

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2024TALCH17/00132 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-deux mai neuf mille vingt-quatre.

### Numéros TAL-2022-04669 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Karin SPITZ, juge-déléguée,  
Pascale HUBERTY, greffier.

### **E n t r e**

1) PERSONNE1.), et  
2) PERSONNE2.),  
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 28 avril 2022,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1) la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme d'assurances SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit CALVO,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

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

Vu l'ordonnance de clôture du 20 mars 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 17 avril 2024.

Aucune des parties 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 17 avril 2024.

### **Faits**

Le 28 avril 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un contrat de vente en état futur d'achèvement avec la société anonyme SOCIETE1.) SA portant sur la construction de la ENSEIGNE1.) », avec aménagements extérieurs à ADRESSE1.) suivant note descriptive pour le prix de 1.363.500 EUR.

L'acte notarié de vente du terrain et de vente en état futur d'achèvement a été signé le 27 septembre 2018 devant le notaire SECKLER.

Suite à l'apparition de vices, l'expert Yves KEMP a rendu son rapport d'expertise extrajudiciaire le 13 mars 2022.

### **Procédure**

Par assignation du 28 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société anonyme SOCIETE2.) SA devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

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

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) SA et de la société SOCIETE2.) SA solidairement sinon *in solidum* à leur payer :

- les montants de 596.948,19 EUR, de 9.360 EUR, de 1.409,62 EUR, de 363,09 EUR, de 7.000 EUR et p.m. du chef de préjudice matériel,
- le montant de 15.000 EUR du chef de préjudice moral subi par chacun d'eux, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 17.257 EUR du chef de frais d'expertise avancés et le montant de 4.504,50 EUR du chef de frais d'expertise,
- le montant de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- le montant de 26.605,47 EUR du chef de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent également à voir ordonner un complément d'expertise pour voir analyser les nouveaux désordres, vices, malfaçons, non-conformités, inachèvements et inexécutions dont sont affectés les travaux de terrassement, drainage, isolation et gros œuvre depuis le dépôt du rapport d'expertise final de l'expert Yves KEMP ou de constater l'aggravation des désordres, vices, malfaçons, non-conformités, inachèvements et inexécutions constatés.

Ils demandent à voir accorder à l'expert la mission d'évaluer les préjudices matériel et moral subis, la durée des travaux de remise en état et de dresser le décompte entre parties.

En dernier lieu, ils demandent l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation des assignées solidairement sinon *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, ils exposent que le 28 avril 2018 ils ont signé un contrat de vente en état futur d'achèvement avec la société SOCIETE1.) SA en sa qualité de promoteur portant sur la construction de la ENSEIGNE1.) » (maison d'habitation de grande taille) avec aménagements extérieurs et que l'acte notarié a été signé le 27 septembre 2018.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font état de la chute d'une dalle de marbre de plusieurs kg, posée en sous-face d'une marche d'escalier intérieur qui s'en est détachée et est tombée sur les dalles de marbre au sol en date du 19 août 2020 et du refus du promoteur d'intervenir.

Ils se basent sur le rapport d'expertise KEMP pour établir les vices, non-conformités, malfaçons et inachèvements affectant les travaux et agissent contre la société SOCIETE1.) SA principalement sur base des articles 1134 et suivants et 1142 et suivants du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1642-1 et suivants et 1792 et 2270 du Code civil, et en dernier ordre de subsidiarité sur l'article 1382 et suivants du même code.

Ils exercent contre la société SOCIETE2.) SA l'action directe prévue à l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance et renvoient au certificat d'assurance émis le 6 août 2020.

Concernant le retard des travaux, ils font valoir que le promoteur s'engageait à terminer les travaux dans un délai de 16 mois à partir de la signature de l'acte du 27 septembre 2018, soit avant le 27 janvier 2020.

Ils soutiennent qu'un premier état des lieux avant remise des clés a été dressé le 11 août 2020, signé le 12 août 2020, de sorte que le retard pris dans l'exécution des travaux avant la remise des clés était déjà de 197 jours.

L'expert KEMP aurait constaté que l'immeuble n'était pas achevé au moment de la remise des clés le 11 août 2020 ni au moment des dernières opérations en date du 8 décembre 2021.

Les demandeurs se réfèrent au rapport d'expertise KEMP qui distingue le retard accumulé jusqu'à la date de la remise des clés, soit 197 jours de retard et le retard comptabilisé depuis la remise des clés jusqu'à l'achèvement total des travaux.

Pour la période s'étalant jusqu'à la remise des clés, ils demandent l'allocation d'un montant de 59.100 EUR (= 197 x 300).

Quant à la période postérieure à la remise des clés, ils indiquent que l'immeuble n'est toujours pas achevé.

En effet, le promoteur ne rapporterait pas la preuve de les avoir informés par lettre recommandée des causes légitimes de suspension des délais de livraison tout en indiquant l'époque de la suspension et de la reprise des travaux.

Ils contestent par ailleurs être informés d'une augmentation concrète et précise du délai de livraison en raison de leurs choix modificatifs ou de travaux supplémentaires.

Concernant la clause relative à la survenance d'une cause légitime de suspension figurant à l'acte notarié, ils demandent à voir dire qu'elle est potestative et nulle étant donné que sa rédaction est vague, ne donnant aucune indication de temps exacte en vue de l'augmentation des délais de finition du chantier et qu'ils sont abandonnés à l'arbitraire du promoteur.

Ils indiquent qu'à l'heure actuelle, la maison n'est toujours pas achevée même si elle est habitable.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir déclarer non écrite la clause 1.2.2. de l'acte notarié pour violation de l'article L.212-7 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la consommation qui stipule que les conventions tendant à écarter ou limiter l'application de la garantie de conformité sont interdites et réputées non écrites.

Les vices apparents auraient été dressés dans l'état des lieux et les autres vices n'auraient pas été apparents.

En tout cas, ils demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) SA par équivalent au motif qu'ils ont perdu toute confiance au vu de son refus d'intervenir.

Ils font valoir le préjudice matériel suivant :

- 7.428 EUR (HT) : désordre au niveau de la VMC
- 189.180 EUR (HT): désordres au niveau des valeurs U (façade)
- 86.620 EUR (HT) : désordres au niveau des valeurs U (menuiseries- adaptations extérieures)
- 24.810 EUR (HT) : désordres au niveau de l'étanchéité à l'air (Blower Door test (menuiseries – adaptation extérieures)
- 10.500 EUR (HT) : désordre affectant l'ascenseur
- 1.484 EUR (HT) : désordre au niveau de l'escalier intérieur (sous-marches)
- 2.962 EUR (HT) : désordre près de l'entrée du garage (humidité)

Les désordres déjà dénoncés lors de l'état des lieux pour les parties visibles sont les suivants :

- 8.600 EUR (HT) du chef des aménagements extérieurs
- 6.674 EUR (HT) du chef des aménagements intérieurs
- 39.050 EUR (HT) peintures (ce poste est nécessaire suite aux diverses interventions extérieures liées à la problématique des valeurs U et du défaut d'étanchéité à l'air).

Ils font encore état de coûts de la réception et d'autres coûts administratifs à hauteur de 5.750 EUR.

Renvoyant aux conclusions de l'expert KEMP, les demandeurs exposent que les travaux à exécuter suivant rapport d'expertise prennent trois mois dont deux mois à l'extérieur et un mois à l'intérieur et ils demandent le montant de 9.000 EUR (= 30 x 300) du chef de la perte de jouissance.

L'expert KEMP aurait attribué un montant journalier de 300 EUR en se basant sur une analyse réalisée en septembre 2020, basée sur les loyers moyens pour le même type de bien.

Concernant les interventions d'entreprises tierces en cours de chantier, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent les montants suivants :

- 1.409,62 EUR du chef de changement du moteur de la porte du garage par la société SOCIETE3.),
- 363,09 EUR du chef de la réparation du moteur de l'ascenseur par la société SOCIETE4.),
- 7.000 EUR du chef de pose d'un vernis anti-humidité sur les quatre façades et en vue de procéder à la pose des joints en quartz sur les terrasses par la société SOCIETE5.).

Les demandeurs ajoutent que de nouveaux désordres sont apparus depuis l'assignation du 28 avril 2022 et demandent à voir nommer l'expert Yves KEMP pour dresser un complément d'expertise.

Ils demandent également le remboursement des factures de la société SOCIETE6.) qui a été mandatée pour effectuer des tests d'étanchéité à l'air et des contrôles thermiques et se réfèrent aux factures suivantes :

- facture 201/2020/798 du 16/10/2020 de 1.404 EUR (TTC)
- facture 201/2020/799 du 16/10/2020 de 772,20 EUR (TTC)
- facture 201/2021/20 du 14/01/2021 de 2.328,30 EUR (TTC).

Ils renvoient au courrier de contestation de la facture à hauteur de 10.010,61 EUR par leur mandataire du 30 septembre 2020.

Quant à la demande reconventionnelle à hauteur de 70.200 EUR du chef de la facture n°NUMERO3.) du 19 décembre 2022, ils font plaider que ces travaux font partie des travaux repris dans le marché de base et ils renvoient aux plans *as built* reprenant les plans de cette « pool house ».

Il n'aurait jamais été question d'un supplément concernant la construction du gros œuvre de la « pool house » faisant partie du projet initialement signé par eux.

Ils ajoutent que les travaux de terrassement ont été facturés par la société SOCIETE1.) SA dans la facture n°NUMERO4.) du 15 mai 2019 pour un montant de 22.007,70 EUR.

En tout cas, ils contestent la signature d'un avenant au contrat reprenant les travaux supplémentaires concernant la construction du gros œuvre de la « pool house ».

**La société SOCIETE1.) SA** demande à voir écarter le rapport d'expertise KEMP sinon de ne pas tenir compte de ses conclusions.

Elle conteste qu'un autre expert confirme les conclusions de l'expert KEMP.

L'expert KEMP aurait retenu à tort que la maison n'est pas achevée.

La société SOCIETE1.) SA soutient que ce rapport contient des erreurs et que les pages 63 à 89 ne sont pas structurées.

Concernant les problèmes d'étanchéité, elle renvoie aux conclusions de l'expert Steve MOLITOR qui conclut que la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) atteint une valeur de 0,143 (W/m<sup>2</sup>K) pour les murs vers l'extérieur et une valeur de 0,184 (W/m<sup>2</sup>K) pour le toit selon le passeport énergétique « as built » du bureau agréé Hubert SCHMITZ et sont donc conformes.

L'expert MOLITOR relève que l'intégralité des déclarations et conclusions de l'expert KEMP à ce sujet ne sont pas valables et sont incorrectes.

Concernant les épaisseurs de murs extérieurs, la société SOCIETE1.) SA renvoie également aux conclusions de l'expert MOLITOR qui retient que l'intégralité des conclusions et estimations financières aux pages 77-80 et page 94 du rapport d'expert KEMP ne sont pas valables et sont incorrectes.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que ces erreurs sont essentielles et très graves ayant amené l'expert KEMP à tirer des fausses conclusions et à proposer de fausses mesures réparatrices.

Elle reproche également à l'expert KEMP de se tromper au niveau de la lecture des plans d'architecte.

A ce titre, elle soutient qu'à aucun moment, les plans autorisés et contrairement à la compréhension de l'expert KEMP, n'exigent une épaisseur de façade isolante de 46 cm et qu'en partant de cette fausse idée, il arrive à la fausse analyse que les façades sont à refaire pour ne pas disposer de la profondeur autorisée et que l'installation d'une nouvelle façade s'impose pour que la construction ne soit non seulement conforme aux plans autorisés mais suffisamment bien isolée du fait d'une augmentation de l'épaisseur de la nouvelle façade.

En plus, l'expert KEMP se serait trompé au niveau des valeurs à prendre en considération sur base du règlement grand-ducal applicable en se basant non pas sur les références à respecter pour une maison d'habitation mais en prenant comme valeurs celles requises pour une petite extension/annexe d'une maison d'habitation.

En outre, il est reproché à l'expert KEMP d'avoir utilisé un mauvais tableau d'application du règlement grand-ducal pour analyser si les obligations imposées par l'Etat ont été respectées et qu'il conclut de manière incorrecte que tel n'est pas le cas, étant donné que, comme démontré par l'expert MOLITOR, les normes qui s'imposent réellement ont été respectées.

Le résultat obtenu lors du *Blower door test* ne trouverait pas son origine dans les causes que l'expert KEMP a cru détecter mais dans les imperfections de finition, essentiellement au niveau de l'installation de quelques éléments de la menuiserie extérieure.

Elle manifeste son intention de tout entreprendre pour faire disparaître l'insuffisance constatée.

Quant aux valeurs U discutées à la page 81 du rapport KEMP, elle pose la question quel est le règlement à prendre en considération étant donné que l'expert se base sur le règlement grand-ducal du 23 juillet 2016 qui n'était plus applicable au moment du dépôt de son rapport.

L'expert KEMP n'aurait pas appliqué correctement la législation en matière de performance énergétique des bâtiments tel que confirmé par l'expert MOLITOR.

La valeur d'unité affichée par l'expert KEMP ne concernerait que des extensions d'une surface énergétique inférieure à 80 m<sup>2</sup> et la surface énergétique de référence de la maison des demandeurs serait de 313,5 m<sup>2</sup>.

La société SOCIETE1.) SA soutient que selon les définitions du règlement, une extension vise des travaux de rénovation, d'assainissement ou de transformation d'un bâtiment déjà existant ce qui n'est pas le cas des demandeurs.

Elle ajoute ensuite que comme décrit par l'expert MOLITOR, en appliquant le bon tableau de valeurs au cas d'espèce, et non pas comme l'expert KEMP, le mauvais tableau, il en résulte qu'elle a satisfait aux exigences minimales applicables aux bâtiments d'habitation et que les conclusions de l'expert KEMP sont erronées.

A titre subsidiaire, elle ne s'oppose pas à la nomination d'un expert tout en refusant toute implication d'Yves KEMP dans le cadre d'une telle expertise en précisant qu'il ne s'agit de toute façon que d'un complément d'expertise étant donné qu'aucune expertise judiciaire n'existe à ce jour.

Concernant le délai de livraison, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que des événements sont survenus justifiant le déplacement du délai de livraison à une date plus éloignée que celle du 27 janvier 2020 et plus précisément au 3 mai 2020.

Elle conteste tout retard de livraison.

La prise de possession de la maison aurait eu lieu le 11 août 2020 et le 14 août 2020 un procès-verbal de réception définitif des travaux aurait été signé suite à un état des lieux du 11 août 2020.

Comme cause de suspension, elle invoque les jours fériés, les congés collectifs et la période du 21 mars au 19 avril 2020 relative à la fermeture du chantier dans le contexte de la crise sanitaire et la lutte contre le Covid-19.

Elle invoque aussi les travaux modificatifs et complémentaires commandés par les demandeurs comme causes légitimes de suspension.

Dans ce contexte, elle renvoie aux messages échangés sur WhatsApp entre son dirigeant et les demandeurs en relation avec les suppléments demandés par les parties adverses, les demandes de modification par rapport à des choix antérieurement pris et avec les sociétés intervenant directement, travaillant sur ordre des parties adverses.

Elle se réfère également aux courriels de relance par rapport à des choix à prendre par les demandeurs et des suppléments sollicités par eux.

En outre, la société SOCIETE1.) SA renvoie aux devis portant l'attention de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur le fait que toute modification de commande nécessite un traitement supplémentaire qui sera facturé et une augmentation des délais de finition du chantier qui ne pourra lui être imputable.

Renvoyant à l'acte notarié sub B 2 qui prévoit qu'en cas de survenant d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, le promoteur adressera un courrier recommandé à l'acquéreur, la société SOCIETE1.) SA soutient que cette exigence n'a qu'un caractère formaliste pour éviter des discussions futures.

Elle souligne qu'à partir du moment où l'acquéreur a eu connaissance de la survenance d'une telle cause et que le fait constitue une telle cause, il n'est pas nécessaire d'envoyer un courrier recommandé.

Pour le cas où l'existence d'un retard serait retenue, elle demande à voir dire que le délai est largement inférieur à celui indiqué par les parties adverses et que le préjudice réclamé est trop élevé et qu'il y a lieu de réduire le montant.

La maison aurait été achevée en date du 11 août 2020 au sens des clauses de l'acte notarié sub C.4.

Les parties adverses n'auraient dénoncé aucun vice apparent autre que les prétendus vices repris en tant que réserve au procès-verbal de l'état des lieux du 11 août 2020 avant la date butoir du 11 septembre 2020.

Ainsi, tous les points soulevés par l'expert KEMP aux pages 33 à 58 de son rapport d'expertise seraient des vices apparents, non dénoncés dans le délai et pour lesquels sa responsabilité ne saurait être engagée.

Concernant la chute de la dalle de marbre de plusieurs kilos posés en sous-face d'une marche d'escalier intérieur, l'inspecteur de son assurance n'aurait pas pu déterminer avec précision ce qui a causé la chute de la dalle mais il aurait exclu que cette dalle avait causé le dommage présenté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Aucune autre dalle n'aurait donné le moindre signe d'instabilité à ce jour.

La société SOCIETE1.) SA ne nie pas le résultat du *Blower door test* ni les conclusions à en tirer au niveau de la classe de la maison livrée.

Elle maintient son offre d'intervenir concernant la seule problématique établie mais qui n'est pas de l'ampleur décrite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir au niveau de la non-obtention d'un passeport énergétique AA et conclut à voir débouter les demandeurs pour le surplus.

Quant aux problèmes dénoncés actuellement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), elle conclut qu'ils n'ont pas été signalés avant le 30 mai 2023 et qu'elle ignore à quel moment ils sont apparus.

Elle conteste par conséquent que leur dénonciation a été réalisée pour chacun pris isolément, dans le délai d'un an à compter de leur apparition de sorte que leur demande est prescrite.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SA demande la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun à parts égales, à lui payer le montant de 10.010,61 EUR avec les intérêts légaux à partir du 23 août 2020 jusqu'à solde, du chef de la facture n°NUMERO5.) du 4 août 2020.

A ce titre, elle se réfère à une reconnaissance de factures ouvertes d'un montant total de 25.531,36 EUR, signée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le 14 août 2020.

En plus, elle demande la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun à parts égales, à lui payer le montant de 70.200 EUR avec les intérêts au taux de 1,5% par mois de retard à partir du 19 décembre 2022 jusqu'à solde du chef de la facture n°NUMERO3.) du 19 décembre 2022.

Concernant la facture précitée, la société SOCIETE1.) SA soutient que la contestation par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est pas intervenue dans un délai raisonnable de sorte que le montant est dû.

Les parties adverses se seraient engagées, concernant les factures à intervenir après le 14 août 2020 relatives aux suppléments en cours et non achevés au moment de la remise des clés, à les payer également dans les 8 jours de leur réception.

En dernier lieu, la société SOCIETE1.) SA demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun à parts égales, de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 4.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

**La société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.))** expose qu'elle assure en responsabilité décennale la société SOCIETE1.) SA par contrat n° NUMERO6.) pour un ouvrage sis ADRESSE4.) à ADRESSE5.), avec prise d'effet des garanties fixée au 1<sup>er</sup> août 2020, prenant fin pour les menus ouvrages au 1<sup>er</sup> août 2022 et pour les gros ouvrages au 1<sup>er</sup> août 2030.

Elle précise que la valeur de la construction a été estimée à 613.475 EUR et que la franchise par cause de sinistre est de 2.500 EUR à l'indice 775,90 et qu'au moment du sinistre, l'indice était de 924,30, de sorte que la franchise pour cause de sinistre s'élève à 2.978,85 EUR.

Elle renvoie aux conditions particulières prévoyant une franchise fixe par sinistre et soutient que la franchise ne s'applique pas au montant global mais que le montant global se décompose en une série d'événements provoquant des prétendus dommages à l'ouvrage mais provenant non pas de la même cause et n'ayant pas la même origine mais qu'elle s'applique par cause de sinistre.

Il y aurait en l'espèce une multitude de causes de sinistre.

Elle précise que les articles 1792 et 2270 du Code civil, qui font l'objet de la police d'assurances, visent uniquement les vices et malfaçons et non pas les défauts de conformité.

L'indemnité serait déterminée en prenant en considération les frais normaux pour reconstruire ou réparer l'ouvrage assuré, à l'exclusion des frais supplémentaires résultant des améliorations apportées et des frais d'expertise.

Elle conclut que le rapport d'expertise KEMP est un rapport unilatéral et ne lui est pas opposable de sorte qu'elle ne peut pas être condamnée sur base de ce seul rapport.

Concernant la performance énergétique de la maison, SOCIETE2.) indique qu'elle n'est pas à considérer comme un vice de construction mais qu'elle constitue une non-conformité non couverte par le contrat d'assurance.

Le désordre au niveau des valeurs U (façade), au niveau de la VMC et de l'ascenseur, constitueraient des non-conformités, non couvertes.

Le problème au niveau des valeurs U (menuiserie- adaptation extérieures) ne constituerait pas un vice au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Les défauts d'étanchéité et leurs conséquences, ainsi que le problème de l'humidité près de l'entrée du garage n'auraient pas eu lieu après un délai de carence de deux ans à compter de la prise d'effet des garanties du 1<sup>er</sup> août 2020 et ne seraient pas couverts.

Le désordre au niveau de l'escalier intérieur (sous-marches) résulterait d'une fixation non conforme et à titre subsidiaire, il y aurait lieu d'appliquer la franchise contractuelle de 2.978,85 EUR.

Se référant aux conditions générales, SOCIETE2.) fait valoir que les aménagements extérieurs ne sont pas couverts par le contrat d'assurance.

Concernant les aménagements intérieurs, elle ajoute que les dommages esthétiques ne sont pas non plus couverts par les conditions générales.

Elle ajoute que la mise en peinture en trois couches est liée à la réfection des aménagements intérieurs et extérieurs non couverts.

De même, les coûts de la réception et autres coûts administratifs, la perte de jouissance, le préjudice moral, les délais et retards, les frais d'expertise ne seraient pas couverts par le contrat d'assurance.

Quant aux désordres dénoncés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans leurs conclusions récapitulatives du 20 décembre 2023, SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de la demande nouvelle et au regard de l'article 1648 du Code civil prévoyant une déchéance de l'acheteur de se prévaloir d'un vice s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

Elle ne s'oppose pas à l'institution d'un complément d'expertise mais relève que la mission ne doit pas porter sur une évaluation des préjudices matériels et moraux tel que demandé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au point 4 de la mission ni sur la détermination d'un décompte entre parties tel que demandé au point 6 de la mission.

Finalement, SOCIETE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

### **Motifs de la décision**

Les demandes principale et reconventionnelle, introduites dans les formes et délai de la loi, sont recevables en la forme.

Les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement soumis aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

Dans les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement la garantie des défauts de la chose vendue est régie par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil et non pas par l'article 1648 du même code (Cour d'appel, 9 octobre 2008, Pas.33, p.231).

L'article 1646-1 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 présent code.

Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ».

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents ».

La réception de l'immeuble par l'acquéreur peut être définie comme l'acte par lequel celui-ci déclare accepter l'immeuble avec ou sans réserves.

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.

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).

L'article 2270 du Code civil prévoit que les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la

garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

L'article 1792 du Code civil prévoit que si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

En l'occurrence, il résulte des pièces versées en cause qu'avant la remise des clés, une visite de la maison a eu lieu le 11 août 2020, lors de laquelle un état des lieux a été établi, qui a été signé le 12 août 2020.

Les parties s'accordent pour dire que la prise de possession de la maison par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a eu lieu le 11 août 2020.

Le 14 août 2020, le procès-verbal de réception des travaux est signé entre parties.

Les parties y constatent l'achèvement au sens de l'article 1601-7 du Code civil et l'acquéreur retourne le 11 août 2020 au promoteur la garantie d'achèvement dûment paraphée et signée.

Dans ce procès-verbal de réception, le promoteur porte à la connaissance de l'acquéreur que la maison est finie suivant constat de l'expert Charles DUSSIDOUR, cabinet d'expertises CETB SARL.

Au procès-verbal de réception est annexé un document contenant les réserves.

Au vu des développements qui précèdent, la responsabilité biennale et décennale de la société SOCIETE1.) SA découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage, soit à partir du 14 août 2020.

L'article 58 du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Afin de voir engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) SA, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir l'existence d'un vice, conformément à l'article 58 précité.

Ils se basent sur le rapport d'expertise extrajudiciaire dressé par Yves KEMP du 13 mars 2022.

Ce rapport d'expertise a été dressé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une part et la société SOCIETE1.) SA d'autre part, en présence de Charles DUSSIDOUR, conseiller technique mandaté par la société SOCIETE1.) SA, l'architecte Danielle GHERARDI, conseiller technique mandaté par la société SOCIETE1.) SA, qui n'avait plus mandat lors

du dépôt du rapport d'expertise, et du bureau d'expertises MOLITOR, mandaté par la société SOCIETE1.) SA pour réaliser le *Blower door test*.

Il y a lieu de préciser que la contradiction domine les procédures relatives à la preuve. Il s'agit en effet de permettre à chaque partie d'être présente ou représentée lors de l'accomplissement de ces mesures et le juge doit sanctionner la violation de cette règle essentielle du contradictoire. Cette règle est aussi applicable en matière d'expertise. La jurisprudence affirme que le juge ne doit admettre l'opposabilité d'une telle mesure d'instruction à une partie qu'autant que celle-ci y a été présente ou représentée (Jurisclasseur, procédure civile, Fasc. 114 : Principe de la contradiction, II. La contradiction et le juge. A. garantie « immédiate » par le juge du respect de la contradiction, 1° Contrôle par le juge de l'observation du principe de la contradiction). Un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 décembre 2000, n° 50320).

Les termes « opposabilité » et « validité » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (PERSONNE3.), Expertise en matière civile et pénale, 2<sup>ème</sup> édition, p. 166 ; Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

Ainsi, dans le cas où l'expertise officieuse a été régulièrement communiquée et a fait l'objet d'un débat contradictoire, les juges, qui ne sont pas obligés de suivre les conclusions de l'expertise, peuvent néanmoins y puiser leurs convictions.

Un rapport d'expertise unilatéral n'a cependant pas la même valeur qu'un rapport contradictoire, en ce sens qu'il ne peut pas servir de base unique à une décision (Cass. n° 63/05 du 8 décembre 2005 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, n° 45/09 (11<sup>e</sup>) du 17 février 2009).

Si le rapport d'expertise extrajudiciaire d'Yves KEMP a un caractère contradictoire entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SA, il y a lieu de relever que SOCIETE2.) n'a pas participé aux opérations d'expertise.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de déclarer le rapport d'expertise KEMP, versé aux débats et discuté contradictoirement entre parties, inopposable à SOCIETE2.) mais de retenir qu'il vaut comme élément de preuve.

Il n'en reste pas moins qu'au vu des principes énoncés ci-dessus, le tribunal peut également puiser ses convictions dans le rapport d'expertise unilatéral de Steve E.

MOLITOR qui a été régulièrement communiqué et qui a fait l'objet d'un débat contradictoire.

Concernant les valeurs U selon le règlement grand-ducal, l'expert MOLITOR indique qu'il semble que l'expert KEMP s'est trompé en ce qu'il a pris par erreur les valeurs du tableau 2 (Tablelle 2) qui est uniquement pour les annexes/extensions  $\leq 80 \text{ m}^2$  qui indique une valeur 0,13 [W/m<sup>2</sup>K] pour un « mur vers climat extérieur » et la valeur de 0,11 [W/m<sup>2</sup>K] pour « toit et fermeture horizontale supérieure du bâtiment vers climat extérieur » et qui ne s'applique par conséquent pas à la maison d'habitation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui n'est pas une annexe/extension et qui a une superficie de plus de 80 m<sup>2</sup>.

Il conclut que les déclarations de l'expert KEMP à ce sujet ne sont pas valables et sont incorrectes.

Concernant l'épaisseur des murs extérieurs, l'expert MOLITOR retient que ces murs ont une épaisseur de +/- 37,2 cm répondant aux exigences minimales du règlement grand-ducal et sont même d'une valeur supérieure aux exigences maximales du règlement grand-ducal comme décrit au point 5.1.5. de son rapport et sont donc conformes.

Il retient que l'intégralité des conclusions et estimations financières sur les pages 77-80 et page 94 du rapport de l'expert KEMP à ce sujet ne sont pas valables et ne sont pas correctes.

Les experts KEMP et MOLITOR ne s'accordent pas concernant la cause du résultat obtenu lors du *Blower door test*.

Au vu de ces constatations faites par l'expert MOLITOR, il n'y a cependant pas lieu d'écarter le rapport d'expertise KEMP des débats mais de retenir qu'il vaut comme élément de preuve.

Dans la mesure où le rapport unilatéral MOLITOR retient des constatations et déductions unilatérales venant contredire sur des points essentiels celles de l'expert KEMP et qui ne semblent pas dénuées de toute pertinence, le tribunal ne saurait entériner le rapport d'expertise KEMP.

Il convient dès lors d'instituer une expertise judiciaire par un nouvel expert et de nommer expert Erwin MAYNE, architecte, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.), pour départager les experts KEMP et MOLITOR, avec la mission précisée au dispositif du présent jugement.

Il tiendra compte des rapports d'expertise MOLITOR du 21 octobre 2022 et GHERARDI du 17 mai 2021.

Cet expert pourra également déterminer l'apparition de nouveaux vices respectivement l'aggravation des vices dont les demandeurs font état.

Il n'y a pas lieu d'intégrer dans cette mission la détermination par l'expert judiciaire des préjudices matériel et moral étant donné que le tribunal les déterminera sur base des constatations faites au rapport d'expertise.

Concernant la facture n°NUMERO3.) du 19 décembre 2022 à hauteur de 70.200 EUR,

réclamée à titre reconventionnel par la société SOCIETE1.) SA, il y a lieu de confier à l'expert MAYNE la mission de vérifier si ces travaux font partie des travaux repris dans le marché de base ou s'ils constituent des travaux supplémentaires.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus de la demande et les frais et dépens de l'instance.

Comme la charge de la preuve des vices repose sur PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il leur appartient d'avancer la provision de l'expert qui sera à la fin du litige à supporter par la partie qui succombe.

### **Par ces motifs**

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu d'écarter le rapport d'expertise KEMP du 13 mars 2022 des débats,

dit qu'il n'y a pas lieu de déclarer le rapport d'expertise KEMP du 13 mars 2022 inopposable à la société anonyme SOCIETE2.) SA,

avant tout autre progrès en cause, nomme expert, Monsieur Erwin MAYNE, architecte, demeurant professionnellement à L-3279 Bettembourg, 50, rue de la Scierie avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de

en tenant compte des rapports d'expertise de Steve E. MOLITOR du 21 octobre 2022 et de Danielle GHERARDI du 17 mai 2021,

1) déterminer et décrire les vices, malfaçons, désordres, non-conformités affectant les travaux de construction de la « ENSEIGNE1.) » de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sise à ADRESSE1.),

2) se prononcer sur les causes et origines des vices, malfaçons, désordres, non-conformités constatés,

3) déterminer et décrire les travaux nécessaires pour la remise en état de vices, malfaçons, désordres, non-conformités et en chiffrer le coût,

4) déterminer une éventuelle moins-value,

5) déterminer la durée des travaux de remise en état,

6) concernant la facture n°NUMERO3.) de la société anonyme SOCIETE1.) SA du 19 décembre 2022 à hauteur de 70.200 EUR, vérifier si ces travaux font partie des travaux repris dans le marché de base, ou s'ils constituent des suppléments,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser directement à l'expert, et au plus tard le 26 juin 2024, la somme de 1.200 EUR, à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération,

charge Madame le premier juge Patricia LOESCH du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

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 les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après paiement d'une provision supplémentaire,

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis ou de l'expert, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de ce siège,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 novembre 2024 au plus tard,

réserve le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

