

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2024TALCH17/00201 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, seize octobre deux mille vingt-quatre.

### Numéro TAL-2023-02441 du rôle

Composition:

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

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

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite 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 Pierre BIEL de Luxembourg du 15 mars 2023,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Ralph HELLINCKX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1) PERSONNE1.), chargé d'éducation, et son épouse

2) PERSONNE2.), institutrice,  
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit BIEL,

parties demandereses par reconvention

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

---

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

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juin 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 18 septembre 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 18 septembre 2024.

### **Faits**

Par acte notarié du 9 janvier 2018, la société SOCIETE1.) a signé avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un contrat de vente d'un terrain et de vente en état futur d'achèvement concernant la construction d'une maison d'habitation unifamiliale à L-ADRESSE2.) au prix de 589.997 EUR.

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

**La société SOCIETE1.)** a fait comparaître PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège afin de les voir condamner solidairement sinon in solidum à lui payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, le montant de 16.147,10 EUR avec les intérêts légaux à partir du 14 décembre 2022, date de la première mise en demeure, sinon à partir du 3 novembre 2022, date de la seconde mise en demeure, sinon à partir de la demande sinon à partir de la condamnation jusqu'à solde.

Elle demande à voir ordonner le capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

La demanderesse sollicite encore la condamnation des assignés 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.

A l'appui de sa demande, elle expose que suivant acte notarié du 9 janvier 2018, elle a conclu un contrat de vente de terrain et de vente en état futur d'achèvement d'une maison d'habitation dont la dernière tranche du prix de vente devait être réglée à la remise des clés.

Le 26 septembre 2019, un contrat d'achèvement et un procès-verbal de réception des travaux attestant de la remise des clés et de la prise en possession de l'ouvrage par les acquéreurs auraient été signés.

A la même date, un tableau des remarques à lever reprenant l'ensemble des points à revoir par chacun des intervenants, aurait été établi dont l'ensemble des points mentionnés auraient été réalisés.

La demanderesse précise qu'actuellement, en tenant compte des deux factures n°NUMERO2.) et n°NUMERO3.) du 23 août 2019, reprenant l'ensemble des commandes supplémentaires passées par les assignés, s'élevant au montant de 205.681,57 EUR (TTC), des paiements intervenus et des notes de crédit émises, un solde de 16.147,10 EUR reste dû par les assignés.

Elle indique que la facture n°NUMERO2.) n'a été payée que partiellement.

La demanderesse explique que si la retenue convenue au départ portait sur le montant de 20.000 EUR, il s'est avéré, après calcul et comptabilisation faits des montants réglés, que le solde restant dû s'élevait à la somme de 16.147,10 EUR.

Au vu du non-paiement de la dernière tranche, elle aurait refusé jusqu'au paiement intégral la remise du passeport énergétique et de la clé USB relative à la programmation KNX.

Quant à l'écran ZENNIO Z70, elle indique que les parties adverses ont opté pour l'installation de l'écran ZENNIO Z41 étant donné que l'autre écran n'était pas disponible et qu'elle a émis deux notes de crédit portant les numéros NUMERO4.) et NUMERO5.) établies conformément au devis de la société SOCIETE2.) n°NUMERO6.) du 19 septembre 2019.

Elle reproche aux parties adverses leur refus de procéder à une levée des réserves.

La société SOCIETE1.) base sa demande principalement sur les articles 1601-3 et suivants du Code civil, subsidiairement sur les articles 1650 et suivants du Code civil et plus subsidiairement sur les articles 1134 et suivants du Code civil et encore plus subsidiairement sur les articles 1234 et suivants du même code.

Concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) conteste les prétendus désordres et à titre subsidiaire, elle conteste leur lien avec le contrat conclu entre parties.

A ce titre, elle conteste également les constatations de l'inspecteur technique de l'ULC Florian CENTURIONE.

Finalement, et sous toutes réserves, elle ne s'oppose pas à la nomination d'un expert dont la mission doit être limitée aux réserves indiquées au tableau des remarques à lever, dressé dans le cadre de la réception des travaux du 26 septembre 2019.

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** concluent au rejet de la demande de la société SOCIETE1.) et demandent à voir constater que la partie adverse reconnaît elle-même que la retenue de 20.000 EUR accordée n'est pas contestée et est partant légitime et justifiée.

Ils font valoir que les travaux n'étaient pas achevés dans leur intégralité et que certains travaux étaient affectés de désordres, vices et malfaçons de sorte que c'est à juste titre qu'ils n'ont pas réglé le solde de la dernière tranche du contrat de vente en état futur d'achèvement.

Ils soutiennent que les travaux dont le paiement est réclamé suivant facture n°NUMERO2.) n'ont pas été réalisés, respectivement n'ont pas été réalisés conformément aux règles de l'art.

Se référant aux tableaux dressés par la société SOCIETE1.) le 25 juillet 2019 et le 26 septembre 2019, les défendeurs indiquent qu'ils mentionnent des désordres, inexécutions, dégradations, dégâts, vices et malfaçons auxquels la demanderesse n'a jamais remédié, de sorte qu'aucune réception valable et définitive des travaux n'existe.

Ils relèvent par ailleurs que la société SOCIETE1.) leur a demandé, au vu des désordres, inexécutions, dégradations, dégâts, vices et malfaçons, de retenir une garantie de 20.000 EUR jusqu'à la levée complète de ces derniers, qui n'est jamais intervenue et ils se réfèrent au courriel du 12 septembre 2019.

Ensuite, les défendeurs font plaider que la partie adverse a reconnu que sa demande portant sur un montant inférieur à la retenue accordée et justifiée, n'est pas fondée.

En outre, la partie adverse admettrait avoir refusé la remise du passeport énergétique et de la clé USB relative à la programmation KNX.

Quant à l'écran ZENNIO Z70, ils exposent qu'ils n'ont jamais demandé l'émission de notes de crédit et que le contrat a prévu de manière expresse la délivrance de cet écran.

Au vu du principe de l'exception d'inexécution, ils seraient autorisés à refuser tout paiement.

En tout état de cause, ils demandent à voir déclarer la demande irrecevable sinon non fondée au motif que la société SOCIETE1.) n'a pas procédé à une ventilation de sa demande alors que dans son acte introductif d'instance, elle a insisté sur l'acte notarié du 9 janvier 2018 prévoyant une telle division à hauteur de 25,26% pour PERSONNE1.) et de 74,74% pour PERSONNE2.).

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 62.573,48 EUR du chef de désordres, inexécutions, vices et malfaçons accrus à leur immeuble, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 10.000 EUR et à PERSONNE1.) la somme de 10.000 EUR du chef de dommage moral en raison des tracasseries subies.

En outre, ils demandent à voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

A titre subsidiaire, et pour autant que de besoin, ils demandent l'instauration d'une expertise et la nomination de l'expert Steve E. MOLITOR aux frais de la partie adverse.

En tout état de cause, ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur remettre le certificat de passeport énergétique, l'écran ZENNIO Z70 et la clé USB relative à la programmation KNX sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard et par pièce à partir de la signification du jugement à intervenir.

En dernier lieu, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

A l'appui de leur demande reconventionnelle, ils font plaider que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de résultat au vu de l'existence des nombreux désordres, inexécutions, dégâts, vices et malfaçons.

Ils précisent que leur demande est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon les articles 1601-1 et suivants du Code civil dont plus particulièrement les articles 1641 et suivants du même code et sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil

En raison de la perte de confiance dans les services de la partie adverse, ils insistent pour se voir accorder une réparation par équivalent.

Vu l'accord de la partie adverse, il conviendrait en tout état de cause de faire droit à la demande en nomination d'un expert.

Ils refusent cependant à voir limiter la mission de cet expert aux réserves indiquées au tableau des remarques à lever, dressé le 26 septembre 2019, au motif qu'il n'est pas complet.

### **Motifs de la décision**

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

#### **I) Quant à la demande principale**

La société SOCIETE1.) réclame un solde de 16.147,10 EUR du chef de la facture n°NUMERO2.) et sollicite la condamnation solidaire sinon in solidum des défendeurs sans ventiler sa demande à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Par acte notarié du 9 janvier 2018, les parties ont prévu à la page 3 que PERSONNE1.) acquiert 25,26 % indivis en pleine propriété et que PERSONNE2.) acquiert 74,74 % indivis en pleine propriété.

A la page 27 de l'acte notarié précité, les parties ont prévu ce qui suit sub « *SOLIDARITÉ-INDIVISIBILITÉ* » : « *Toutes les obligations contractées par l'acquéreur en vertu des présentes sont solidaires et indivisibles entre les divers acquéreurs, leurs héritiers, représentants et ayants-cause, conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code Civil* ».

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) visant la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est recevable eu égard à cette clause de solidarité et elle n'était pas obligée de ventiler sa demande en tenant compte de la répartition de la propriété entre les défendeurs.

Le moyen d'irrecevabilité tiré de l'absence de ventilation de la demande est partant à rejeter.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Afin de prospérer dans sa demande en paiement de la somme de 16.147,10 EUR EUR du chef de la facture n°NUMERO2.), la demanderesse doit établir que les parties adverses ont l'obligation de lui payer ce montant.

Au vu des contestations émises par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il y a lieu de nommer un expert avec la mission de vérifier si les travaux relatifs au montant de 16.147,10 ont été exécutés, en tenant compte des paiements effectués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et des notes de crédit émises.

Au vu de l'accord des parties, il y a lieu de nommer l'expert Steve E. MOLITOR.

## II) Quant à la demande reconventionnelle

Le montant de 62.573,48 EUR sollicité à titre reconventionnel par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se décompose comme suit :

- 18.931,20 EUR du chef des travaux de remise en état des plafonds selon devis SOCIETE3.),
- 5.000 EUR du chef des travaux de remise en état du carrelage et des plinthes selon l'estimation de la société SOCIETE4.),

- 26.003,02 EUR du chef des travaux de réfection concernant l'électricité, le système KNX, l'installation d'un grand écran KNX et la programmation selon le devis de la société SOCIETE5.) SARL,
- 4.000 EUR du chef des travaux de remise en état en rapport avec la VMC/le parquet endommagé selon l'expert CENTURIONE,
- 1.243,06 EUR du chef du remplacement du douche panel endommagé selon le devis de la société SOCIETE6.) SA,
- 2.500 EUR du chef des travaux de remise en état de la façade selon l'expert CENTURIONE,
- 3.996,20 EUR du chef des travaux relatifs aux alentours (palissade et terrasse) selon le devis de la société SOCIETE7.) SARL,
- 900 EUR du chef des travaux relatifs aux stores selon l'expert CENTURIONE.

Conformément aux articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil précités, il incombe à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir que la société SOCIETE1.) leur redoit le paiement du montant de 62.573,48 EUR du chef de vices et malfaçons.

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

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.* »

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code.

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.* »

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice

caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (JCL. Civil: Vente d'immeubles à construire, Fasc. 20, n°93).

La distinction entre vices apparents et vices cachés est exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. Tout vice qui s'est révélé avant la réception ou avant un délai d'un mois à partir de la prise de possession des lieux est apparent et c'est le régime de garantie de l'article 1642-1 du Code civil qui s'applique. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché.

Ainsi, la réception de l'immeuble n'empêche pas les acquéreurs d'invoquer les dispositions protectrices relatives aux ventes d'immeubles à construire, mais elle constitue un préalable nécessaire à l'application de celles-ci.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 1601-6, alinéa 2, du Code civil, la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil.

Il convient donc à présent d'examiner s'il y a eu réception de l'immeuble.

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 des travaux est considérée comme un acte juridique, de sorte qu'elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite.

En l'espèce, les parties ont signé un document intitulé « *constat d'achèvement & procès-verbal de réception des travaux* » et elles ne sont pas d'accord quant à la date de signature, soit le 12 septembre 2019, soit le 26 septembre 2019.

Ce document renvoie à un tableau annexé intitulé « *Tableau des remarques à lever dans le cadre de la réception* » portant la date du 26 septembre 2019.

Eu égard à la date du tableau, soit le 26 septembre 2019, il y a lieu de retenir qu'à cette date, le constat d'achèvement a été fait et la réception a eu lieu entre les parties.

Les remarques mentionnées dans ce tableau sont à qualifier de réserves à lever par la société SOCIETE1.).

Il n'est établi par aucun élément du dossier que les travaux y relatifs aient été effectués après le 26 septembre 2019, de sorte que les vices constatés n'ont jamais fait l'objet d'une réception définitive et sont à qualifier de vices apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil.

Ces vices apparents sont soumis à la responsabilité contractuelle de trente ans, prévue



par les articles 1147 et suivants du Code civil.

Tous les désordres qui n'ont pas fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception et qui ne sont apparus qu'un mois après la prise de possession, soit après le 26 octobre 2019, sont des vices cachés tombant sous l'article 1646-1 du Code civil. Cet article renvoie aux articles 1792 et 2270 du Code civil, de sorte qu'il faut se rapporter au régime de la responsabilité des constructeurs.

Aux termes de l'article 1792 du Code civil, 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 sont responsables pendant dix ans.

Aux termes de l'article 2270 du Code civil, 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.

Suivant les articles 1792 et 2270 du Code civil, il faut agir dans un délai de deux ans pour les vices affectant les menus ouvrages et dans un délai de dix ans pour les vices affectant les gros ouvrages.

Il résulte de ce qui précède que pour agir en garantie, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent d'un délai de deux ans pour les vices cachés affectant des menus ouvrages, respectivement de dix ans pour les vices cachés affectant les gros ouvrages et de trente ans pour les vices apparents actés dans le procès-verbal comme réserves/remarques.

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est - en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro du rôle 28935).

Il en suit que l'entrepreneur doit atteindre le résultat envisagé par la mise en œuvre de techniques dont il dispose et qu'il est censé maîtriser (Cour d'appel du 5 février 2009, n° 32450 et 32638 du rôle).

Il est de principe que les entrepreneurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

De plus, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat.

Il suffit dès lors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) établissent que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

Les non-conformités aux prévisions du contrat qui sont apparentes doivent être signalées à la réception des travaux.

Ainsi, les non-conformités mentionnées au procès-verbal du 26 septembre 2019 et non redressées sont soumises à la responsabilité contractuelle de droit commun prévue par les articles 1147 et suivants du Code civil.

Il y a lieu de relever que par son courriel du 12 septembre 2019, la société SOCIETE1.)

SOCIETE1.) a demandé aux défendeurs de payer le solde diminué d'une réserve de maximum 20.000 EUR qui sera due une fois les travaux terminés.

Il résulte des remarques à lever, indiquées au tableau dressé le 26 septembre 2019, que des désordres ont persisté à cette date et aucun élément du dossier n'établit que ces réserves ont été levées entretemps.

Ensuite, il ressort de l'avis de l'inspecteur technique de l'ULC, Florian CENTURIONE, du 22 février 2023 que la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) présente une multitude de désordres.

Si ce document constitue un simple avis et non pas un rapport en bonne et due forme, il n'en reste pas moins qu'à défaut de preuve contraire de la part de la partie adverse, il y a lieu d'admettre l'existence de désordres affectant les travaux exécutés par la société SOCIETE1.).

Au vu de ces éléments, il y a lieu d'ordonner une expertise dont la mission n'est pas à limiter aux désordres faisant l'objet des remarques mentionnées au tableau du 26 septembre 2019.

Avant tout autre progrès en cause, il y a partant lieu de nommer l'expert Steve E. MOLITOR avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

Dans la mesure où il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir que le paiement du montant de 16.147,10 EUR réclamé est dû et où il incombe à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir l'existence des vices invoqués, respectivement des non-conformités, chaque partie doit supporter la moitié de la provision de l'expert.

L'exception d'inexécution sanctionne la règle selon laquelle dans tout rapport synallagmatique obligatoire, chaque partie ne peut réclamer de l'autre l'exécution de ses engagements, si de son côté elle n'exécute pas ou n'offre pas d'exécuter ses propres engagements. C'est le principe de l'exécution « trait pour trait » ou « donnant, donnant » (Tribunal d'arrondissement, 15 février 2006, n°92615 du rôle).

Même une inexécution partielle peut justifier l'exception, mais dans ce cas, l'exception doit être proportionnée à l'inexécution.

En l'occurrence, au vu de l'existence de désordres, de la non-levée des réserves faites au tableau du 26 septembre 2019 et du courriel de la société SOCIETE1.) du 12 septembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pouvaient à juste titre invoquer l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement de la somme de 16.147,10 EUR.

Or, comme ce moyen n'est que temporaire, il leur appartient de payer l'intégralité des travaux effectués s'il s'avère qu'ils ont été exécutés, tout en se voyant attribuer le cas échéant des dommages et intérêts en raison des désordres affectant ces travaux.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs**

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande principale en condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable,

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Monsieur Steve E. MOLITOR, ingénieur, demeurant professionnellement à 209, rue d'Itzig, L-1815 Luxembourg, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, dans la maison unifamiliale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE2.),

- *vérifier si les travaux relatifs au montant de 16.147,10 ont été exécutés (solde de la facture n°NUMERO2.) du 23 août 2019), en tenant compte des paiements effectués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et des notes de crédit émises,*
- *constater et décrire les éventuels vices, malfaçons et non-conformités dont sont affectés les travaux réalisés par la société anonyme SOCIETE1.) SA dans la maison unifamiliale à L-ADRESSE2.),*
- *rechercher et déterminer les causes et origines des désordres constatés,*
- *évaluer les travaux de remise en état, et une éventuelle moins-value,*
- *dresser le décompte entre parties,*

ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) SA de verser directement à l'expert, au plus tard le 27 novembre 2024, la somme de 600 EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser directement à l'expert, au plus tard le 27 novembre 2024, la somme de 600 EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

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 consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 24 février 2025 au plus tard,

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

tient l'affaire en suspens.

