

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00099 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, dix-sept avril deux mille vingt-quatre.

**Numéros 167539, 174957 et 187141 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

**I. (167539)**

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (anciennement SOCIETE1.) SCI), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 5 février 2015,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1) PERSONNE1.), salarié, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), salariée, demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO,

parties demanderesses par reconvention

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

II. (174957)

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (anciennement SOCIETE1.) SCI), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 3 février 2016,

comparaissant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparaissant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

III. (187141)

**E n t r e**

1) PERSONNE1.), salarié, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), salariée, demeurant à D-ADRESSE3.),

parties demanderesses en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 août 2017,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1) le syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE5.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit REYTER,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a déposé mandat,

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),

3) PERSONNE4.) et son épouse

4) PERSONNE5.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

5) PERSONNE6.) et son épouse

6) PERSONNE7.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

7) Maître Camille MINES, notaire, établi actuellement à L-5612 Mondorf-les-Bains, 13, avenue François Clement,

parties défenderesses en intervention aux fins du prêt exploit REYTER,

parties défaillantes.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 7 février 2024.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 21 février 2024.

Aucun n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 21 février 2024.

### **Faits et rétroactes de procédure**

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 30 novembre 2012, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement, trois emplacements intérieurs et une cave sis à ADRESSE7.).

La société SOCIETE1.), anciennement SOCIETE1.) SCI, est actuellement la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)).

Le 8 août 2014, la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un procès-verbal de réception des travaux et un procès-verbal de garantie d'achèvement.

Par ordonnance de référé du 9 décembre 2014, une expertise a été ordonnée à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin de constater les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectés les travaux effectués par la société SOCIETE1.) à L-ADRESSE5.), de rechercher les causes et origines des désordres, de proposer des travaux et mesures pour y remédier et d'en évaluer le coût ainsi que toute moins-value et tout préjudice subis.

Le bureau d'expertise Peyman ASSASSI a été nommé comme expert.

Par assignation du 5 février 2015, la société SOCIETE1.) a fait comparaître PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 167.539.

Par exploit d'huissier du 10 février 2015, la société SOCIETE1.) a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.) SARL) devant le juge des référés pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans les opérations d'expertise ordonnées par décision de référé du 9 décembre 2014.

Par ordonnance n°108/2015 du 10 mars 2015, le juge des référés a fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) et a dit que la société SOCIETE2.) SARL est tenue d'intervenir dans les opérations d'expertise.

Le 11 avril 2015, l'expert Peyman ASSASSI a finalisé son rapport d'expertise.

Par assignation du 3 février 2016, la société SOCIETE1.) a fait comparaître la société SOCIETE2.) SARL devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 174.957.

Les procédures inscrites au rôle sous les numéros 167.539 et 174.957 ont été jointes par ordonnance du 10 février 2016.

Par assignation du 7 août 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA ENSEIGNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et Maître Camille MINES devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 187.141.

Par ordonnance du 13 décembre 2017, la procédure inscrite au rôle sous le numéro 187.141 a été jointe aux procédures inscrites sous les numéros 167.539 et 174.957 du rôle.

Par jugement numéro 2018TALCH17/00236 du 10 octobre 2018, le tribunal a décidé ce qui suit :

*« reçoit la demande principale de la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I.,*

*dit irrecevable pour défaut de qualité à agir la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) contre la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. en indemnisation du chef de désordres affectant le garde-corps et les grilles de ventilation, la façade, les tuyaux de ventilation, les soubassements, le mur intérieur de la buanderie, la porte du garage, l'escalier de secours extérieur, le local technique de l'immeuble, les travaux de peinture du garage, les tuyaux de descente des eaux pluviales, la structure des boîtes aux lettres, les murs logeant la rampe du garage, la jonction entre la partie inférieure du caniveau et le siphon au sous-sol -2), la chape de parking de l'immeuble sis à ADRESSE7.),*

*reçoit la demande reconventionnelle pour le surplus,*

*reçoit l'assignation en intervention du 3 février 2016 dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Srl,*

*dit la demande principale dirigée par la société civile immobilière SOCIETE1.) contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la facture n°FA2014-10-129 du 5 octobre 2014 d'un montant de 11.803,35.- EUR fondée,*

*déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'encontre de la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. d'ores et déjà fondée à concurrence de 1.330.- EUR HTVA (688 + 642) et de 1.740.- EUR,*

*déclare la demande en intervention dirigée par la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Srl fondée à concurrence de 642.- EUR HTVA,*

*avant tout autre progrès en cause :*

*nomme l'expert **Peyman ASSASSI**, demeurant à L-ADRESSE8.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit et motivé sur les points suivants :*

- 1) de déterminer la moins-value résultant du défaut d'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol dans le chef des parties PERSONNE1.) – PERSONNE2.),*

- 2) de procéder à un test d'étanchéité à l'air « Blower-Door » et de se prononcer sur le classement énergétique de l'immeuble au vu des résultats obtenus,
- 3) de se prononcer sur la différence de mesures par rapport aux plans de constructions et de chiffrer une éventuelle moins-value en résultant,

*dit que les copropriétaires la résidence sise à ADRESSE7.) doivent garantir l'accès à leur appartement en vue du bon accomplissement des opérations d'expertise,*

*ordonne au syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE5.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, à informer les copropriétaires dix jours au moins avant la date fixée par l'expert pour les opérations d'expertise, de ces opérations,*

*ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de payer une provision de 1.000.-EUR à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard **le 24 octobre 2018**, 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 des provisions versées, 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 **le 10 décembre 2018** au plus tard,*

*charge Madame le juge Emina SOFTIC 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 ou de refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du juge commis à la surveillance de la mesure d'instruction,*

*dit qu'en cas d'empêchement du juge commissaire, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du président de chambre,*

*réserve le surplus et les dépens ».*

L'expert Peyman ASSASSI a finalisé son rapport d'expertise en date du 13 janvier 2020 et il a été déposé le 6 mai 2020.

Par arrêt N° 149/21 – II-CIV du 7 juillet 2021, la Cour d'appel a retenu que les points lui dévolus qui sont à trancher en instance d'appel ont trait aux chefs du jugement ayant dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) fondée à hauteur des montants de 1.330 EUR et de 1.740 EUR et a déclaré

irrecevables, respectivement non fondés certains autres volets de la demande.

La Cour d'appel a décidé ce qui suit :

*la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,*

*vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,*

*reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,*

*reçoit l'assignation en intervention en la forme,*

*dit que le désistement d'action dans le chef de PERSONNE1.) est dépourvu d'effet,*

*dit l'appel principal partiellement fondé et l'appel incident non fondé,*

***réformant,***

*dit la demande reconventionnelle ayant trait au trouble de jouissance fondée à concurrence du montant de 5.000,00 euros,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.500,00 euros,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.500,00 euros,*

*dit non fondée la demande en intervention dirigée suivant exploit d'huissier du 7 octobre 2019 par la société SOCIETE1.) sàrl contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl,*

*déboute les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance d'appel ».*

### **Prétentions et moyens des parties**

Quant à l'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol se situant sous le séjour de l'appartement, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** soutiennent que dans son rapport du 11 avril 2015, l'expert ASSASSI a omis de chiffrer le coût de la mise en place de l'isolation au niveau du sous-sol et que le montant de 412 EUR retenu ne concerne que le coût de deux carottages.

Ils renvoient au rapport complémentaire du 13 janvier 2020 de l'expert ASSASSI qui fixe la moins-value résultant du défaut d'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol à 8,5% de la valeur de leur appartement et ils augmentent leur demande de ce chef du montant de 2.000 EUR au montant de 39.105,99 EUR calculé sur la valeur totale de l'appartement de 460.070,52 EUR.

La partie adverse n'apporterait pas la preuve que l'expert ASSASSI s'est trompé ou qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données lui soumises.

Ils font plaider que le montant de 460.070,52 EUR représentant la valeur de l'appartement est composé du montant de 420.000 EUR à titre du prix d'achat, de 8.990 EUR à titre de frais de notaire et d'acte et de 31.080,52 EUR à titre de coûts des suppléments.

A titre subsidiaire, ils demandent l'allocation d'un montant de 35.700 EUR (8,5% de 420.000 EUR) de ce chef.

Quant au test d'étanchéité à l'air « *Blower-Door* » et au classement énergétique de l'immeuble, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent qu'ils ont payé le prix d'un appartement de classe de performance énergétique « B » et qu'il est manifeste que l'immeuble n'a pas été construit de manière à pouvoir atteindre cette classe de performance énergétique.

Ils renvoient aux conclusions de l'expert ASSASSI dans son rapport d'expertise du 11 avril 2015, confirmées par le rapport d'expertise complémentaire qui a indiqué qu'il n'était plus possible en l'état actuel des choses de monter dans la classe énergétique prévue et qui avait fixé la moins-value affectant l'appartement à 9% de sa valeur par rapport à un appartement de même taille, type et emplacement se situant dans une résidence à basse consommation « *B,B,B* ».

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 41.406,35 EUR représentant 9% de 460.070,52 EUR.

Les documents de la société SOCIETE1.) seraient unilatéraux et lui seraient inopposables.

En plus, ils seraient antérieurs au test d'étanchéité à l'air effectué par l'expert et ne sauraient remettre en cause ses conclusions.

Pour le calcul, la valeur de 460.070,52 EUR serait à retenir et non pas le montant de 420.000 EUR.

L'expert aurait tenu compte de tous les documents invoqués par la partie adverse qui seraient contredits par le test d'étanchéité effectué par lui.

A titre subsidiaire, ils demandent l'allocation du montant de 37.800 EUR (9% de 420.000) de ce chef.

Quant à la non-conformité des mesures de l'appartement aux plans de construction, ils se réfèrent au rapport d'expertise complémentaire ayant retenu de ce chef une moins-value de 12.000 EUR et ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer ce montant.

Ils contestent une modification des plans de leur initiative.

Ils demandent l'allocation d'intérêts légaux sur le montant total de la condamnation sollicitée à partir de la demande en justice, sinon du jour des conclusions jusqu'à solde et à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Ils soutiennent que suite à la fin du partenariat, PERSONNE1.) n'entendait plus conserver la qualité et les prérogatives de maître de l'ouvrage ni se prévaloir d'un préjudice et que dans l'instance d'appel, la société SOCIETE1.) s'est opposée à son désistement d'action qui a été déclarée dépourvue d'effet par la Cour d'appel.

Ils reprochent à la société SOCIETE1.) de se contredire en soutenant actuellement que PERSONNE1.) n'est plus intéressé par la procédure et de n'en tirer aucune conclusion juridique.

A ce titre, ils soulignent que la demande introduite par la société SOCIETE1.) vise leur condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part.

Par assignation du 7 août 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait intervenir le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA ENSEIGNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et Maître Camille MINES au présent litige afin de leur voir déclarer commun le jugement à intervenir et de condamner, sous peine d'astreinte, le SYNDICAT à donner accès à l'expert ASSASSI aux parties communes de l'immeuble et les autres parties assignées à lui donner accès aux parties privatives pour permettre la réalisation d'un complément d'expertise.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation des parties assignées aux frais et dépens avec distraction au profit de leur mandataire et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

**La société SOCIETE1.)** fait d'abord valoir qu'en raison de la fin du partenariat de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 17 mars 2017 et de l'attribution de l'appartement à PERSONNE2.), PERSONNE1.) n'est pas intéressé par la présente procédure.

Quant à l'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol, la société SOCIETE1.) indique que dans son rapport complémentaire, l'expert ASSASSI chiffre le coût de remise en état au montant de 412 EUR et estime que les défauts constatés ont une influence minimale sur les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale mais conclut néanmoins à une moins-value de 8,5% de la valeur de l'appartement.

Au vu de cette influence minimale, le montant serait surfait et la position de l'expert serait irréaliste.

Le montant de 2.000 EUR demandé initialement de ce chef serait plus réaliste.

Ainsi, la société SOCIETE1.) demande à titre principal de retenir le montant de 2.000 EUR et à titre subsidiaire, elle fait valoir que la moins-value ne peut être supérieure à 35.700 EUR calculé sur une valeur d'achat de l'appartement de 420.000 EUR.

Quant au test d'étanchéité à l'air « *Blower-Door* » et au classement énergétique, la société SOCIETE1.) critique l'expert ASSASSI en ce qu'il n'a pas tenu compte du passeport énergétique dressé le 30 juin 2012 et versé dans les annexes à son rapport d'expertise du 11 avril 2015 qui indique que l'immeuble est de classe B.

Elle ajoute qu'un nouveau passeport énergétique a été dressé par la société SOCIETE4.) SARL en date du 25 mars 2016 qui indique clairement que le passeport énergétique de l'immeuble litigieux est de classe B.

Elle renvoie au nouveau passeport énergétique et au certificat système de génération chaleur émis par la société SOCIETE5.) SA attestant que la ENSEIGNE1.) entre dans la classe énergétique B.

Au vu de ces éléments, l'expert ASSASSI ne saurait conclure que l'immeuble est de classe triple E.

Il ne serait pas indiqué que l'expert a tenu compte du passeport énergétique du 30 juin 2012 versé dans les annexes de son rapport et le nouveau passeport énergétique dressé par la société SOCIETE4.) le 25 mars 2016 indiquerait clairement que la classe énergétique de l'immeuble est B.

Ainsi, les différences d'appréciation entre l'expert ASSASSI et la société SOCIETE4.) SARL seraient trop disproportionnées pour admettre comme acquises les conclusions de l'expert.

Pour cette raison, la société SOCIETE1.) conteste le montant de 41.406,35 EUR demandé par les parties adverses, dans son principe et en son quantum.

A titre subsidiaire, elle soutient qu'il y a lieu de se référer à une valeur d'achat de l'immeuble de 420.000 EUR et non pas de 460.070,52 EUR et que la moins-value ne peut être supérieure à 37.800 EUR.

Quant à la non-conformité des mesures de l'appartement aux plans de construction, elle soutient que suivant plans du cadastre initiaux, la dimension de l'appartement n'a pas changé étant donné que seul l'agencement intérieur a changé par rapport aux plans initiaux.

Elle relève que l'agencement intérieur a été modifié sur demande expresse de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux fins d'implantation de la salle de bains et de la cuisine selon leurs désirs.

Elle se réfère au courriel du 7 février 2014 par lequel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent les plans avec les dimensions à la suite des modifications qu'ils ont imposées.

Ce plan avec côtes modifiés aurait été transmis à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par courriel du 11 février 2014.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas contesté les nouveaux plans étant donné qu'ils auraient eux-mêmes modifié la configuration des lieux.

Pour ces motifs, elle conteste le montant de 12.000 EUR sollicité de ce chef dans son principe et en son quantum.

Par assignation du 3 février 2016, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à la tenir quitte et indemne en cas de condamnation et explique que dans leur demande reconventionnelle, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament indemnisation du chef de vices et malfaçons et que la

société SOCIETE2.) SARL a réalisé les travaux de chapes, carrelages et autres travaux dans la résidence.

**La société SOCIETE2.) SARL** renvoie au jugement du 10 octobre 2018

ayant débouté la société SOCIETE1.) de sa demande à être tenue quitte et indemne du chef du problème de l'isolation thermique sur deuxième sous-sol dirigée contre elle.

Ainsi, elle ne saurait être tenue responsable d'une moins-value résultant d'un défaut d'isolation thermique affectant la dalle sur deuxième sous-sol.

Les autres points de la mission de l'expert ASSASSI ne concerneraient pas les travaux réalisés par elle.

En effet, elle aurait posé le carrelage.

Elle renvoie à l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2021 qui a déclaré la demande en intervention dirigée par la société SOCIETE1.) contre elle non fondée.

A part les défauts de conformité du carrelage de la salle de bains de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour lesquels la demande en intervention dirigée contre elle par la société SOCIETE1.) a déjà été déclarée fondée à concurrence du montant de 642 EUR par jugement du 10 octobre 2018, elle ne serait pas concernée par les préjudices allégués.

Par conséquent, elle conclut que la société SOCIETE1.) doit être déboutée de ses demandes à être tenue quitte et indemne dirigées contre elle.

En dernier lieu, la société SOCIETE2.) SARL demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

## **Motifs de la décision**

### Demande principale

Par jugement du 10 octobre 2018, le tribunal a dit la demande principale dirigée par la société SOCIETE1.) contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la facture n°FA2014-10-129 du 5 octobre 2014 d'un montant de 11.803,35 EUR fondée.

### Demande reconventionnelle

Il y a lieu de relever qu'en raison de la fin du partenariat et de l'attribution de l'appartement à PERSONNE2.), PERSONNE1.) a présenté en instance d'appel un désistement d'action par rapport à l'appel interjeté qui n'a pas été accepté par la société SOCIETE1.) et qui a par conséquent été déclaré par la Cour d'appel comme dépourvu d'effet.

Après le jugement interlocutoire, PERSONNE1.) n'a pas renoncé aux demandes introduites ensemble avec PERSONNE2.) dont certaines ont par ailleurs déjà été toisées.

Il y a partant lieu de considérer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comme parties demanderesses par reconvention.

Quant à la réparation de la fissure, au remplacement de la tapisserie et à la remise en peinture, le tribunal a constaté que l'expert ASSASSI a évalué le coût de remise en état à la somme de 688 EUR (HTVA).

Il a décidé d'entériner le rapport d'expertise ASSASSI sur ce point et de dire la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) fondée ce de chef.

La Cour d'appel a approuvé le tribunal en ce que cette demande a été déclarée fondée à concurrence du montant de 688 EUR.

Quant au défaut de conformité du carrelage, le tribunal a retenu que la société SOCIETE1.) est présumée responsable des vices affectant le carrelage, décrits dans le rapport d'expertise ASSASSI, dont le coût de la remise en état est fixé à la somme de 642 EUR HTVA et que la demande est dès lors fondée contre la société SOCIETE1.) pour ce montant.

La Cour d'appel a retenu que le jugement entrepris a à juste titre dit ce volet de la demande reconventionnelle fondé à hauteur du montant de 642 EUR.

Le tribunal a retenu que la demande de la société SOCIETE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL de la tenir quitte et indemne est fondée et que la société SOCIETE2.) SARL est partant à condamner à tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) de cette condamnation.

La Cour d'appel a retenu que le jugement de première instance n'est pas entrepris en ce que la demande en intervention de la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) a été déclarée fondée.

Quant à la demande tendant aux pénalités de retard, le tribunal a retenu que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef de pénalités de retard est fondée pour le montant de 1.740 EUR.

La Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré la demande reconventionnelle formulée à ce titre fondée à hauteur du montant de 1.740 EUR.

- quant à l'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol se situant au séjour de l'appartement

Le tribunal a retenu que comme le manque d'isolation à ce niveau entraîne des répercussions sur des parties de l'immeuble appartenant en propriété privative à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le préjudice, à le supposer établi, est personnel à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et qu'ils ont qualité pour agir.

Il a retenu que l'expert ASSASSI écrit dans son rapport d'expertise que le plafond du

sous-sol -2 se situant sous le séjour de l'appartement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne présente aucune isolation thermique, telle que décrite dans la notice descriptive de la résidence, et chiffre le coût des travaux de remise en état à la somme de 412 EUR.

Il a encore décidé que si la société SOCIETE1.) soutient qu'elle a effectué tous les travaux préconisés, elle reste cependant en défaut de rapporter la preuve que les travaux de remise en état préconisés par l'expert ASSASSI pour pallier à ce désordre, et plus précisément « l'exécution de deux carottages distants d'au moins 14cm de la dalle sur le sous-sol, afin de permettre la mise en œuvre de l'isolation thermique de 12cm prévue suivant le passeport énergétique », ont été entrepris.

Ensuite, le tribunal a retenu que la demande tendant à la mise en conformité de l'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol est fondée en son principe.

Il a encore constaté que l'expert ASSASSI ne se prononce pas sur les frais de mise en œuvre de l'isolation thermique de 12 cm prévue suivant le passeport énergétique, mais évalue uniquement le coût de deux carottages.

Il a renvoyé les parties devant l'expert afin qu'il puisse déterminer la moins-value résultant du défaut d'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) SCI a été déboutée de sa demande à être tenue quitte et indemne de ce chef, dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) SARL par le tribunal.

Dans son rapport d'expertise complémentaire, l'expert ASSASSI conclut que les analyses et résultats indiquent une sous-épaisseur d'isolation de la dalle sur sous-sol -2 dans certaines zones (6 cm et 10 cm) ainsi que la présence de grands joints ouverts entre les plaques d'isolation thermique ainsi qu'en jonction avec les murs favorisant une exfiltration de chaleur en provenance des appartements sous forme de pont thermique d'envergure importante.

Vu les défauts constatés au niveau de l'isolation thermique n'ayant qu'une influence minimale sur les classes de performance énergétique, d'isolation thermique et de performance environnementale, l'expert ASSASSI évalue la moins-value à 8,5% de la valeur de l'appartement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) n'apporte aucun élément permettant de retenir que l'expert s'est trompé dans ses conclusions et dans l'évaluation de la moins-value qu'il chiffre à 8,5 % de la valeur de l'appartement.

A défaut d'indication que les frais d'acte sont à prendre en considération comme base de calcul des 8,5%, ces frais ne sont pas à prendre en compte.

La valeur de l'appartement résulte de l'acte notarié de vente et constitue le prix de vente qui est de 420.000 EUR.

Il y a partant lieu de retenir une moins-value de 35.700 EUR (= 8,5 % x 420.000) et de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée de ce chef pour le montant de 35.700 EUR.

- quant au test d'étanchéité à l'air « *Blower-Door* » et au classement énergétique de l'immeuble

Le tribunal a retenu qu'il ne ressort en l'occurrence d'aucun élément de la cause qu'un « *Blower-Door Test* » ait été effectué, de sorte que la classification énergétique du bâtiment reste incertaine, et ce même à supposer que des travaux de remise en état aient été entrepris suite au dépôt du rapport d'expertise.

Il a ensuite renvoyé les parties devant l'expert ASSASSI afin de procéder à un test d'étanchéité à l'air « *Blower-Door* » et afin que l'expert puisse se prononcer sur le classement énergétique de l'immeuble au vu des résultats obtenus.

Dans son rapport du 11 avril 2015, l'expert ASSASSI a conclu que vu la classe de performance énergétique « E », la classe thermique « E » et la classe d'émission de CO<sub>2</sub> « E » ne pouvant pas monter en « B,B,B » sans changement du système de chauffage, de compacité, d'apport solaire ainsi que d'étanchéité à l'air et vu la construction de la façade en biais, une moins-value est à prendre en compte.

Pour l'appartement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il évalue cette moins-value à 9% sur la valeur par rapport à un appartement de même taille, type et emplacement se situant dans une résidence à basse consommation « B, B, B » avec étanchéité à l'air adéquate  $\leq 1.0$  Vol/h.

Dans son rapport complémentaire du 13 janvier 2020, l'expert ASSASSI retient ce qui suit :

*« Vu le test d'étanchéité à l'air « Blower-Door » effectué (Annexe A2), menant à une valeur  $n_{50}=0,56$  1/h, l'immeuble peut être classé en bâtiment passif si le certificat de performance énergétique reprend également les indices A/A/A.*

*Or, vu le certificat de performance énergétique n°P.150331.4446.117.6.A du 31/03/2015, reprenant la situation de l'immeuble incluant l'isolation thermique prévue au niveau de la dalle sur sous-sol -2, les trois indices des performances énergétiques sont toujours classés en « E ».*

Le certificat du 25 mars 2016 de la société SOCIETE4.) SARL et celui du 9 février 2016 de la société SOCIETE5.) SA établis unilatéralement ont été versés aux débats et débattus contradictoirement de sorte qu'ils sont à prendre en considération comme éléments de preuve.

Le certificat du 25 mars 2016 de la société SOCIETE4.) SARL versé par la société SOCIETE1.) conclut à la classe énergétique SOCIETE6.).

Il a été établi antérieurement au test « *Blower-Door* » effectué par l'expert ASSASSI de sorte qu'il n'apporte pas d'éléments suffisants permettant de conclure que l'expert s'est trompé.

Le certificat système de génération de chaleur de la société SOCIETE5.) SA du 9 février 2016 auquel est annexé un protocole de réception, confirme l'installation d'une chaudière Buderus GB162 de 45kW dans la ENSEIGNE1.) à ADRESSE9.) et indique qu'elle a été réceptionnée par la Chambre des métiers et est conforme à la réglementation grand-ducale. Ce certificat ne permet pas de mettre en doute les conclusions de l'expert suite au test « *Blower-Door* » effectué en 2020.

Lors de la réception, les acquéreurs ont émis des doutes que le bâtiment puisse remplir le critère pour une classe B.

Au vu des conclusions de l'expert, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

ont acheté un appartement de classe énergétique SOCIETE6.) et qu'en réalité la classe énergétique est EEE ce qui n'était pas décelable avant la réception.

Aux termes de l'article 1142 du Code civil, toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) SCI a engagé sa responsabilité contractuelle sur base de l'article 1142 Code civil envers PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Comme aucun redressement de cette non-conformité n'est possible, l'expert a évalué la moins-value de l'appartement de ce chef.

L'expert évalue cette moins-value à 9% sur la valeur par rapport à un appartement de même taille, type et emplacement se situant dans une résidence à basse consommation « B, B, B » avec étanchéité à l'air adéquate  $\leq 1.0$  Vol/h.

La société SOCIETE1.) ne fournit aucun élément permettant de retenir que la moins-value est trop élevée comme elle le fait valoir.

A défaut d'élément permettant de mettre en doute les conclusions de l'expert, il y a lieu de retenir que sont à prendre en considération la taille, le type et l'emplacement, et de retenir comme valeur le montant de 420.000 EUR représentant le prix de vente.

Les indications de l'expert sont claires et les frais d'acte ne sont pas compris dans cette valeur.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée contre la société SOCIETE1.) pour le montant de 37.800 EUR (= 9% de 420.000).

- quant à la non-conformité des mesures de l'appartement aux plans de construction

Le tribunal a retenu que l'expert ASSASSI indique dans son rapport d'expertise ce qui suit : « *contrôle coupe : hauteur de l'appartement : séjour 3.8m / cuisine : 2.55m, au lieu de 2.6 fini suivant le plan d'autorisation/ escalier : 1.23. (Annexe A31)* ». Il note également que « *les mesures du dressing et de la chambre ne correspondent pas au plan signé et annexé à l'acte notarié* » et que la société SOCIETE1.) n'a pas pris spécifiquement position quant à ce reproche.

Au vu de ces éléments, il a renvoyé les parties devant l'expert ASSASSI afin qu'il puisse se prononcer sur la différence de mesures par rapport aux plans de construction et de chiffrer une éventuelle moins-value en résultant.

Dans son rapport d'expertise complémentaire, l'expert ASSASSI conclut que vu les plans autorisés et la situation actuelle de l'appartement, une modification complète de l'agencement et des dimensions des pièces a été effectuée.

Il a évalué la moins-value pour la non-conformité au plan annexé à l'acte d'achat à 12.000 EUR.

Au vu des constatations de l'expert dans son rapport complémentaire, il y a lieu de retenir qu'il y avait une modification de l'agencement et des dimensions des pièces.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient marqué leur désaccord avec cette modification apparente de l'agencement et des dimensions des pièces par rapport au plan initial.

Ils sont donc à considérer comme l'ayant acceptée de sorte que la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) n'est pas engagée de ce fait.

Au vu des développements ci-dessus et notamment du jugement numéro 2018TALCH17/00236 du 10 octobre 2018, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 11.803,35 EUR.

A défaut de justification de l'obligation des acquéreurs de payer à partir du 5 octobre 2014 sinon à partir du 30 novembre 2014, il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 11.803,35 EUR à partir de la demande en justice du 3 février 2016 jusqu'à solde.

Il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 76.570 EUR (= 688 + 642 + 1.740 + 35.700 + 37.800) avec les intérêts légaux à partir du 25 novembre 2015, jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes intérêts à chaque échéance. Aux termes de l'article 1154 du Code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Il en résulte que la productivité d'intérêts par les intérêts est subordonnée à la condition que la demande en justice ou la convention entre parties aient pour objet des intérêts échus au moins pour une année entière au moment où elles sont faites (Cour d'appel, 20 octobre 1999, n° 22593 du rôle).

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en capitalisation des intérêts, les conditions d'application de l'article 1154 du Code civil n'étant pas remplies. En effet, la créance de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ne se trouvait pas définitivement fixée au moment de la demande en capitalisation, de sorte que les intérêts n'étaient pas dus au moins pour une année entière au moment de la demande reconventionnelle.

Vu la demande reconventionnelle en compensation, il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

#### Demande dirigée contre la société SOCIETE2.) SARL

Le tribunal a déclaré fondée la demande en intervention de la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) SARL à concurrence du montant de 642 EUR (HTVA).

La Cour d'appel a retenu que le jugement du 10 octobre 2018 n'est pas entrepris en ce qui concerne la demande en intervention dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) SARL qui a été déclarée recevable et fondée à concurrence du montant de 642 EUR.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) SARL à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne pour le montant de 642 EUR (HTVA) avec les intérêts légaux à partir du 25 novembre 2015, jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Concernant le problème de l'isolation thermique de la dalle sur deuxième sous-sol se situant sous le séjour, le tribunal a été retenu que la demande de la société SOCIETE1.) à être tenue quitte et indemne de ce chef, dirigée contre la société SOCIETE2.) SARL, n'est pas fondée.

Concernant le problème d'étanchéité à l'air et le classement énergétique de l'immeuble, la demande de la société SOCIETE1.) à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation par la société SOCIETE2.) SARL n'est pas fondée, à défaut de preuve que cette dernière a exécuté des travaux y relatifs.

Concernant la fissure, le remplacement de la tapisserie et la remise en peinture dans l'appartement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), la demande à voir condamner la société SOCIETE2.) SARL à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne n'est pas fondée à défaut de preuve qu'elle a exécuté des travaux en lien avec ces problèmes.

Il y a lieu de rappeler que le retard pris par la société SOCIETE1.) pour achever les travaux a donné lieu à sa condamnation au paiement de pénalités de retard à hauteur de 1.740 EUR à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A défaut de preuve que ce retard est dû aux travaux de la société SOCIETE2.) SARL, la demande de la société SOCIETE1.) à voir condamner la société SOCIETE2.) SARL à la tenir quitte et indemne de cette condamnation n'est pas fondée.

#### Demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) SARL tendant à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée pour le montant de 1.500 EUR à l'égard de la société SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.

Au vu du quantum des condamnations respectives prononcées contre la société SOCIETE1.) d'une part et contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part, par l'effet de la compensation judiciaire, le montant réduit par ces derniers à la société SOCIETE1.) sera entièrement compensé.

Pour ce motif, concernant les instances introduites par les assignations des 5 février 2015 et 7 août 2017, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à supporter les frais et dépens de l'instance, et de l'instance de référé-expertise, y compris les frais de l'expertise judiciaire ASSASSI avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Concernant l'instance introduite par l'assignation en intervention du 3 février 2016 dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) SARL, qui a été déclarée partiellement fondée, il y a lieu, au vu du quantum de la condamnation intervenue, de condamner la société SOCIETE2.) SARL à supporter  $\frac{1}{4}$  et la société SOCIETE1.) à supporter  $\frac{3}{4}$  des frais et dépens de l'instance introduite par assignation du 3 février 2016.

Les conditions prévues par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

## **Par ces motifs**

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

statuant en continuation du jugement n°2018TALCH17/00236 du 10 octobre 2018 et de l'arrêt n° 149/21 – II-CIV du 7 juillet 2021 de la Cour d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 11.803,35 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 3 février 2016 jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 76.570 EUR avec les intérêts légaux à partir du 25 novembre 2015, jour de la demande en justice jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts,

ordonne la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, à tenir la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL quitte et indemne pour le montant de 642 EUR (HTVA),

pour le surplus, dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL non fondée,

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR 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,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens des instances introduites par les assignations des 5 février 2015 et 7 août 2017, et de l'instance de référé-expertise, y compris les frais de l'expertise judiciaire ASSASSI avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), POSE DE CARRELAGES SARL à supporter  $\frac{1}{4}$  et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à supporter  $\frac{3}{4}$  des frais et dépens de l'instance, introduite par l'assignation en intervention du 3 février 2016.