate que dans son rapport l'expert a documenté de façon chronologique toutes ses visites ainsi que tous les vices et malfaçons constatés au fur et à mesure des opérations effectuées. Il a par ailleurs documenté par des photographies tous les vices et malfaçons dont l'existence même n'est pas contestée par les défendeurs.

En ce qui concerne la deuxième mission confiée à l'expert, le tribunal constate qu'au fur et à mesure de la constatation et de la description des vices et malfaçons, l'expert a déterminé leurs causes et origines. S'il est certes vrai que l'expert n'a pas formulé de conclusions séparées pour le deuxième point de la mission lui

confiée, il n'en reste pas moins que dans le rapport lui-même cette mission est à suffisance remplie.

Dans ses conclusions et en réponse à la troisième mission lui confiée, l'expert a proposé les travaux de remise en état suivants :

a) installation de chantier + repli ; (WC, roulottes, marquage conduits et câbles, permission de voirie, signalisation, feux tricolores, pompage eaux dans fouille, échafaudage, PGSS et PPSS, etc) :	14.890 euros
b) réfection de la toiture plate, y compris les pentes nécessaires, les acrotères et les rives :	15.470 euros
c) réfection des isolations / échantéités sur les balcons-terrasses + revêtement :	15.290 euros
d) fouilles pour tranchées y compris étançonnage, remblai à l'aide de matériaux adéquats et réfections en béton asphaltique et dallage pour les accès :	36.690 euros
e) contrôle de l'isolation-étanchéité verticale + pose d'une natte drainante :	1.530 euros
f) pose d'un système de drainage complet Ø150mm + cuvelage + optidrains :	7.650 euros
g) pose de tuyaux en grès Ø 200 + béton d'enrobage :	4.590 euros
h) réaménagement de la terrasse au rez de jardin + 'acodrain' et le 'sentier' latéral gauche :	16.060 euros
i) réfection socle post. :	400 euros
j) repose plinthes int. :	770 euros
k) remise en peinture de la maison int. y compris le traitement des fissures, les grattages forts, couche de base, etc. :	3.820 euros
l) imprévus :	5.860 euros
m) frais de surveillance et de réception :	12.300 euros
n) nettoyage du chantier et de l'immeuble :	3.822 euros
total hors t.v.a.	139.142 euros

Le tribunal constate que l'expert n'a pas retenu de moins-value au motif que « *vu qu'on ne peut vivre dans cette bâtisse en panne ; soit qu'on 'répare' cet immeuble, soit que je propose que le promoteur reprenne cet immeuble et qu'il entreprend les réfections nécessaires.* »

Dans la mesure où le tribunal n'a pas fait droit à l'action estimatoire et dans la mesure où les parties demanderessees n'ont pas demandé d'indemnisation pour la moins-value de leur maison, la fixation d'une moins-value par l'expert n'est pas nécessaire pour la solution du litige.

Mis à part les critiques générales formulées par les défendeurs contre le rapport d'expertise, ces derniers n'ont pas remis cause les différents postes d'indemnisation proposés. Ils ont seulement soulevé qu'il serait impossible de vérifier si les chiffres avancés par l'expert sont corrects.

Le tribunal constate cependant que les défendeurs ne rapportent pas d'éléments permettant de mettre en doute les montants fixés par l'expert, de sorte que leur moyen est à rejeter.

Etant donné que le tribunal ne prononce pas de réparation en nature, mais une réparation par équivalent, le moyen soulevé par les défendeurs qu'ils ne sauraient déduire du rapport quels travaux ils devraient effectuer n'est pas pertinent.

Il y a partant lieu d'entériner le rapport d'expertise de l'expert Fernand ZEUTZIUS et de dire la demande des demandeurs fondée pour le montant de 160.013,30 euros (soit 139.142 euros HTVA) à titre de frais de remise en état de l'immeuble.

Les défendeurs n'ayant pas contesté devoir prendre en charge les frais d'expertise, il y a lieu de dire la demande des demandeurs fondée pour le montant de 3.250 euros de ce chef.

Les défendeurs ont cependant contesté le montant de 10.800 euros réclamé à titre de frais de relogement pendant la durée des travaux de remise en état de la maison.

Il résulte des conclusions de l'expert que la plupart des travaux concernent les extérieurs de la maison (balcons, terrasses, système de drainage etc..) et que seule la remise en peinture et le remplacement des plinthes concernent l'intérieur de la maison.

Au vu de ces éléments et à défaut de toute pièce à l'appui de la demande en indemnisation de frais de relogement, il y a lieu de la dire non fondée.

Les défendeurs ont également contesté le montant de 40.000 euros réclamé à titre de perte de jouissance par les demandeurs.

L'indemnité pour perte de jouissance a pour objet de réparer le dommage matériel subi par les demandeurs de la perte d'usage d'une partie de l'ouvrage construit par les défendeurs pendant une durée déterminée.

Il résulte des conclusions de l'expert que la quasi-totalité des murs de la maison est affectée de graves problèmes d'humidité, l'expert ayant mesuré jusqu'à 100% d'humidité dans certains murs. Au vu des conclusions de l'expert qui a retenu « qu'on ne peut vivre dans cette bâtisse en panne » et au vu du fait que les problèmes durent depuis presque trois ans, le tribunal décide d'allouer aux demandeurs la somme de 2.000 euros à titre de perte de jouissance.

La demande en indemnisation du dommage matériel est partant à déclarer fondée pour le montant de $160.013,30 + 2.000 + 1.500 = 163.513,30$ euros.

- quant la demande en indemnisation du dommage moral

Les demandeurs ont réclamé la somme de 2 x 10.000 euros à titre de dommage moral. Ils ont soutenu qu'ils tentent depuis presque trois années de trouver une solution au litige. Même si les défendeurs ne contestent pas leur responsabilité, ils essaieraient par tous moyens de ne pas remédier aux problèmes

Les défendeurs se sont opposés à cette demande en contestant toute mauvaise foi dans leur chef.

Le préjudice moral porte sur l'indemnisation des soucis, tracas et désagréments subis du fait des vices et malfaçons par les demandeurs.

Il résulte des éléments du dossier que la situation entre parties était très tendue et que seuls des travaux de raccords au niveau des balcons et terrasses, respectivement l'installation d'un trop-plein ont pu être menés à bien sous la surveillance de l'expert.

Au vu de ces éléments, le tribunal estime pouvoir évaluer le préjudice moral subi par les demandeurs ex aequo et bono à la somme de 1.500 euros.

- quant à la demande en allocation d'une indemnité de procédure

Les époux **A.2.) - A.1.)** ont demandé l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, la demande des époux **A.2.) - A.1.)** est fondée à concurrence de 1.500 euros.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 244 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 30 septembre 2013,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

donne acte à **A.2.)** et à son épouse **A.1.)** qu'ils renoncent à leur demande principale tendant à déclarer le contrat entre parties du 17 juin 2009 résolu sinon annulé et à voir condamner **B.1.)** et son épouse **B.2.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 675.586,67 euros à titre de restitution du prix du contrat,

reçoit la demande formulée à titre subsidiaire en la forme,

la dit partiellement fondée,

partant,

condamne **B.1.)** et son épouse **B.2.)** solidairement à payer à **A.2.)** et à son épouse **A.1.)** la somme de 163.513,30 euros à titre d'indemnisation du préjudice matériel,

condamne **B.1.)** et son épouse **B.2.)** solidairement à payer à **A.2.)** et à son épouse **A.1.)** la somme de 1.500 euros à titre d'indemnisation du préjudice moral,

condamne **A.2.)** et son épouse **A.1.)** solidairement à payer à **A.2.)** et à son épouse **A.1.)** la somme de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **A.2.)** et son épouse **A.1.)** aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise,
dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.