

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00031 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, trente-et-un janvier deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2021-02088 et TAL-2021-09278 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

I. TAL-2021-02088

E n t r e

- 1) PERSONNE1.), retraité, et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), retraitée, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 1^{er} février 2021 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 4 février 2021,

comparaissant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

- 1) l'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, établie à la maison communale à L-4138 Esch-sur-Alzette, place de l'Hôtel de Ville, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prêt exploit REYTER,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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

parties défenderesses aux fins du prêt exploit WEBER,

comparaissant par Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assistée de Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

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

parties défenderesses aux fins du prêt exploit REYTER,

comparaissant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, assisté de Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

- 4) la société anonyme SOCIETE3.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit REYTER,

comparaissant par Maître Nicolas THIELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit REYTER,

défaillante.

II. TAL-2021-09278

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 27 octobre 2021,

comparaissant par Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assistée de Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

la société anonyme SOCIETE5.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit TAPPELLA,

comparaissant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 255.262, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël PIROMALLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 11 octobre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 20 décembre 2023.

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 publique du 20 décembre 2023.

Les faits

Suivant acte de vente notarié du 21 avril 2011, l'Administration Communale d'Esch-sur-Alzette (ci-après l'Administration communale ou la Commune) a vendu à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux ALIAS1.)), moyennant le prix de 706.000 EUR, une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : Commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'ADRESSE7.) : numéro NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE1.) », place, contenant 2 ares 72 centiares.

Par courrier du 6 septembre 2014, les époux ALIAS1.) se sont adressés une première fois à la Commune pour lui signaler des problèmes d'infiltration d'eau dans la cave et lui demander de résoudre le problème.

Un deuxième courrier dans le même sens a été envoyé en date du 17 janvier 2018 à l'Administration communale. Ils ont en outre soulevé un problème d'étanchéité au niveau des fenêtres.

Le 9 mai 2018, l'expert Frank ERPELDING, mandaté par la Commune, a déposé un rapport d'expertise se prononçant sur les désordres affectant la maison des époux ALIAS1.). Ces rapports ont été complétés en date des 30 novembre 2018, 26 février 2019 et 9 décembre 2019.

S'en est suivi un échange de courriers entre les demandeurs et la Commune au cours des années 2018 et 2019.

Par courrier du 26 septembre 2019, l'Administration communale a informé le mandataire des époux ALIAS1.) qu'elle souhaite réellement trouver une solution adéquate et déclare prendre en charge les désordres et malfaçons constatés et tombant sous le coup de la garantie décennale. Elle les a invités à lui communiquer les devis et autres pièces relatives à la réfection desdits dommages.

Un avis technique a été émis en date du 6 février 2020 par le bureau d'études RW CONSULT en la personne de l'expert Mike WALDBILLIG à la demande des époux ALIAS1.).

Par courrier du 5 août 2020, le mandataire des époux ALIAS1.) a informé la Commune du coût des travaux de réfection sur base de devis sollicités auprès des différents corps de métier et lui a demandé de préciser si elle marque son accord pour que soient mises en œuvre les mesures de réfection préconisées par le bureau d'études RW CONSULT.

A défaut de réaction de sa part, le mandataire des époux ALIAS1.) a, en date du 12 novembre 2020, adressé un rappel à la Commune.

Procédure

Par exploit d'huissier du 4 février 2021 (rôle numéro 2021-02088), les époux ALIAS1.) ont fait donner assignation à l'Administration Communale, à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)), à la société anonyme SOCIETE4.) SA (ci-après la société SOCIETE4.)) et à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après la société SOCIETE3.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Tout en contestant le bien-fondé de la demande principale, la société SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier du 27 octobre 2021 (rôle numéro 2021-09278), fait donner assignation à son assureur, la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après SOCIETE5.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Par avis de mention du dossier du 15 novembre 2021, les deux rôles ont été joints pour connexité.

Prétentions et moyens des parties

Les époux ALIAS1.) sollicitent :

- la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties défenderesses au paiement de la somme de 231.237,11 EUR + p.m. au titre des travaux de remédiation aux vices et malfaçons à parfaire en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction depuis l'établissement des devis ayant servi de base à leur évaluation, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 juin 2019, sinon du 5 août 2020, dates des mises en demeure adressées à la Commune, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, somme à prendre en charge dans les proportions suivantes, sous réserve de réévaluation en cours d'instance :
 - o la Commune et la société SOCIETE3.) jusqu'à concurrence du montant en principal de 231.237,11 EUR + p.m.,
 - o la société SOCIETE1.) jusqu'à concurrence du montant en principal de 203.050,45 EUR + p.m.,
 - o la société SOCIETE2.) jusqu'à concurrence du montant en principal de 5.780,14 EUR + p.m.,
 - o la société SOCIETE4.) jusqu'à concurrence du montant en principal de 22.406,52 EUR + p.m.,

- la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties défenderesses au paiement de la somme de 4.855,50 EUR au titre des dépenses conservatoires engagées avec les intérêts au taux légal à partir du 5 août 2020, date de la mise en demeure envoyée à la Commune, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties défenderesses au paiement de la somme de 7.500 EUR au titre des honoraires d'avocat, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties défenderesses au paiement de la somme de 12.600 EUR au titre de la privation de jouissance, à parfaire en fonction des indemnités à échoir, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties défenderesses au paiement de la somme de 4.000 EUR pendant la durée des travaux de réfection avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part de la Commune, de la société SOCIETE2.), de la société SOCIETE3.) et, pour autant qu'elle ait été en charge de l'étanchéité enterrée de la maison, de la société SOCIETE4.), au paiement de la somme de 7.500 EUR au titre de moins-value avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les époux ALIAS1.) précisent que les montants indemnitaires doivent revenir à concurrence de 50% à PERSONNE1.) et à concurrence de 50% à PERSONNE2.).

Pour autant que de besoin, ils sollicitent la nomination d'un expert en la personne de Sébastien KREUSCH aux fins d'évaluer les différents préjudices.

Ils sollicitent encore la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part de toutes les parties défenderesses au paiement de la somme 2.500 EUR à PERSONNE1.) au titre de son préjudice moral subi ainsi qu'au paiement du montant de 2.500 EUR à PERSONNE2.) au titre du préjudice moral subi par cette dernière, montants à parfaire en fonction des indemnités à échoir jusqu'au jour du jugement définitif à intervenir, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Ils sollicitent finalement la condamnation *in solidum*, sinon chacune pour sa part de toutes les parties défenderesses au paiement de la somme 10.000 EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

A l'appui de leur demande, les époux ALIAS1.) se basent sur le rapport du bureau d'études RW CONSULT du 6 février 2020 pour relater des problèmes :

- d'humidité au niveau des fenêtres,
- au niveau de la façade,
- en relation avec des infiltrations d'eau au sous-sol,
- au niveau de la ventilation,
- en relation avec la toiture plate,
- en relation avec les couvertines.

Dans la mesure où l'Administration communale aurait, dans son courrier du 26 septembre 2019, expressément déclaré que tous les désordres et malfaçons tombant sous la garantie décennale seront pris en charge par ses soins, les époux ALIAS1.) fondent leur action dirigée contre l'Administration communale principalement sur les articles 1134 et suivants, et 1147 et suivants du Code civil, sinon sur les articles 1792 et 2270 du même code, sinon sur toute autre base légale à faire valoir en temps utile.

Ils se basent subsidiairement sur l'article 1641 du Code civil.

En ce qui concerne la demande dirigée contre les constructeurs, les époux ALIAS1.) font valoir que par l'effet du transfert de propriété, tous les droits et actions dérivant des contrats que la Commune avait conclus avec les différentes entreprises, leur ont été transmis. Le fondement de ce transfert, qui est contesté par certaines parties défenderesses, ne serait pas la subrogation mais trouverait sa base légale dans l'article 1615 du Code civil. Ainsi, en tant que sous-acquéreurs ils disposeraient d'une action directe en responsabilité contre l'entrepreneur initial. L'action en garantie décennale ouverte contre le constructeur d'immeuble au cas de malfaçons passerait de plein droit aux propriétaires successifs de l'immeuble. Cette action ne constituerait pas un obstacle à l'action en garantie exercée par la Commune à l'encontre des constructeurs.

La responsabilité des constructeurs obéirait ainsi aux règles de la responsabilité contractuelle de droit commun avant réception et aux règles de la garantie des vices de construction des articles 1792 et 2270 du même code après réception.

Subsidiairement, ils entendent engager la responsabilité des parties défenderesses sub 2) à sub 5) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En ce qui concerne plus particulièrement la demande dirigée contre la société SOCIETE1.) qui a été en charge de la fourniture et de la pose des menuiseries extérieures, il résulterait du procès-verbal de réception du lot menuiseries extérieures du 8 avril 2011 qu'une réserve a été formulée au sujet de l'étanchéité générale de sorte que le délai de garantie biennale/décennale n'a pas commencé à courir. La responsabilité de la société SOCIETE1.) serait ainsi, en l'absence de réception, engagée principalement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon et pour le cas où une réception aurait eu lieu, sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Les époux ALIAS1.) contestent qu'une réception soit implicitement intervenue en 2009 du fait que la société SOCIETE3.) a donné son feu vert pour le paiement de la facture finale de la société SOCIETE1.). Dans le cadre de marchés publics, une réception implicite ne serait pas possible alors que la seule réception définitive des travaux, formalisée par un écrit, dressé contradictoirement, ferait courir les garanties légales des vices de

construction. La réception d'un ouvrage public ne pourrait jamais être tacite, implicite ou partielle. Ils renvoient à la loi du 30 juin 2003 sur les marchés publics et le règlement grand-ducal du 7 juillet 2003 portant exécution de la loi sur les marchés publics.

Par rapport au moyen de la société SOCIETE1.) concernant l'absence de dénonciation du vice endéans un bref délai, les époux ALIAS1.) font valoir que l'article 1648 du Code civil n'est pas applicable à la garantie des vices de construction à laquelle est tenue le constructeur. Cet article ne trouverait par ailleurs pas application dans leur relation avec la Commune.

Ils contestent le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE1.) au motif que même si une réception a eu lieu, celle-ci serait intervenue en date du 8 avril 2011, de sorte qu'ils ont respecté le délai de 10 ans en assignation en date du 4 février 2021.

Les époux ALIAS1.) s'opposent aux moyens d'exonération soulevés par la société SOCIETE1.). Le bureau d'études RW CONSULT aurait clairement retenu un problème d'humidité au niveau des fenêtres qui a deux causes : une cause interne liée à un dysfonctionnement des profilés d'étanchéité intérieures des fenêtres qui favorise l'apparition d'eau de condensation. Ce désordre relèverait clairement de la partie adverse. Une autre cause, cette fois-ci externe, serait liée à l'intrusion d'eau de pluie avec comme point d'entrée la jonction entre le châssis des fenêtres et le gros œuvre. Afin de déterminer par où précisément se fait l'entrée d'eau, l'expert aurait préconisé le démontage d'un morceau de façade.

La société SOCIETE1.), soumise à une obligation de résultat de délivrer un édifice exempt de vices, ne pourrait ainsi s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

Concernant la responsabilité de la société SOCIETE2.), en charge des travaux de gros-œuvre, les époux ALIAS1.) font valoir que ces travaux ont été réceptionnés en date du 8 avril 2011 avec une réserve au sujet de l'étanchéité de la maison. La réception serait ainsi à qualifier de provisoire et la garantie des vices de construction n'aurait pas commencé à courir. La responsabilité de la société SOCIETE2.) serait ainsi engagée sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Subsidiairement et pour le cas où le procès-verbal du 8 avril 2011 aurait eu pour effet de faire courir les délais de la garantie des vices de construction, l'action contre la société SOCIETE2.) serait fondée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Concernant les irrégularités dont serait, selon la société SOCIETE2.), affecté le procès-verbal du 8 avril 2011, il y aurait lieu soit de retenir que, dans la mesure où les parties ont signé le document daté à la main le 8 avril 2011 et qu'il a été de même écrit de manière manuscrite que la réception est prononcée le 8 avril 2011, soit le même jour que celui de la signature, la date manuscrite prévaut sur la date dactylographiée, soit de considérer que, dans la mesure où les dates manuscrites et dactylographiées divergent, le document est atteint d'une ambiguïté qui empêche d'y voir une réception en bonne et due forme.

Les consorts ALIAS1.) recherchent la responsabilité de la société SOCIETE4.), en charge des travaux d'étanchéité et d'isolation de la toiture plate, sur base des articles 1792 et

2270 du Code civil, dans la mesure où les travaux litigieux ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserves en date du 8 avril 2011.

En ce qui concerne la demande dirigée contre la société SOCIETE3.), les époux ALIAS1.) font valoir que les procès-verbaux de réception la renseignent tous comme ayant été le « pilote » de l'opération de construction. Il résulterait du contrat signé avec l'Administration communale qu'elle était en charge de la direction, de la surveillance, du contrôle et de la réception des travaux de construction. Dans la mesure où la maison dans laquelle les travaux de construction ont été exécutés sous la direction et la surveillance de la société SOCIETE3.) serait affectée de nombreux vices et malfaçons, la société SOCIETE3.) engagerait sa responsabilité principalement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun.

L'éventuelle faute commise par d'autres protagonistes du chantier ne serait pas de nature à exonérer la société SOCIETE3.) de la responsabilité découlant de la violation de ses propres obligations.

En ce qui concerne l'opposabilité des divers rapports d'expertise versés en cause, les époux ALIAS1.) soutiennent que tous les rapports ont été versés aux débats et ont été soumis à la libre discussion des parties de sorte qu'ils constituent des éléments de preuve à prendre en considération par le tribunal. Ils estiment qu'ils ont ainsi rapporté la preuve des vices et malfaçons affectant leur maison mais ils précisent que pour la clarification des points techniques du dossier, il resterait toujours la possibilité d'ordonner une mesure d'instruction judiciaire au cours de laquelle les constructeurs pourront confronter leur point de vue avec celui de l'expert.

L'Administration communale se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation du 4 février 2021.

Elle relève que les époux ALIAS1.) ont acquis leur maison moyennant une vente simple dans laquelle il est prévu que la partie acquéreuse prend l'immeuble dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans pouvoir prétendre à aucun dédommagement pour vices et dégradations quelconques, même cachés. Néanmoins, elle aurait toujours été d'accord à intervenir notamment auprès des corps de métier impliqués. Elle aurait même fait diligenter une expertise en accord avec les demandeurs. L'expert ERPELDING aurait préconisé un certain nombre de mesures d'investigation dont notamment un sondage par ouverture local de la façade par l'extérieur et ce afin d'éclaircir la question d'une infiltration d'eau par la façade. Or, les parties adverses n'auraient pas souhaité laisser une chance auxdites investigations complémentaires mais auraient sollicité leur propre expert qui serait venu à la même conclusion. Il serait inopportun de procéder à des remplacements ou à des réfections aussi longtemps que la cause d'humidité n'a pas été décelée et éliminée.

Même si elle n'était pas le constructeur de la maison litigieuse, la Commune ne conteste pas son engagement quant aux désordres aux gros-ouvrages, mais elle conteste les montants avancés par les demandeurs.

Elle conteste que l'absence de ventilation dans la cave constitue une non-conformité au règlement sur les bâtisses. Elle conteste encore les conclusions de l'expert WALDBILLIG quant à la toiture plate et soutient que la mise en œuvre d'une nouvelle toiture n'est pas nécessaire.

En ce qui concerne la demande en institution d'une expertise formulée par les époux ALIAS1.), la Commune donne à considérer qu'une telle expertise a d'ores et déjà été réalisée. Concernant plus particulièrement la mission d'expertise telle que proposée, il n'appartiendrait pas à un expert d'évaluer une indemnité pour perte de jouissance dans la mesure où un technicien ne doit pas se livrer à des appréciations d'ordre juridique.

A titre subsidiaire et pour le cas où elle serait condamnée à indemniser les époux ALIAS1.), la Commune formule une demande en garantie contre les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.) pour se voir tenir quitte et indemne de toutes condamnations éventuellement prononcées à son encontre.

En partant des positions des experts, il ne serait pas exclu que les désordres affectant l'immeuble des demandeurs sont en relation causale avec l'exécution des prestations de direction du chantier confiées à la société SOCIETE3.) suivant contrat du 27 décembre 2005. En tant que chargé de la direction et de la surveillance des travaux et donc de constructeur, la société SOCIETE3.) aurait eu l'obligation de veiller à ce que l'immeuble soit exempt de tous vices. La Commune entend engager sa responsabilité sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun. La société SOCIETE3.) n'aurait pas été en mesure de détecter les vices et malfaçons dont est affectée la maison des demandeurs ce qui constituerait une faute dans son chef.

L'expert ERPELDING n'aurait de même pas exclu que les désordres affectant l'immeuble des demandeurs et notamment les menuiseries extérieures pourraient être en relation causale avec l'exécution des travaux confiés à la société SOCIETE1.) de sorte que la Commune agit également contre elle sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil. L'expert aurait retenu que les fenêtres ne sont pas étanches ce qui constituerait un manquement de la part de la société SOCIETE1.).

En tant que constructeur, la société SOCIETE2.) aurait eu une obligation de livrer un ouvrage exempt de tous vices et il ne pourrait être exclu que les désordres affectant la maison des demandeurs et notamment les remontées d'eau en sous-sol sont en relation avec les travaux exécutés par la société SOCIETE2.), de sorte qu'elle doit supporter les garanties légales sur ses ouvrages conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

La société SOCIETE4.) aurait été en charge des travaux relatifs à la toiture plate et conformément au rapport ERPELDING, il ne serait pas exclu que les travaux y relatifs sont en lien causal avec les vices et malfaçons dénoncés par les époux ALIAS1.), de sorte que la Commune entend engager sa responsabilité sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La Commune demande à se voir tenir quitte et indemne des montants suivants sous réserve d'augmentation :

- de toutes condamnations éventuellement prononcées en principal, intérêts et frais par la société SOCIETE3.),
- 80.721,87 EUR par la société SOCIETE1.),
- 5.780,14 EUR par la société SOCIETE2.),
- 22.406,52 EUR par la société SOCIETE4.).

L'Administration communale sollicite la condamnation des parties adverses à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Quant au fond, elle conteste la demande adverse au motif que les demandeurs restent en défaut d'établir à quel titre ils seraient subrogés dans les droits de la Commune. Aucune subrogation ni conventionnelle ni légale n'aurait pu s'opérer, ni aucun transfert de droits, alors que les acquéreurs ont agi directement contre le vendeur ouvrant ainsi à ce dernier le droit de former une demande en garantie contre ses cocontractants. Il n'existerait aucune relation contractuelle entre elle-même et les demandeurs. Leur demande serait partant irrecevable.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) fait valoir que les époux ALIAS1.) sont forclos à agir au motif qu'ils avaient l'obligation de dénoncer les vices dans un bref délai ce qu'ils n'auraient pas fait.

Ils seraient encore forclos à agir, en admettant l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, alors que les fenêtres ont été posées entre 2007 et 2008 et facturées en 2009. Elles auraient été réceptionnées par le maître d'ouvrage alors qu'il a procédé à leur règlement total jusqu'en 2009. La garantie décennale aurait ainsi pris effet au plus tard le 7 septembre 2009, date de l'accord final donné par le coordinateur de chantier afin de procéder au règlement de la note finale. La garantie aurait ainsi expiré le 7 septembre 2019.

Pour autant que la demande des époux ALIAS1.) est dirigée contre elle sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, aucune faute ou négligence dans son chef ne serait établie.

Elle conteste les rapports d'expertise ERPELDING et du bureau d'étude RW Consulting au motif que le principe du contradictoire n'a pas été respecté. De surcroît il ne s'agirait que de rapports intermédiaires qui ne fournissent pas de conclusions définitives par rapport à l'origine des problèmes d'infiltration d'eau.

Elle ne saurait être tenue responsable du gonflement de la structure en bois des fenêtres dans la mesure où les fenêtres ont été montées il y a plus de 10 ans et que durant tout ce temps elles semblent avoir été exposées à des infiltrations provenant des couvre-murs.

Il s'agirait plutôt d'un défaut de conception de la construction dont la responsabilité ne lui incomberait pas.

La société SOCIETE1.) conteste les montants réclamés par les époux ALIAS1.).

Elle s'oppose à la demande en nomination d'un expert. Pour le cas où une telle expertise serait ordonnée, elle soutient qu'il n'appartient pas à l'expert de se prononcer sur des questions d'ordre juridique, telle que l'attribution d'une indemnité pour privation de jouissance, et l'expert devrait se placer au moment de la construction de l'immeuble pour apprécier l'application des règles techniques et ainsi faire abstraction du standard technique d'aujourd'hui. Il devrait par ailleurs se prononcer sur un éventuel défaut de conception.

Concernant la demande en garantie dirigée contre elle par l'Administration communale, la société SOCIETE1.) soutient qu'elle est forclosée à agir contre elle au motif que les fenêtres ont été montées en 2007 et 2008 et que les factures ont été réglées sans réserve en 2009.

La société SOCIETE1.) a, par exploit du 27 octobre 2021, mis en intervention SOCIETE5.) afin de se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation en principal, intérêts et frais pouvant être prononcée contre elle.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR à l'encontre de SOCIETE5.) ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande dirigée contre SOCIETE5.), la société SOCIETE1.) expose qu'elle avait souscrit en 2004 un contrat d'assurance « SOCIETE6.) » auprès de l'assignée aux termes duquel elle bénéficiait d'une garantie « responsabilité civile après livraison ».

S'il est vrai que le contrat entre parties a pris fin le 31 décembre 2016, le problème d'étanchéité aurait déjà existé en 2011 ce qui serait documenté par les réserves formulées dans le procès-verbal de réception du 8 avril 2011.

Elle conclut à l'inapplicabilité de la clause limitative de responsabilité au motif qu'elle n'en a pas pu prendre connaissance au moment de la signature du contrat et/ou de l'avenant et ne l'a donc pas acceptée.

L'extrait des conditions versé en cause lui aurait été transmis par l'assureur par courrier du 27 avril 2021 mais il serait impossible de vérifier de quelle version des conditions générales il s'agit et si les termes desdites conditions générales correspondent à ceux applicables au moment du sinistre.

Pour le cas où les conditions générales trouveraient application, le défaut inhérent aux fenêtres, tel que soulevé par les consorts ALIAS1.), tomberait dans le champ d'application du contrat d'assurance.

Elle s'oppose à la demande de SOCIETE5.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire au motif qu'aucune mauvaise foi ou intention malicieuse et vexatoire n'est établie dans son chef.

SOCIETE5.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en intervention du 27 octobre 2021.

Quant au fond, elle s'oppose à sa mise en intervention au motif que la société SOCIETE1.) a résilié le contrat d'assurance ayant lié les parties avec effet au 31 décembre 2016 et que les problèmes affectant les menuiseries extérieures ne sont apparus qu'au mois de janvier 2018, donc à un moment où les parties n'étaient plus liées par un contrat d'assurance. En application de ses conditions générales, le dommage devrait intervenir pendant la période de couverture.

Une mise en observation de l'étanchéité en général telle que retenue dans le procès-verbal de réception du 8 avril 2011 n'équivaldrait nullement à une preuve de l'existence des dommages allégués ou à une dénonciation d'un prétendu problème d'étanchéité des menuiseries extérieures en avril 2011.

SOCIETE5.) soutient subsidiairement que les conditions générales applicables au contrat d'assurance conclu entre parties excluent « *les dommages subis par les travaux exécutés par l'assuré ou par les ouvrages, objets et produits livrés par lui, ainsi que le coût de réparation, de leur remplacement ou de leur remboursement et les frais annexés engagés par l'assuré pour ces opérations* ».

Cette limitation de garantie aurait été connue et acceptée par la société SOCIETE1.) et lui serait ainsi opposable.

Il ressortirait des rapports d'expertise préliminaires établis par les experts ERPELDING et WALDBILLIG que le joint d'étanchéité des menuiseries extérieures livrées et montées par la société SOCIETE1.) était probablement défectueux. Or, l'assurance ne couvrirait que le dommage causé par un travail mal fait mais non pas le travail mal fait en soi-même. Les dommages n'auraient pas comme fait générateur un vice propre de la chose livrée.

Encore plus subsidiairement, SOCIETE5.) se rallie aux conclusions de la société SOCIETE1.) quant à la responsabilité de celle-ci.

SOCIETE5.) sollicite à titre reconventionnel le montant de 3.000 EUR sur base de l'article 6-1 pour procédure abusive et vexatoire. Elle aurait été assignée par la société SOCIETE1.) alors qu'il serait évident qu'au moment de la survenance du dommage, elle n'était plus l'assureur de celle-ci.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Quant au fond, elle se rallie aux conclusions de la société SOCIETE1.) et soutient que par le transfert de propriété de la maison, les époux ALIAS1.) ne se sont pas vus transférer les droits de la Commune qui était le cocontractant des constructeurs. Aucune relation contractuelle entre elle-même et les époux ALIAS1.) ne serait établie.

Elle invoque à titre subsidiaire l'absence de dénonciation des vices endéans un bref délai, conformément à l'article 1648 du Code civil, rendant ainsi les demandeurs forclos à agir et leur demande irrecevable.

Elle conteste le procès-verbal sur lequel se basent les époux ALIAS2.) pour démontrer qu'il y a eu réception des travaux en date du 8 avril 2011 au motif que l'original du prédit document mentionne la date du 13 juillet 2010, date qui a été biffée. Y figurerait encore une remarque de Monsieur PERSONNE3.) mais il ressortirait de la liste de présence qu'il n'a pas participé à la réception. En cas de doute, il y aurait lieu de retenir la date du 13 juillet 2010, de sorte que les époux ALIAS1.) seraient forclos à agir.

Aucune responsabilité délictuelle ne pourrait être retenue dans son chef dans la mesure où les époux ALIAS1.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'un comportement fautif dans son chef.

Elle conclut à l'inopposabilité des rapports versés aux débats au motif qu'ils ont été établis en son absence.

Les experts retiendraient de simples suppositions quant à l'origine des infiltrations sans retenir clairement d'où elles proviennent.

Elle conteste la demande en indemnisation tant en son principe qu'en son quantum.

En ce qui concerne la demande en garantie dirigée par l'Administration communale à son encontre, cette dernière resterait, en l'absence de conclusions claires des experts, en défaut d'établir une faute dans son chef. Aucun manquement de sa part ne serait établi de sorte qu'elle conclut au débouté de la demande adverse.

Elle sollicite la condamnation des époux ALIAS1.) et de la Commune chacun au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des époux ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE3.) conclut à l'inopposabilité du rapport d'expertise ERPELDING au motif qu'il a été dressé en la seule présence des époux ALIAS1.). Alors que les demandeurs et la Commune avaient parfaitement connaissance de son existence et de son intervention sur le chantier litigieux, ils ne l'auraient pas convoqué pour participer aux opérations d'expertise. Le prédit rapport ne saurait ainsi servir comme élément de preuve dans le présent litige.

Il en serait de même du rapport RW CONSULT émanant uniquement des demandeurs.

Les deux rapports seraient insuffisants pour prononcer une condamnation à son encontre. Une nouvelle expertise ne saurait être sollicitée pour suppléer la carence des demandeurs dans l'administration de la preuve.

La société SOCIETE3.) soutient que les prétendus vices et malfaçons allégués par les époux ALIAS1.) se rapportent à une simple gêne d'usage alors que la solidité de l'immeuble n'est nullement remise en cause. Ainsi, les articles 1792 et 2270 du Code civil ne trouveraient pas application.

Elle conclut encore à l'absence de subrogation conventionnelle ou légale dans le chef des demandeurs, de sorte que leur demande est à déclarer irrecevable.

Subsidiairement, elle serait à déclarer non fondée au motif que le simple fait de superviser les travaux est insuffisant pour engager sa responsabilité au titre de l'article 1792 du Code civil. Il résulterait du contrat conclu entre elle et la Commune que sa responsabilité est limitée aux seules missions définies dans le contrat. Or, les désagréments dont se plaindraient les époux ALIAS1.) tiendraient essentiellement à des erreurs dans la conception, à laquelle elle n'aurait nullement pris part et pour laquelle sa responsabilité est totalement exclue.

Tout au cours du chantier, elle se serait assurée que les travaux sont exécutés conformément aux plans.

Sa responsabilité ne saurait pas non plus être engagée sur base des articles 1134 et 1147 du Code civil dès lors qu'une action en responsabilité contractuelle présuppose l'existence d'un contrat entre parties qui fait défaut en l'espèce.

Elle ne serait soumise qu'à une obligation de moyens et il appartiendrait aux demandeurs de rapporter la preuve d'une faute dans son chef.

La preuve du vice et du dommage ne serait en tout état de cause pas rapportée.

Les époux ALIAS1.) n'auraient par ailleurs pas respecté le bref délai tel que prévu par l'article 1648 du Code civil, de sorte que leur action est prescrite.

L'action des époux ALIAS1.) sur base de la responsabilité délictuelle ne saurait pas prospérer à défaut de faute établie.

Elle invoque encore la faute contributive de la victime au motif que les époux ALIAS1.) ont laissé perdurer leur préjudice. Ils auraient attendu trois ans avant de signaler les problèmes à la Commune et près de 10 ans avant d'introduire la présente action. Aucune pièce n'attesterait l'entretien par les demandeurs de leur maison depuis 2011.

Elle conteste toutes les demandes indemnitaires formulées par les époux ALIAS1.).

Elle demande la condamnation de chacun des époux ALIAS1.) à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE4.) n'a pas constitué avocat.

Motivation du jugement

La société SOCIETE4.) n'ayant pas constitué avocat, il y a lieu, par application de l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer contradictoirement à son encontre, l'exploit d'assignation du 4 février 2021, lui ayant été délivré à personne.

La demande, qui a été introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

A. Demande principale des époux ALIAS1.)

En vue de l'examen du fond du litige, il convient de déterminer, dans un premier temps, la nature des relations existantes entre les parties afin de déterminer le régime de la responsabilité applicable en l'espèce.

1. Demande des époux ALIAS1.) contre la Commune

Par courrier du 26 septembre 2019, la Commune a expressément déclaré que tous les désordres et malfaçons tombant sous le coup de la garantie décennale seront pris en charge par ses soins.

Dans ses conclusions du 19 juillet 2021, elle n'a pas contesté son engagement quant aux désordres aux gros-ouvrages.

En application de l'article 1134 du Code civil qui dispose que « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. ...Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

L'article 1641 du Code civil dispose en outre ce qui suit : « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. ».

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale.

Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on en attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales, telle pour un immeuble, l'étanchéité, et que le vice présente une gravité suffisante.

En l'espèce, l'existence de vices n'est en soi pas contestée par la Commune mais elle remet en cause les montants avancés par les demandeurs.

La responsabilité de la Commune, en tant que vendeur de l'immeuble litigieux, est partant engagée pour autant que les époux ALIAS1.) rapportent la preuve de la réalité des vices et malfaçons invoqués.

2. Demande des époux ALIAS1.) contre les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.)

- Quant à la nature de responsabilité

Il est constant en cause que les époux ALIAS1.) n'ont pas conclu de contrat avec les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.).

Cependant, ils se prévalent de la créance de garantie dont bénéficiait la Commune et qui leur aurait été transmise dans le cadre de l'acte de vente du 21 avril 2011, contre les constructeurs de l'immeuble, les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE4.) et contre la société SOCIETE3.), ayant été investie d'une mission de surveillance du chantier.

Ils entendent dès lors engager la responsabilité contractuelle des sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.) en se basant sur les contrats d'entreprise conclus entre celles-ci et la Commune. Ils seraient, en tant que nouveaux acquéreurs, en droit d'exercer directement un recours contre les constructeurs de l'immeuble affecté par un vice.

Dans la mesure où la qualification du contrat du 21 avril 2011 ne fait pas l'objet de controverses, il convient de retenir que le contrat liant les époux ALIAS1.) et la Commune est un contrat de vente.

Le terme « contrat d'entreprise » ne figure pas en tant que tel dans le Code civil, mais est défini traditionnellement par la doctrine comme étant une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter, en toute indépendance un ouvrage, un travail déterminé, consistant en de simples actes matériels de telle sorte qu'il ne confère à l'entrepreneur aucun pouvoir de représentation.

Il est constant en cause que la Commune a chargé :

- la société SOCIETE1.) de travaux de menuiserie extérieure en bois et aluminium,
- la société SOCIETE2.) de travaux de gros-œuvre,
- la société SOCIETE4.) de travaux d'étanchéité et d'isolation de toiture,
- la société SOCIETE3.) de la direction du chantier et d'un décompte financier.

Ainsi, en contractant, les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.) se sont engagées à fournir un ouvrage conforme aux règles de l'art, respectivement des prestations conformes aux stipulations contractuelles, tandis que la Commune s'est engagée au paiement du prix convenu.

Les contrats liant la Commune aux sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.) sont dès lors à qualifier de contrats d'entreprise.

Il y a lieu de retenir que le présent litige s'inscrit dans le cadre d'une chaîne de contrat. A cet égard, un membre du groupe qui subit un dommage causé par une inexécution contractuelle imputable au débiteur de son débiteur peut engager la responsabilité de ce dernier. Il importe dans ce cadre de déterminer si cette action est une action en responsabilité délictuelle ou au contraire une action en responsabilité contractuelle au regard du fait que la victime n'a aucun lien contractuel direct avec les constructeurs.

Dans ce contexte, la jurisprudence luxembourgeoise s'est alignée sur la jurisprudence française, qui a connu en la matière un cheminement mouvementé. En effet, la jurisprudence a longtemps considéré, dans le strict respect de l'effet translatif des contrats imposé par l'article 1165 du Code civil, que l'action en responsabilité entre parties non contractantes était soumise aux règles de la responsabilité délictuelle (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n° 495).

Exception était cependant faite de l'action en garantie exercée par le sous-acquéreur contre le fabricant ou le vendeur initial, la justification en étant que, dans cette hypothèse, il y a acquisition d'un droit de propriété sur la chose, l'action étant transmise avec celle-ci. Cette solution ne vaut pas seulement en cas de ventes successives, mais encore en cas de successions de contrats de vente et de louage d'ouvrage, par exemple en matière de construction immobilière, où le maître de l'ouvrage peut alors exercer une action en responsabilité contractuelle contre le fournisseur auprès duquel l'entrepreneur a acquis des matériaux pour les incorporer dans l'ouvrage. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n°496).

Il est actuellement admis qu'en cas de chaîne de contrats qui réalisent la transmission d'une chose entre les différents membres d'une chaîne, que les contrats soient homogènes (par exemple ventes) ou encore hétérogènes (par exemple vente et louage d'ouvrage), comme c'est le cas en l'espèce, l'action en responsabilité entre membres du groupe est de nature contractuelle, tandis qu'en cas de groupes de contrats n'emportant pas la transmission de la propriété d'une chose (par exemple action du maître de l'ouvrage contre le sous-traitant de l'entrepreneur, chaîne formée d'une location et d'une sous-location), l'action est de nature délictuelle (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n°496 et 497 et Cour d'appel 18 mai 2000, n°22056 du rôle).

La jurisprudence française, suivie par la jurisprudence luxembourgeoise en la matière, a retenu dans un arrêt de la Cour de cassation du 7 février 1986 que « le maître de l'ouvrage comme le sous-acquéreur, jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur ; qu'il dispose donc à cet effet contre le fabricant d'une action contractuelle directe fondée sur la non-conformité de la chose livrée » (Cass. fr., 7 févr. 1986, Bull. ass. plén. n° 2).

Le maître de l'ouvrage est donc assimilé au sous-acquéreur : comme lui, il recueille dans son patrimoine, avec la chose, les accessoires juridiques qui y sont attachés. L'action fondée sur la non-conformité de la chose est donc transmise au maître de l'ouvrage, comme au sous-acquéreur. Le maître de l'ouvrage peut ainsi exercer une action contre le fabricant qui a fourni la chose à l'entrepreneur comme s'il était l'acquéreur de la chose

(cf. JurisClasseur Contrats – Distribution, Fasc. 193 : Action directe dans les groupes de contrats, n°28).

La jurisprudence admet également que la créance de garantie découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil est transmise comme un accessoire de la chose vendue au sous-acquéreur. Par conséquent, celui-ci peut rechercher directement la responsabilité du constructeur sur le fondement des articles 1792 et 2270 du Code civil, la base délictuelle étant exclue.

Il est de droit constant que le sous-acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son vendeur.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de conclure que l'action en responsabilité engagée par les époux ALIAS1.), en leur qualité de sous-acquéreurs, dirigée contre les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.), en leur qualité de constructeurs, respectivement de prestataire de services sur le chantier, est de nature contractuelle.

Il en résulte par ailleurs en vertu du principe de non cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle que la demande doit en tout état de cause être rejetée pour autant que basée en ordre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle.

- Quant à la mise en œuvre de la responsabilité des sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE4.)

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) estiment d'abord que les époux ALIAS1.) sont forclos à agir contre elles en application de l'article 1648 du Code civil au motif que les vices n'ont pas été dénoncés endéans un bref délai.

Le bref délai ne s'applique pas en matière de louage d'ouvrage (Cassation 10 mai 2001, n° 1792 du registre).

Tel que développé ci-avant, les contrats conclus entre la Commune et les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE4.), qui servent de base à l'action en responsabilité contractuelle intentée par les époux ALIAS1.), sont des contrats d'entreprise, de sorte que les époux ALIAS1.) n'avaient pas l'obligation de se conformer au bref délai prévu à l'article 1648 du Code civil. Le moyen de forclusion tiré du non-respect du bref délai n'est partant pas fondé.

En matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de la construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1792 et 2270 du même code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

En effet, en matière de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 précités s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n°625).

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de l'acquéreur de recevoir les travaux.

Elle peut être expresse ou tacite.

Concernant l'existence d'une réception tacite, il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n°1268).

Il y a dès lors lieu d'analyser si les travaux effectués par les différentes sociétés ont été réceptionnés ou pas afin de définir le régime juridique applicable et de déterminer si les époux ALIAS1.) sont le cas échéant forclos à agir contre elles.

- Concernant la société SOCIETE1.)

En date du 8 avril 2011, un procès-verbal de réception a été signé entre la société SOCIETE1.) et la Commune.

La société SOCIETE1.) soutient qu'une réception tacite est intervenue antérieurement à la rédaction du procès-verbal du 8 avril 2011, à savoir au plus tard en date du 7 septembre 2009, date à laquelle la société SOCIETE3.) a donné l'accord final afin de procéder au règlement de la note finale de la société SOCIETE1.).

S'il est vrai que le paiement des factures de la société SOCIETE1.) a été fait sans réserves et que la société SOCIETE3.) a, en date du 7 septembre 2009, donné son accord pour libérer les fonds relatifs à la dernière facture de la société SOCIETE1.) du 21 juillet 2009, toujours est-il que le seul paiement des factures ne saurait être considéré comme une réception tacite de l'immeuble, ceci notamment en considération du fait que deux ans plus tard, la société SOCIETE1.) a marqué son accord à signer un procès-verbal contenant des réserves par lesquelles elle a nécessairement reconnu qu'il subsiste des travaux non-achevés, respectivement non-conformes.

En considération de ces éléments, le tribunal retient que le délai de garantie n'a pas pu commencer à courir à partir du 7 septembre 2009 mais que la réception des menuiseries extérieures a eu lieu en date du 8 avril 2011.

Le prédit procès-verbal contient les réserves suivantes pour le lot 5 (dont les parties sont en accord pour dire qu'il s'agit de la maison des époux ALIAS1.)) :

« - *finition de l'ouvrant de la porte vers terrasse + 1à revoir au niveau de la poignée*

- *Bosse dans l'aluminium de finition de la lucarne (côté chambre) ».*

La remarque suivante a encore été formulée :

« *Mise en observation de l'étanchéité générale air/eau des ouvrages réalisés sur le lot 5* ».

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que cette réserve ait été levée et les problèmes actuellement soulevés par les époux ALIAS1.) ont trait à l'étanchéité de la maison. Il y a ainsi lieu de retenir que les menuiseries extérieures n'ont pas fait l'objet d'une réception définitive.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est partant régie par les articles 1142 et suivants du Code civil et les époux ALIAS1.) ne sont pas forclos pour agir.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Concernant les entrepreneurs, 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.

Le constructeur, tenu d'une obligation de résultat fondée sur l'article 1147 du Code civil et sur lequel pèse une présomption de responsabilité, peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractéristiques de la force majeure (cf. CA, 21 février 2001, Pas. 32, p. 30). Pour être exonératoire, le fait d'un tiers doit revêtir les caractères de la force majeure et ne provenir ni d'un co-locateur d'ouvrage, ni d'un sous-traitant.

Afin de voir engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.), les requérants doivent dès lors, devant les contestations de la partie défenderesse, établir que l'ouvrage n'a pas été réalisé conformément aux règles de l'art et qu'elle est à l'origine des vices affectant l'immeuble.

- Concernant la société SOCIETE2.)

Les époux ALIAS1.) se basent également sur un procès-verbal de réception du 8 avril 2011 pour démontrer qu'il y a eu réception des travaux à cette date. La société SOCIETE2.) conteste ce procès-verbal au motif qu'il contient des irrégularités.

Le procès-verbal relatif aux prestations de la société SOCIETE2.) indique dans son premier alinéa « *Réception du : 13 juillet 2010* », comme d'ailleurs tous les autres procès-verbaux signés par les différents corps de métier figurant au présent dossier.

A la troisième page du procès-verbal se trouve la mention dactylographiée : « *Date de réception : La réception a été prononcée le 13 juillet 10. Sous réserve de constatations ultérieures de vices non apparents ou vices cachés.*

Départ du délai de garantie décennale-biennale le 13 juillet 2010 ».

La date du 13 juillet 2010 a, à chaque fois, été biffée et remplacée par la mention manuscrite « *NUMERO7.)* ».

Après la mention dactylographiée « *Lu et approuvé* » figure la mention manuscrite « *NUMERO7.)* ».

Dans la mesure où tous les autres procès-verbaux contiennent également la mention du 10 juillet 2010 et qu'ils n'ont été signés qu'en date du 8 avril 2011, il est fort probable que la réception devait, pour tous les corps de métier, intervenir initialement en date du 10 juillet 2010 mais a, par la suite, été reportée au 8 avril 2011. Il s'ajoute qu'après la mention « *Lu et approuvé* » ne figure pas la date du 10 juillet 2010 mais bien celle du 8 avril 2011 de sorte qu'il y a lieu d'en déduire qu'il a été signé à cette date.

Le fait que l'architecte CLEMES a fait une remarque mais ne figure pas sur la liste de présence ne porte pas à conséquence et ne permet pas d'enlever sa véracité au procès-verbal dans la mesure où cette liste de présence ne semble pas avoir été tenue avec une rigueur absolue. En effet, un représentant de la société SOCIETE7.), ayant eu la qualité d'ingénieur-statique, a signé le procès-verbal sans que la société SOCIETE7.) ne soit cochée sur la liste de présence. Il en est de même du représentant de la société SOCIETE2.).

Il y a partant lieu de retenir que la réception est intervenue en date du 8 avril 2011.

Le prédit procès-verbal contient la réserve suivante:

« Suite aux infiltrations constatées en phase chantier avant la mise en œuvre du drainage supplémentaire, les travaux de cuvelage sont mis en observation ».

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que cette réserve ait été levée et les problèmes actuellement soulevés par les époux ALIAS1.) ont trait à l'étanchéité de la maison. Il y a ainsi lieu de retenir que les travaux de gros-œuvre n'ont pas fait l'objet d'une réception définitive.

La responsabilité de la société SOCIETE2.) est partant également régie par les articles 1142 et suivants du Code civil et les époux ALIAS1.) ne sont pas forclos pour agir.

En vertu des principes énoncés ci-avant, les requérants doivent, afin d'engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.), établir que l'ouvrage n'a pas été réalisé conformément aux règles de l'art et qu'elle est à l'origine des vices affectant l'immeuble.

- Concernant la société SOCIETE4.)

Le procès-verbal signé avec la société SOCIETE4.) est identique à celui signé avec la société SOCIETE2.), de sorte qu'il y a lieu de se référer aux développements qui précèdent et de retenir que la réception est valablement intervenue en date du 8 avril 2011.

Le procès-verbal ne contient pas de réserves, de sorte que la responsabilité de la société SOCIETE4.) est régie par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

L'article 1792 du Code civil prévoit que si l'édifice périclite 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 son responsables pendant dix ans.

Suivant l'article 2270 du même code, 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 par les menus ouvrages.

En l'espèce, la qualification de gros ouvrage pour ce qui concerne les travaux effectués par la société SOCIETE4.) n'est pas remise en cause, de sorte que la garantie décennale trouve application.

Il découle des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction (Cour 21 février 2001, numéro 23827 du rôle, Pas. 32, page 30).

La présomption de responsabilité qui pèse sur les constructeurs en application des articles 2270 et 1792 du Code civil suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre. Le demandeur doit par conséquent prouver que le dommage est imputable à l'activité du professionnel dont il recherche la responsabilité.

Le régime de responsabilité instauré par les articles 2270 et 1792 du Code civil n'est pas subordonné à la preuve d'une faute imputable au constructeur. Ce régime prévoit soit une garantie décennale, soit une garantie biennale, suivant la nature des ouvrages affectés.

Il échet de retenir que le texte de loi ne fait aucune différence entre les différentes personnes liées contractuellement au maître de l'ouvrage en ce qui concerne leurs responsabilités respectives. Le maître de l'ouvrage doit s'attendre à ce que chaque partie à laquelle incombe une mission bien particulière, l'exécute et lui fournisse le résultat auquel il peut s'attendre, aucun aléa n'existant, en principe, dans la réalisation de ces missions (Cour 7 février 1996, numéro 16520 du rôle). S'agissant d'une obligation de résultat, le cocontractant du constructeur n'a qu'à prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de ce dernier soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

En application de ces dispositions, il est admis que l'entrepreneur – tout comme d'ailleurs l'architecte – est tenu à une obligation de résultat consistant à concevoir un ouvrage exempt de vices pour le compte du maître de l'ouvrage et de le construire.

Il en résulte que les époux ALIAS1.) peuvent engager la responsabilité de la société SOCIETE4.) pour autant qu'ils rapportent la preuve de sa participation aux travaux litigieux ainsi que la réalité des vices invoqués.

- Quant à la mise en œuvre de la responsabilité de la société SOCIETE3.)

Suivant bon de commande n°NUMERO8.) du 27 décembre 2005, signé entre la Commune et la société SOCIETE3.), cette dernière a eu pour mission suivant l'article A.2.1.5. « Phase 5 : Direction générale de l'exécution des travaux – SOCIETE3.) coordonnera les travaux des ingénieurs et autres spécialistes, ainsi que ceux des

différents corps de métier. Il contrôlera périodiquement les travaux et veillera à ce qu'ils soient exécutés conformément aux plans et aux cahiers des charges. Il signalera la présence de toute différence ou erreur à leurs auteurs respectifs et au maître de l'ouvrage.

La direction technique et les vérifications comprennent les travaux de métré établis contradictoirement, la vérification des mémoires et factures, tant au point de vue matériel que mathématique, les propositions ou avis de paiement à faire parvenir au maître d'ouvrage. SOCIETE3.) tiendra en permanence à jour un tableau devis/adjudications/factures.

SOCIETE3.) rédigera chaque semaine un compte-rendu des problèmes rencontrés sur chantier et des solutions retenues. Il diffusera ce rapport hebdomadaire à toutes les personnes et entreprises concernées.

Il ne pourra être tenu ni être présent en permanence sur le chantier, ni d'une obligation générale et illimitée de surveillance du chantier, sauf convention écrite contraire.

Il est expressément convenu que la responsabilité professionnelle de SOCIETE3.) est limitée, à l'exclusion de toute autre, aux seules missions prévues aux points A.2.1.5. et A.2.1.6. »

L'article A.2.1.6 est de la teneur suivante : « SOCIETE3.) assistera le maître d'ouvrage à la réception des travaux selon la législation/réglementation en vigueur.

A l'appui du procès-verbal de réception des travaux et fournitures, SOCIETE3.) devra produire : - le décompte finale des travaux, selon le relevé de décompte prévu par le Ministère de l'Intérieur (tableau des devis, des adjudications et des dépenses) ».

Les parties ont, à l'article 1 du bon de commande, défini leurs relations contractuelles en retenant qu'elles sont liées par un contrat de louage d'ouvrage.

La société SOCIETE3.) soutient d'abord que les époux ALIAS1.) sont forclos à agir contre elle en application de l'article 1648 du Code civil au motif que les vices n'ont pas été dénoncés endéans un bref délai.

Tel que relevé ci-avant, le bref délai ne s'applique pas en matière de louage d'ouvrage, de sorte que le moyen de forclusion est à déclarer non-fondé.

Il convient de préciser que la mission de direction des travaux comprend pour l'architecte l'obligation de fournir aux entrepreneurs toutes les instructions et explications nécessaires en vue de l'exécution des plans qu'il a réalisés. La direction englobe aussi, et sans qu'une mission de surveillance spéciale ait été stipulée, un contrôle général de l'exécution proprement dite des travaux. Ce contrôle général consiste en des vérifications sur le chantier qui s'imposent pour que le maître de l'ouvrage soit assuré d'une exécution conforme aux règles de l'art. Même s'il n'est, dans le cadre de cette surveillance générale, pas exigé que l'architecte se trouve en permanence ou quotidiennement sur le chantier, il doit, en vertu de ce pouvoir et devoir de contrôle de l'exécution lui incombant en vertu de la direction générale, notamment ordonner à l'entrepreneur de procéder à la réfection des ouvrages mal exécutés. L'architecte ne saurait, par conséquent, s'exonérer de sa

responsabilité pour manquement à l'obligation de surveillance générale, au motif que les vices de mise en œuvre ont été exécutés par des entrepreneurs-spécialistes (TAL 13 février 2007, no. 44/07 ; Cour 25 novembre 2009, numéro 32880 du rôle). Il suffit que les architectes procèdent à des contrôles réguliers, surtout pendant les phases de construction critiques, afin de s'assurer que leurs instructions soient respectées et que les travaux soient réalisés selon les règles de l'art.

Concernant les relations entre l'architecte et les autres intervenants, entrepreneurs, il est admis que l'entrepreneur n'est pas l'exécutant des ordres de l'architecte mais qu'il doit participer activement à la réalisation d'un ouvrage parfait. Il doit signaler toutes les erreurs qu'il pourrait détecter dans les plans réalisés par l'architecte. De même, tant dans la conception du projet que lors de la surveillance de la réalisation de l'ouvrage, l'architecte est tenu d'une obligation de résultat. En ce qui concerne plus particulièrement l'obligation de surveillance des travaux incombant à l'architecte, la jurisprudence considère que cette activité emporte dans le chef de l'architecte une obligation de résultat, sans cependant exiger de lui une présence constante sur le chantier. L'architecte doit veiller à l'exécution des travaux conforme aux plans qu'il a dressés, donner aux exécutants des directives précises et intervenir chaque fois qu'une tâche délicate requiert normalement sa présence. La seule limite à sa responsabilité consiste en ce qu'il ne saurait être déclaré responsable des vices et malfaçons d'exécution relevant de la technique propre et courante de l'entrepreneur et des autres corps de métier (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, numéro 620).

L'opinion la plus récente semble vouloir retenir l'obligation de résultat de l'architecte que ce soit pour la conception ou la surveillance des travaux (Georges RAVARANI, La Responsabilité Civile, 3e édition, n° 554). La doctrine et la jurisprudence françaises, même avant la réforme intervenue en la matière, réforme qui n'a fait d'ailleurs qu'entériner la jurisprudence dominante, qualifiaient l'obligation de l'architecte comme étant de résultat. Il échet de retenir que le texte de loi ne fait aucune différence entre les différentes personnes liées contractuellement au maître de l'ouvrage. Le maître de l'ouvrage doit s'attendre à ce que chaque partie à laquelle incombe une mission bien particulière l'exécute et lui fournisse le résultat auquel il peut s'attendre, aucun aléa n'existant dans la réalisation de ces missions, sauf cas exceptionnel non invoqué en l'espèce » (Cour, 7 février 1996, no 16520 du rôle). S'agissant d'une obligation de résultat, le cocontractant de l'architecte n'a qu'à prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de ce dernier soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure. Cette présomption de responsabilité à charge des professionnels de la construction découle implicitement des articles 1792 et 2270 du Code civil.

En l'espèce, la société SOCIETE3.) n'a pas participé à la conception de l'ouvrage mais sa mission s'est limitée à la direction générale de l'exécution des travaux.

La société SOCIETE3.) conteste avoir commis une quelconque faute dans l'exécution de sa mission et soutient que d'autres sociétés telles que les sociétés SOCIETE8.) et SOCIETE9.) avaient aussi une mission de surveillance des travaux que chacune d'elles avait conçus.

S'il est vrai que les contrats conclus avec ces sociétés comportent une obligation de surveillance de leurs propres travaux, toujours est-il que la société SOCIETE3.) a été investie d'une mission générale de surveillance sans exclure les travaux exécutés par certains corps de métier.

La société SOCIETE3.) a par ailleurs assisté à la réception des travaux litigieux.

En tout état de cause, au regard de la présomption de responsabilité pesant sur l'architecte, celui-ci ne saurait s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure, le moyen tiré d'une absence de faute n'étant pas suffisant.

La société SOCIETE3.) n'établit pas ni même n'allègue l'existence d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

La responsabilité de la société SOCIETE3.) est partant à retenir pour autant que les époux ALIAS1.) rapportent la preuve de la réalité des vices invoqués et pour autant que ces vices ne résultent pas d'un défaut de conception, ceci dans la mesure où la société SOCIETE3.) n'était pas en charge de la conception de l'immeuble mais que sa mission se limitait à la surveillance du chantier.

- Quant à la réalité des vices, malfaçons et désordres

Pour rapporter la preuve de la réalité des vices, malfaçons et désordres, les époux ALIAS1.) se basent sur un rapport d'expertise établi en date du 9 mai 2018 par l'expert Frank ERPELDING qui a été mandaté par la Commune et sur un rapport d'expertise établi à leur demande en date du 6 février 2020 par le bureau d'études RW Consult. L'expert ERPELDING a encore fourni des précisions en date des 30 novembre 2018, 26 février 2019 et 9 décembre 2019.

Les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE3.) concluent à l'inopposabilité de ces rapports en raison de leur caractère unilatéral et demandent à les voir écarter des débats.

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.

Il est toutefois de principe qu'un rapport d'expertise unilatéral, qui a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, peut être invoqué comme élément de preuve et doit partant être maintenu aux débats (Cass. 7 juillet 2002, numéro 44/02).

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 et elle ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; Tr. arr. Diekirch, 14 juillet 2009, n°104/ 2009).

Le recours à une expertise officieuse, même en cours de procédure, n'est pas prohibé par les textes légaux. En cours de procédure, l'expertise officieuse vise à prouver le bien-fondé des prétentions de l'une des parties ou les erreurs commises, le cas échéant, par l'expert nommé judiciairement (Tony Moussa, Expertise en matière civile et pénale, 2e éd. p. 166, no.2).

L'expertise unilatérale peut ainsi être considérée à titre de simple renseignement mais ne peut pas fonder à elle seule une condamnation et ne constitue qu'un élément d'appréciation parmi d'autres (Cour d'appel, 13 octobre 2005, BIJ 8/2005, p. 158 ; Cass., 8 décembre 2005, n° 63/05, Pas. 33, p. 143).

Le tribunal déduit de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu d'écarter purement et simplement les expertises ERPELDING et RW Consult pour les motifs invoqués par les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE3.). Comme les rapports d'expertise ont été communiqués à toutes les parties, ils peuvent valoir comme élément de preuve mais ils ne sauraient fonder à lui seul une décision du tribunal.

Il résulte des rapports d'expertise des indices suffisants de l'existence des désordres invoqués par les époux ALIAS1.), dont notamment des problèmes d'humidité dont sont affectées la cave et les menuiseries extérieures.

Il ressort encore des rapports d'expertise que les différents corps de métier sont intervenus à plusieurs reprises mais qu'aucune solution durable n'a pu être trouvée jusqu'à l'heure actuelle.

Ainsi l'expert ERPELDING a retenu dans le cadre de son rapport du 30 novembre 2018 que le remplacement des joints aux menuiseries extérieures n'a pas apporté satisfaction. Il avait préconisé un certain nombre d'investigations dont un sondage par ouverture local de la façade afin d'éclaircir la question d'une infiltration d'eau par la façade.

Ces investigations n'ont pas eu lieu de sorte que l'origine de l'eau au niveau des menuiseries extérieures n'est toujours pas connue.

Les experts ont détecté plusieurs causes potentielles d'infiltration d'eau sans avoir été en mesure d'en déterminer l'origine et la cause exacte à défaut d'avoir pu entreprendre des mesures d'investigation plus approfondies.

Ainsi le bureau d'étude RW Consult a retenu qu'il doit y avoir une source externe d'eau qui se propage au niveau de la jonction entre les châssis et la bâtisse, vers l'intérieur de la maison mais qu'au vu de son inaccessibilité, l'endroit de l'entrée d'eau n'est pas déterminable.

L'expertise relate également des problèmes au niveau de la toiture plate dont l'étanchéité est atteinte d'un certain nombre de malfaçons qui permettraient le cas échéant des infiltrations de l'eau.

L'expert met de même en jeu l'absence de vide entre la maçonnerie et l'isolant au niveau de la façade. Il soulève également que les couvertines telles qu'elles sont installées ne fonctionnent pas correctement, de sorte que des eaux s'infiltrent au niveau de l'acrotère et s'écoulent dans le vide ventilé.

Les époux ALIAS1.) sollicitent pour autant que de besoin la nomination d'un expert.

Aux termes de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Contrairement aux affirmations des parties défenderesses, la demande visant à ordonner une expertise n'est pas destinée à suppléer une carence dans l'administration de la preuve, étant donné qu'il résulte à suffisance des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que la maison est affectée de désordres et que le but de l'expertise est de rechercher la ou les causes et origines du désordre.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause, de faire procéder à une expertise contradictoire pour déterminer les causes et origines des problèmes d'humidité dont est affectée la maison des époux ALIAS1.). Il y a lieu de limiter la mission de l'expert à des questions d'ordre purement technique et il y a lieu de réserver le volet juridique en attendant l'issue de la mesure d'instruction.

Comme les époux ALIAS1.) ont la charge de la preuve des vices, il leur incombe de faire l'avance de la provision, étant précisé que les frais d'expertise judiciaire seront à charge de la ou des parties qui succombent.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes indemnitaires formulées par les époux ALIAS1.).

B. Demande en garantie de l'Administration communale contre les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.)

Dans la mesure où l'Administration communale exerce sa demande en garantie contre les société SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE3.) à titre subsidiaire pour le cas où une condamnation serait prononcée à son encontre, il y a lieu de réserver cette demande au stade actuel de la procédure en attendant le résultat de la mesure d'instruction.

C. Demande en intervention de la société SOCIETE1.) contre SOCIETE5.)

La société SOCIETE1.) a fait intervenir SOCIETE5.) au présent litige afin de se voir tenir quitte et indemne en cas de condamnation.

SOCIETE5.), en s'appuyant sur ses conditions générales dont elle affirme qu'elles prévoient que le dommage doit être survenu pendant la période de couverture, conteste

toute responsabilité dans son chef au motif que la société SOCIETE1.) a résilié le contrat d'assurance « ENSEIGNE1.) » du 7 décembre 2004 avec effet au 31 décembre 2016, de sorte qu'au moment de la survenance du dommage en 2018, elle n'était plus assurée auprès d'elle.

La société SOCIETE1.) conteste l'opposabilité des conditions générales à son égard au motif qu'elle ne les a pas acceptées.

SOCIETE5.) tire l'acceptation des conditions générales de la signature par la société SOCIETE1.) du contrat d'assurance.

Le seul document signé par les deux parties en cause est un document intitulé « Volet Assurance Responsabilité Civile » du 7 décembre 2004. SOCIETE5.) soutient qu'à la même date un contrat d'assurance « ENSEIGNE1.) » aurait été signé entre parties. Ce document, sur lequel SOCIETE5.) se base pour exclure sa responsabilité, ne figure cependant pas au dossier.

La société SOCIETE1.) verse encore un avenant du 4 février 2016 intitulé « ENSEIGNE1.) » qui n'est pas signé par ses soins.

Dans ces circonstances et à défaut de disposer de tous les contrats signés par les deux parties, le tribunal ne saurait actuellement se prononcer sur une éventuelle couverture et l'étendue de celle-ci par rapport au présent litige.

Il y a partant lieu d'inviter la partie la plus diligente à verser aussi bien le contrat d'assurance initial « ENSEIGNE1.) » du 7 décembre 2004 signé par les deux parties qu'une version de l'avenant au contrat d'assurance du 4 février 2016 signé par les deux parties, documents sur lesquels se basent les parties pour conclure à une couverture respectivement à une exclusion de garantie.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes des parties.

Dans l'attente de l'issue des opérations d'expertise, il y a encore lieu de réserver les demandes reconventionnelles et accessoires formulées par les parties ainsi que les frais.

Par ces motifs

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

reçoit les demandes en la forme,

les déclare recevables sur la base contractuelle,

les rejette sur la base délictuelle,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas forclos à agir,

avant tout autre progrès en cause :

ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur Marc MATHIEU avec adresse professionnelle à L-2513 Senningerberg, 2, rue des Sapins,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

- constater et décrire les éventuels vices, malfaçons et désordres en relation avec les problèmes d'humidité affectant l'immeuble de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) sis à L-ADRESSE1.),
- rechercher et déterminer les causes et origines des vices, malfaçons et désordres constatés,
- dire si ces vices, malfaçons et désordres résultent d'un défaut de conception ou d'un défaut d'exécution et indiquer, dans la mesure du possible, leur imputabilité aux différents corps de métier étant intervenus sur le chantier,
- décrire les travaux permettant de remédier aux vices, malfaçons et désordres, ainsi qu'aux dégâts qui en sont la conséquence,
- évaluer le coût de réfection des travaux et les moins-values éventuelles,

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

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de verser à l'expert, sur un compte bancaire à convenir avec celui-ci et pour au plus tard le 1^{er} mars 2024, la somme de 2.000 EUR à titre de provision à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Madame le vice-président Carole ERR du contrôle de cette mesure d'instruction,

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

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir ledit magistrat 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 1^{er} juillet 2024 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

invite la partie la plus diligente à verser aussi bien le contrat d'assurance initial « ENSEIGNE1.) » du 7 décembre 2004 signé par les deux parties qu'une version de l'avenant au contrat d'assurance du 4 février 2016 signé par les deux parties,

réserve les autres demandes des parties et les frais,

tient l'affaire en suspens.