

**Jugement civil no 121/2015 (XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, premier avril deux mille quinze.

Numéro 163446 du rôle

Composition:

Yola SCHMIT, vice-présidente,  
Michèle HANSEN, premier juge,  
Caroline ENGEL, juge,  
Gabrielle SCHROEDER, greffier.

**E n t r e**

1. **A.**), fonctionnaire, et son épouse,
2. **B.**), demeurant ensemble à L-(...), (...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 4 juillet 2014,

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

**e t**

la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit KONSBRUCK du 4 juillet 2014,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 21 janvier 2015.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau code de procédure civile.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** et son épouse **B.)** par l'organe de par l'organe de Maître Audrey SEBE, avocat, en remplacement de Maître Bertrand CHRISTMANN avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL (ci-après dénommée « la société **SOC1.)**») par l'organe de Maître Julien GROSS, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

### Procédure :

Par exploit d'huissier du 4 juillet 2014 **A.)** et son épouse **B.)** ont assigné la société **SOC1.)** devant le tribunal de ce siège pour la voir condamner à leur payer la somme de 84.593,60.-euros, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, cette somme à adapter à l'évolution des prix du marché ou à dire d'experts, sous réserve de toute somme même supérieure à adjuger ex aequo et bono par le tribunal.

Ils réclament la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, conformément à l'article 1154 du Code civil, la condamnation de la société **SOC1.)** à leur payer la somme de 7.660,10.-euros du chef de frais d'expertise ZEUTZIUS et un montant de 5.000.-euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la société **SOC1.)** aux frais et dépens de l'instance.

### Prétentions et moyens des parties :

**A.)** et **B.)** exposent avoir acquis de la société **SOC1.)** suivant contrat de vente en état futur d'achèvement conclu par-devant le notaire Maître Aloyse BIEL en date du 19 juillet 2011 un bien immobilier sis à L-**LIEU1.)**, (...), parcelle n°(...), pour un montant de 407.090.-euros.

A la date de la conclusion du prédit contrat le bien immobilier était déjà partiellement construit et il s'agissait dès lors pour la partie venderesse d'achever

la construction conformément au cahier des charges établi par ses propres soins, la date d'achèvement étant fixée au 31 décembre 2011.

En cours d'avancement du chantier, les parties demanderesses ont toutefois dû constater l'absence de suivi de leur chantier, notamment l'absence totale de coordination entre les différents corps de métiers, et ils ont signalé leur mécontentement à la partie défenderesse. Par courrier du 17 novembre 2011 la partie défenderesse les a rendus attentifs au fait qu'ils disposent bien d'un droit de surveillance, mais pas un droit d'intervenir auprès des entreprises. Les parties demanderesses ont dès lors signalé à la partie défenderesse un certain nombre d'anomalies, réitérant leur signalement par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 25 novembre 2011. Ils ont notamment signalé que la construction souffre de problèmes d'infiltration, le sous-sol étant durablement inondé.

Par courrier du 12 décembre 2011, la partie défenderesse répondait succinctement que les anomalies auraient été traitées. Par courrier du même jour les parties demanderesses ont encore signalé à la partie défenderesse que l'installation électrique n'était pas conforme.

Une réception provisoire de la construction a finalement eu lieu entre parties en date du 8 mars 2012 et lors de la réunion de remise des clefs, les parties ont arrêté une liste des travaux restant à terminer, dont :

- non-conformité aux plans de l'escalier extérieur
- non-conformité aux règles de l'art et /ou aux stipulations contractuelles du système d'écoulement dans la chaufferie
- absence d'isolation thermique dans une partie du grenier
- non-conformité aux plans d'un mur de la salle de bain
- non-conformité aux règles de l'art et/ou aux stipulations contractuelles de l'installation électrique dans la cave,

cette liste n'étant pas limitative.

En date du 15 juin 2012 les demandeurs ont assigné la défenderesse en référé-expertise et par ordonnance n°54/2012 rendue le 20 juillet 2012 l'expert Fernand ZEUTZIUS a été nommé et chargé de la mission de constater les travaux restant à réaliser par la défenderesse, constater les vices et malfaçons aux constructions réalisées et évaluer le coût des travaux de remise en état ainsi que la durée du temps nécessaire pour achever les travaux.

Le rapport d'expertise ZEUTZIUS fut déposé le 7 mai 2014 constatant un certains nombres de vices et malfaçons, évaluant une partie desdits vices et malfaçons pour un montant de 43.310.-euros, l'évaluation des autres vices et malfaçons étant provisoirement fixée à 20.000.-euros, montants pour lesquels les demandeurs réclament la condamnation du défendeur, ainsi que la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Les demandeurs estiment être entravés dans la jouissance paisible de leur maison et évaluent le préjudice en découlant à 5% de la valeur d'acquisition du bien immobilier pour chaque année où le trouble persiste à partir de la réception des travaux.

Ils réclament la somme de 2.500.-euros chacun à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral en raison de l'ensemble des événements pré-décrits qui perdurent dans le temps.

Ils sollicitent l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile et la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'au remboursement des frais d'expertise s'élevant à 7.660,10.-euros.

**A.)** et son épouse **B.)** entendent engager la responsabilité du défendeur principalement sur base des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 sur la vente des immeubles à construire telle que modifiée par la loi du 8 août 1985 et subsidiairement sur base du contrat d'entreprise, plus subsidiairement sur base du contrat de vente et en dernier ordre de subsidiarité sur la base délictuelle.

La société **SOC1.)** demande à voir déclarer la demande adverse irrecevable pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle de droit commun et la responsabilité délictuelle, alors que l'action des demandeurs intervient après réception de l'ouvrage, de sorte que seules les garanties légales prévues par les dispositions de la loi du 28 décembre 1976 sur la vente des immeubles à construire telle que modifiée par la loi du 8 août 1985 seraient applicables, telles qu'insérées dans les articles 1646-1 et suivants du code civil.

Elle invoque que la quasi-totalité des vices et malfaçons retenus par l'expert ne sont pas de nature à compromettre la stabilité de l'immeuble, de sorte qu'ils sont soumis à la garantie biennale et que d'autres sont manifestement à qualifier de vices apparents et se trouvent partant couverts par la réception. Elle estime dès lors que les demandeurs sont forclos pour demander une quelconque réparation.

Elle conclut à titre principal à l'absence de justification d'une quelconque condamnation.

A titre subsidiaire, elle conteste énergiquement le prix retenu par l'expert pour le remplacement du système de drainage évalué à 33.430.-euros et demande à voir ramener le prix à de plus justes proportions, lequel ne saurait dépasser le montant de 13.000.-euros, sinon d'ordonner un complément d'expertise pour expliquer la différence notable des prix retenus.

Elle demande le rejet de la demande fondée sur les autres désordres pour absence de preuve.

Elle conteste l'existence d'un trouble de jouissance alors que seule la nécessité de remplacer le système de drainage prétendument défectueux et engendrant une humidité au niveau du sous-sol dans une partie non-habitable non-ventilée servant de simple dépôt se fera à partir du jardin des demandeurs.

Elle conteste la demande tendant au remboursement des frais d'expertise, alors que la majorité des travaux ne sont nullement à charge du défendeur.

Elle s'oppose encore à la demande en obtention d'une indemnité de procédure adverse et demande la condamnation des demandeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

**A.) et son épouse B.)** résistent aux contestations adverses, en réfutant la forclusion invoquée à leur encontre en présence de réserves expresses formulées au procès-verbal de réception, de sorte que cette réception ne constituerait qu'une réception provisoire et ne remplirait pas les critères d'une réception de l'ouvrage posés à l'article 1646-1 du code civil.

A titre subsidiaire et pour le cas où le tribunal venait à considérer l'acte de réception provisoire du 8 mars 2014 comme point de départ du délai d'action, ils estiment toujours ne pas être forclos à demander réparation des vices et malfaçons, alors que selon la jurisprudence française le délai est interrompu par l'assignation en référé-expertise, de sorte qu'ils estiment que le point de départ du délai d'action est le 7 mai 2014, jour du dépôt du rapport d'expertise.

Ils réfutent encore la qualification des vices et malfaçons en vices apparents ou affectant des menus ouvrages en la qualifiant de simpliste.

Ils s'opposent à toute réparation en nature par le défendeur pour perte de confiance manifeste en les compétences du défendeur.

### **Motifs de la décision :**

La demande est recevable pour avoir été formée dans les formes et délai de la loi.

#### **Quant au régime juridique applicable**

Les requérants exposent que la société **SOC1.)** leur a vendu suivant contrat de vente en état futur d'achèvement conclu par-devant le notaire Maître Aloyse BIEL en date du 19 juillet 2011 un bien immobilier sis à L-**LIEU1.)**, (...), parcelle n°121/3906, pour un montant de 407.090.-euros. A la date de conclusion du prédit contrat le bien immobilier était déjà partiellement construit et il s'agissait dès lors pour la partie venderesse d'achever la construction conformément au cahier des charges établi par ses propres soins, la date d'achèvement étant fixée au 31 décembre 2011.

Les requérants entendent engager la responsabilité du défendeur principalement sur base des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 sur la vente des immeubles à construire telle que modifiée par la loi du 8 août 1985 et subsidiairement sur base du contrat d'entreprise, plus subsidiairement sur base du contrat de vente et en dernier ordre de subsidiarité sur la base délictuelle.

La société **SOC1.)** soulève l'irrecevabilité de la demande adverse pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle de droit commun et la responsabilité délictuelle, alors que l'action des demandeurs intervient après réception de l'ouvrage, de sorte que seules les garanties légales prévues par les dispositions de la loi du 28 décembre 1976 sur la vente des immeubles à construire telle que modifiée par la loi du 8 août 1985 seraient applicables, telles qu'insérées dans les articles 1646-1 et suivants du code civil.

Elle invoque que la quasi-totalité des vices et malfaçons retenus par l'expert ne sont pas de nature à compromettre la stabilité de l'immeuble, de sorte qu'ils sont soumis à la garantie biennale et que d'autres sont manifestement à qualifier de vices apparents et se trouvent partant couverts par la réception. Elle estime dès lors que les demandeurs sont forclos pour demander une quelconque réparation.

Il importe en premier lieu d'analyser la nature des relations contractuelles.

En effet, en l'absence de réception, la responsabilité de l'entrepreneur est une responsabilité contractuelle de droit commun, régie par les articles 1142 et suivants du code civil. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (cf. G. Ravarani La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2<sup>e</sup> éd. n° 558).

En l'espèce, au vu des pièces versées, il convient de retenir que les parties, à savoir, d'une part, les acquéreurs **A.)** et **B.)** et d'autre part, la société **SOC1.)** sont en l'espèce liés par un contrat de vente en état futur d'achèvement sur base de l'acte notarié du 19 juillet 2011, en vertu duquel **A.)** et **B.)** ont acquis chacun pour moitié indivise de la part du défendeur un terrain sis Beaufort à ainsi qu'une maison unifamiliale en l'état futur d'achèvement.

En date du 8 mars 2012 a été signé entre parties un document intitulé « procès-verbal de réception des travaux », lequel constitue pour le défendeur une réception définitive des travaux assortie d'un tableau de travaux à achever, respectivement modifier et pour les demandeurs une réception uniquement provisoire eu égard à la longue liste des travaux restant à être effectués par le vendeur.

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

livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

Le droit luxembourgeois ne fait pas la distinction entre les notions de réception provisoire et réception définitive et il a ainsi été retenu que « contrairement à la solution adoptée par les juridictions belges, les juridictions françaises et luxembourgeoises ne connaissent qu'une réception unique et il n'y a pas lieu de distinguer entre une réception provisoire et une réception définitive » (TAL 5 juin 2003, n°69.900 du rôle). Ainsi, le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code civil) qui cesse avec la réception (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pas.2014, p.642, n°625)

Selon la doctrine, la réception est la constatation de la bonne exécution des travaux faits par l'entrepreneur ; cette opération est tantôt expresse et résulte d'un procès-verbal établi contradictoirement ; elle est tantôt tacite et résulte alors d'un fait ou d'une série de faits, d'où l'on peut déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés. Pour des raisons pratiques on fait encore la distinction entre réception provisoire et réception définitive ; en effet, à leur achèvement les travaux sont souvent mis à la disposition du maître de l'ouvrage pour être d'abord examinés et vérifiés et mis à l'épreuve du temps pendant une durée usuelle de 6 mois à 1 an soit pendant un délai dit de garantie ou d'épreuve après lequel il est alors procédé à la réception définitive des travaux à condition que l'état des ouvrages n'ait pas empiré pendant le délai d'épreuve de sorte que la réception provisoire apparaît comme une réception sous condition suspensive et que seule la réception définitive constitue le point de départ de la garantie décennale (R.P.D.Cplt, t.II, Devis et Marchés, n°488 et ss ; André DELVAUX, traité juridique des bâtisseurs, t.I, éd.11968, n°104).

En l'espèce, il faut constater que les parties ont dressé le 8 mars 2012 un document intitulé «procès-verbal de réception des travaux », lequel a été signé « bon pour accord » par les demandeurs. Aux termes de ce procès-verbal ils attestent que suite à la visite des lieux, ils « constatent que les travaux sont conformes en nature et qualité aux prestations prévues, et qu'ils sont recevables sans réserve. Le maître d'Ouvrage déclare assumer à compter de ce jour toutes les responsabilités. Les délais de garantie sont décomptés à partir de ce jour ».

Une liste des travaux à terminer signée des deux parties le même jour retient ce qui suit :

« Ext. :

- Remblais escalier
- Remblais avant
- Trappe regard
- Garde-corps 23/3
- Façade fin 22/3

Int. :

- ébrasement porte chaufferie et service
- Remplacer coude cuivre derrière le balcon
- fixer le ballon sous la chaudière
- voir évacuation trop plein (derrière porte chaufferie)
- retouche hall plâtre (porte chaufferie + plafond)
- coffret solaire à raccorder, idem derrière ballon. »

Il y a partant lieu de retenir que le document intitulé « procès-verbal de réception des travaux » du 8 mars 2012 vaut réception définitive pour tous les points du cahier des charges, sauf pour ceux pour lesquels les parties ont émis des réserves expresses suivant liste dressée le même jour. Le procès-verbal du 8 mars 2012 constitue dès lors le point de départ des garanties pour les travaux non expressément visés par les réserves et retarde le point de départ du délai de garantie pour les ouvrages visés par ces réserves, lesquels restent soumis à l'action en responsabilité de droit commun tant que les réserves ne sont levées.

### **Quant aux désordres constatés par l'expert :**

Les demandeurs réclament l'indemnisation pour vices et malfaçons constatés sur base du rapport d'expertise judiciaire ZEUTZIUS déposé le 7 mai 2014.

L'expert retient sous la rubrique « moyens et travaux appropriés pour remédier », les postes suivants :

- « a) cliché 2 : l'expert propose une moins-value étant donné qu'il est irréaliste de proposer la démolition et la reconstruction de l'ensemble de l'escalier
- b) drainages et égouts extérieurs :  
au vu de ce qui précède, l'expert est d'avis qu'il y a lieu de procéder au remplacement complet du système de drainage et des égouts extérieurs, cette fois-ci en état des alentours après les travaux
- c) clichés 8+9 : réfection des céramiques + remise en état du palier extérieur en sous-sol (après travaux sur l'égout)
- d) clichés 5+6 : remise en état des murs en sous-sol affectés par l'humidité résultant du drainage défaillant (après les travaux de drainage et une fois les murs en question séchés) ; grattage fort et remise en peinture.
- e) clichés 10-12 : **ouverture soignée** de la façade autour des éléments encastrés, pose d'un fond de joint et mise en œuvre d'un joint technique
- f) cliché 17 : l'expert propose une moins-value, vu que l'assemblage des isolations n'est point réussi
- g) clichés 19-21 : il faut remplacer les plinthes près du chambranle de la porte d'entrée et (cliché 21) il y a lieu d'enlever les 'cache-misères' (joints 'provisaires' en silicone) en dessous des plinthes dans l'ensemble de l'immeuble et ensuite pose d'un fond de joint et mise en œuvre d'un joint technique.
- h) clichés 23-25 : achèvement (adaptation) de menus travaux sur la façade. »

L'expert évalue le coût des travaux de réfection ou de remise en état comme suit :



- a) 3.500.-euros
- b) 33.430.-euros
- c) 835.-euros
- d) 1.110.-euros
- e) 415.-euros
- f) 250.-euros
- g) 2.510.-euros
- h) 1.260.-euros

-----  
 Total : hors TVA : 43.310.-euros

Le défendeur invoque la forclusion des demandeurs à demander réparation de la plupart des vices allégués, au motif que soit le vice allégué constitue un vice apparent lors de la réception du 8 mars 2012, soit il constitue un vice caché lors de ladite réception, mais n'affectant que de menus ouvrages, de sorte que l'introduction d'une action en justice par les demandeurs à son encontre en date du 4 juillet 2014, soit plus de deux ans après cette réception, est tardive, le délai de garantie biennale étant écoulé.

Les demandeurs résistent à ce moyen en invoquant avoir interrompu les délais de garantie, biennale et décennale, par l'assignation en référé-expertise lancée à l'encontre du défendeur en date du 15 juin 2012, ayant conduit à une ordonnance de référé du 20 juillet 2012 nommant Fernand ZEUTZIUS expert et le chargeant de déterminer et d'évaluer les vices allégués. Le rapport d'expertise fut déposé en date du 7 mai 2014. Ils se réfèrent à la doctrine et à la jurisprudence française pour soutenir que les délais de garantie sont suspendus jusqu'au dépôt du rapport de l'expert.

Il y a lieu de constater que la jurisprudence luxembourgeoise diffère en la matière de la jurisprudence française en ce qu'elle retient que « seule l'action au fond est apte à interrompre le délai décennal » et qu' « une jurisprudence constante, approuvée par la doctrine, refuse à l'assignation en référé et à ses suites un effet interruptif » (TAL 18 mars 1981, tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas.18, p.25, n°49).

En ce qui concerne l'absence de joint autour des éléments encastrés dans la façade et l'achèvement des travaux de façade, les défendeurs estiment qu'il s'agit de vices apparents, de sorte que les demandeurs seraient forclos à en réclamer réparation. Les défendeurs estiment encore qu'il s'agit de défauts n'ayant aucun impact sur l'étanchéité ou la solidité de l'immeuble.

Le tribunal constate que les défauts allégués ont fait l'objet de réserves lors de la réception du 8 mars 2012. L'expert ZEUTZIUS constate à ce sujet concernant les clichés 10-12 que « les ancrages des éléments de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) sont mal encastrés et les joints techniques y font défaut » et concernant les clichés 23 et 24 qu' « il manque aussi des finitions à différents lots de façade ».

S'il est exact que l'expert ne constate à ce jour aucune trace d'humidité imputable à ces défauts, il n'en reste pas moins que l'absence de joints techniques adéquats affecte néanmoins l'étanchéité de l'immeuble en ce qu'un tel joint technique sert évidemment à éviter toute infiltration d'eau. Ce désordre tombe dès lors sous la garantie décennale, de sorte que les demandeurs ne sont pas forclos à en réclamer indemnisation.

L'expert fixe le coût de la remise en état des désordres résultant de l'absence de joint autour des éléments encastrés dans la façade à 415.-euros et le coût de l'achèvement des travaux de façade à 1.260.-euros.

La demande est partant fondée et justifiée à concurrence des mêmes montants.

En ce qui concerne la finition de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) au grenier, les défendeurs invoquent qu'ils n'étaient pas en charge, selon le cahier des charges, de la finition des combles, seules les parties habitables devant être plâtrées. Ils estiment dès lors qu'une autre entreprise a dû procéder à la finition des combles au sujet de laquelle l'expert critique le mauvais assemblage.

Le tribunal constate que contrairement à l'argumentation des demandeurs, le défendeur ne nie pas avoir procédé à l'installation de la ventilation mécanique contrôlée dans les combles, mais qu'il invoque ne pas avoir été en charge de l'aménagement en partie habitable desdits combles et partant de la finition critiquée par l'expert.

Les demandeurs restant en défaut de rapporter en cause que le défendeur était en charge de procéder à la finition autour de l'installation de la ventilation mécanique contrôlée, la demande de ce chef est non fondée.

En ce qui concerne la non-conformité aux plans de l'escalier extérieur, il y a lieu de constater que l'expert constate un défaut de conformité de la dernière marche de l'escalier du 1<sup>er</sup> étage et retient à ce titre une moins-value de 3.500.-euros, tandis que les parties invoquent une non-conformité aux plans affectant l'escalier extérieur. Or, il y a lieu de constater que ce défaut de conformité affectant l'escalier extérieur constitue un vice apparent, lequel n'a pas été contesté par les demandeurs lors de la réception du 8 mars 2012, seuls des travaux de remblais sous l'escalier extérieur étant critiqués. Le courriel de dénonciation du 2 octobre 2011 des demandeurs relatif au désordre résultant d'une non-conformité aux plans de la largeur de la dernière marche de l'escalier extérieur est antérieur à la réception, lors de laquelle les demandeurs n'ont plus formulé de réserve à ce sujet, de sorte qu'en l'absence de critique en ce sens par l'expert ZEUTIUS la preuve de l'existence de ce désordre affectant l'escalier extérieur n'est pas rapportée en cause. Quant au désordre affectant l'escalier intérieur du 1<sup>er</sup> étage, le tribunal retient que ce désordre constitue un vice apparent non autrement contesté lors de la réception, de sorte que les demandeurs sont forclos à réclamer actuellement une indemnisation de ce chef.

La demande de **A.)** et à **B.)** est partant fondée et justifiée à hauteur de (415 + 1.260 =) 1.675.-euros HTVA en ce qui concerne les vices constatés entre parties en date du 8 mars 2012.

En ce qui concerne la remise en état des « cache-misères » constatés par l'expert (clichés 19-21), les demandeurs en réclament indemnisation aux termes de l'acte d'assignation et que le défendeur en demande le rejet en invoquant de façon générale la forclusion des demandeurs à réclamer indemnisation des vices apparents.

Le tribunal constate que ces désordres ne figurent pas sur la liste des réserves retenue par les parties en date du 8 mars 2012. Les désordres constituent des vices cachés, alors les demandeurs ne disposent pas des qualités techniques requises pour distinguer des joints « provisoires » en silicone en dessous des plinthes de joints techniques conformes aux règles de l'art, de sorte que ces vices n'ont été révélés que suite au dépôt du rapport d'expertise ZEUTZIUS. Les demandeurs ayant agi en justice deux mois après le dépôt du rapport d'expertise, ils ne sont pas forclos à en réclamer réparation, même s'il s'agit d'un vice affectant de menus ouvrages. Sur base du rapport d'expertise, la demande, non autrement contestée quant au montant réclamé, est partant fondée et justifiée à hauteur de 2.510.-euros.

En ce qui concerne les drainages et égouts extérieurs et le coût des réfections se trouvant en relation étroite avec la remise en état de ce désordre, les demandeurs sollicitent la condamnation du défendeur au montant retenu par l'expert au titre du coût du redressement (33.430.-euros) alors qu'ils opposent une perte de confiance au défendeur, tandis que le défendeur offre la réparation en nature de ce désordre sous la surveillance de l'expert et à titre subsidiaire demande au tribunal de ramener le coût de la réparation à de plus justes proportions (12.937,50.-euros suivant offre de l'entreprise **SOC2.)** SàRL), alors que le montant retenu par l'expert serait surfait.

En ce qui concerne la condamnation à prononcer par le tribunal, il convient de relever que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder, débiteur et créancier. Le créancier a donc le droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations promises.

En contrepoint de la règle précédente, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur et déclarer préférer une indemnité, l'essentiel étant que l'offre du débiteur soit de nature à satisfaire le créancier, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond (cf. Le Tourneau & Cadiet, Droit de la responsabilité, Dalloz, éd.1996, n° 1254 et s.).

En effet, la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime. La réparation en nature tend le plus adéquatement à ce but alors qu'elle fait disparaître le dommage de la façon la plus complète.

En tenant compte des éléments du dossier, et notamment de la relation plus que compromise existant entre parties, il convient de condamner le défendeur à la réparation par équivalent.

Quant au montant retenu par l'expert, le tribunal constate que l'expert évalue le coût de la remise en état intégrale du drainage à la somme de 33.430.-euros et que d'autres désordres se trouvent en relation causale directe avec le désordre affectant le drainage, tels que les désordres constatés par l'expert sur base des clichés 8 et 9 (« réfection des céramiques + remise en état du palier extérieur en sous-sol, après travaux sur l'égout ; 835.-euros), ainsi que les désordres constatés sur base des clichés 5 et 6 (remise en état des murs en sous-sol affectés par l'humidité résultant du drainage défaillant, après les travaux de drainage et une fois les murs en question séchés, grattage fort et remise en peinture ; 1.110.-euros).

Le défendeur estime que la somme de 33.430.- est surfaite et verse en cause une offre émanant de l'entreprise **SOC2.)** SàRL d'un montant de 12.937,50.-euros. A titre subsidiaire, il demande l'instauration d'une expertise complémentaire.

Le tribunal constate que contrairement à l'argumentation des demandeurs, le devis concerne tant les travaux de réfection du drainage que la remise en état des alentours endommagés par les travaux.

Dans la mesure où la description de l'expert ZEUTZIUS quant à l'envergure des travaux nécessités par la remise en état intégrale du drainage ne contient pas d'éléments suffisants afin de permettre au tribunal de procéder à une comparaison utile entre l'évaluation effectuée par l'expert des coûts engendrés par cette remise en état et l'offre de l'entreprise **SOC2.)** SàRL soumise au tribunal chiffrant le coût de la remise en état du drainage à pratiquement un tiers du coût fixé par l'expert, il y a lieu de faire droit à la demande du défendeur et d'instaurer un complément d'expertise sur ce point.

Il y a dès lors lieu de réserver également la demande en remboursement des frais d'expertise.

#### **Quant aux autres désordres invoqués :**

Les demandeurs invoquent d'autres désordres sur base d'un courrier envoyé à l'expert en date du 18 juin 2014, désordres dont ils évaluent la remise en état à 20.000.-euros.

Le défendeur conteste l'existence de ces désordres en l'absence de constatation de ces désordres par un expert neutre.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En l'espèce les demandeurs invoquent aux termes de leur courrier du 18 juin 2014 à l'adresse de l'expert une série de désordres que ce dernier aurait omis de constater dans son rapport d'expertise.

Il résulte des éléments du dossier que l'expert s'est rendu à deux reprises sur les lieux, qu'il a envoyé aux parties un résumé de ce qui a été acté sur place en date du 12 septembre 2012 et que tant les demandeurs (courrier du 27 novembre 2013) que le défendeur (courrier du 14 novembre 2013) ont pris position par écrit par rapport aux constatations retenues par l'expert. L'expert a déposé son rapport en date du 7 mai 2014. Il en résulte que l'expert a nécessairement pris en considération toutes les contestations utiles et fondées des demandeurs suite à leurs observations intervenues utilement dans le cadre des opérations. Les contestations actuellement soulevées dans le cadre du courrier du 18 juin 2014 ne se trouvant pas autrement étayées sur base de pièces, elles sont à rejeter.

#### **Quant au trouble de jouissance et au préjudice moral :**

Les demandeurs réclament la somme de 16.283,60.-euros au titre d'un trouble de jouissance résultant des désordres affectant leur habitation, trouble qu'ils évaluent à 5 % de la valeur d'acquisition du bien pour chaque année où le trouble de jouissance a persisté, à partir de la réception des travaux « jusqu'à nos jours ». Les demandeurs réclament chacun la somme de 2.500.-euros au titre d'un préjudice moral subi en raison des désordres affectant leur habitation. Ils réclament encore chacun la somme de 2.500.-euros au titre d'un préjudice moral subi en raison des désordres affectant leur habitation.

Le défendeur conteste l'existence même d'un trouble de jouissance résultant de la remise en état d'un désordre dont elle pourrait être potentiellement responsable ainsi que le préjudice moral allégué.

Suivant la jurisprudence, est réparé régulièrement, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent. (Georges RAVARANI, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3<sup>e</sup> éd., Pas. lux. 2014, p. 1145, n° 1174)

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement

inhabitable, ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

En l'espèce, il n'est pas établi, ni même allégué qu'en raison des désordres constatés, les demandeurs étaient troublés dans la jouissance de leur bien en ce sens que ce dernier aurait été inhabitable ou qu'ils auraient été sérieusement incommodés. En effet, les travaux ont été exécutés à l'extérieur et dans les pièces du sous-sol, de sorte que les pièces de vie sont restées inaffectées. L'aspect inesthétique dont fait état l'expert ne constitue pas non plus une incommodité sérieuse.

Quant aux tracasseries induites par le mauvais travail du défendeur que les demandeurs invoquent, le tribunal répète qu'au vu des éléments du dossier, les désordres ne leur ont pas fait subir d'incommodités ou d'indisponibilités, et qu'il est prévisible que les travaux de réfection ne s'étaleront pas sur une période prolongée.

La demande en réparation pour troubles de jouissance et tracasseries n'est dès lors pas fondée.

En attendant le dépôt du rapport d'expertise complémentaire, il y a lieu de réserver toutes autres demandes et notamment la demande en remboursement des frais d'expertise et les demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

## PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 21 janvier 2015,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit la demande de **A.)** et de son épouse **B.)** en la forme,

dit que le document intitulé « procès-verbal de réception des travaux » du 8 mars 2012 vaut réception définitive pour tous les points du cahier des charges, sauf pour ceux pour lesquels les parties ont émis des réserves expresses suivant liste dressée le même jour,

dit que l'absence de joint autour des éléments encastrés dans la façade et l'achèvement des travaux de façade constitue un vice affectant le gros ouvrage,

dit que les demandeurs ne sont pas forclos à en réclamer indemnisation,

dit la demande de ce chef fondée à concurrence de 1.675.-euros,

dit la demande non fondée quant à l'indemnisation du chef de la finition de la ventilation mécanique contrôlée,

dit que la non-conformité aux plans de l'escalier extérieur constitue un vice apparent,

constate que les demandeurs n'ont pas émis de réserves concernant ce vice lors de la réception du 8 mars 2012,

dit qu'ils sont forclos à en réclamer réparation,

dit que les « cache-misères » retenus par l'expert constituent des vices cachés,

dit la demande de ce chef fondée à concurrence de 2.510.-euros,

quant au drainage : ordonne un complément d'expertise,

charge l'expert Fernand ZEUTZIUS, demeurant à L-2177 Luxembourg, 10, rue Nicolas Majerus,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de procéder à la description détaillée des éléments pris en considération dans son rapport d'expertise dressé entre parties et déposé le 7 mai 2014 concernant la remise en état intégrale du drainage du bien immobilier des demandeurs et de justifier l'évaluation des différents éléments pris en considération, en comparaison avec le devis de l'entreprise **SOC2.)** SàRL du 24 juin 2014,

ordonne à **A.)** et à **B.)** de consigner au plus tard le 17 avril 2015 la somme de 300 euros à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 6 mai 2015 au plus tard,

charge Madame la vice-présidente Yola SCHMIT du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la présidente de chambre,

dit la demande non fondée concernant les « autres » désordres invoqués,

dit la demande non fondée concernant le trouble de jouissance et le dommage moral invoqués,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL d'ores et déjà à payer à **A.)** et à son épouse **B.)** la somme de 4.185.-euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

réserve toutes autres demandes, et notamment la demande en remboursement des frais d'expertise et les demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

refixe l'affaire dans la conférence de mise en état du mercredi 20 mai 2015 à 9.00 heures, dans la salle TL 0.11, rez-de-chaussée du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité Judiciaire.