

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00231 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, treize novembre deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2021-08665 et TAL-2022-03043 du rôle

Composition:

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

I.(TAL-2021-08665)

E n t r e

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 4 octobre 2021,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240.929, 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 Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

- 1) PERSONNE3.), et
- 2) PERSONNE4.),

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

1) PERSONNE5.), chargé d'affaires, et
2) PERSONNE6.), secrétaire médicale,
les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. (TAL-2022-03043)

E n t r e

1) PERSONNE3.), et
2) PERSONNE4.),
les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

1) PERSONNE5.), chargé d'affaires, et
2) PERSONNE6.), secrétaire médicale,
les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 15 mars 2022,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

parties défenderesses en intervention aux fins du prêt exploit CALVO,

défaillantes,

4) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prêt exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 2 octobre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 25 juillet 2024 de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 16 octobre 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 16 octobre 2024.

Faits

Par compromis de vente du 20 mai 2019, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à ADRESSE1.) au prix de 905.000 EUR.

Cette maison datait de 1965 et devait faire l'objet d'une rénovation complète de la part de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Un document intitulé « *cahier des charges de vente* » et comportant un descriptif détaillé des travaux et matériaux employés a été annexé au compromis de vente.

Le compromis de vente stipule que la propriété sera cédée aux acquéreurs « *clés en mains* » selon le descriptif technique qui leur a été fourni.

Il a fixé l'entrée en jouissance des lieux au 1^{er} octobre 2019.

En date du 11 octobre 2019, une « *annexe au compromis de vente du 20/05/2019* » a été signée entre parties diminuant le prix de vente à la somme de 893.000 EUR (les frais relatifs à la cuisine équipée s'élevant à 12.000 EUR (TTC) étant finalement pris en charge directement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.)).

Le 18 octobre 2019, un procès-verbal de réception des travaux a été dressé qui fait mention de réserves et de l'engagement de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de lever ces réserves pour le 18 novembre 2019 au plus tard.

Le 21 octobre 2019, les parties ont signé l'acte de vente notarié auquel le procès-verbal de réception a été annexé.

Un constat a été rédigé en date du 6 décembre 2019 par les experts Georges WIES et Steve PEIFFER.

Un rapport d'expertise a été dressé par l'expert Steve E. MOLITOR en date du 18 juin 2021.

Procédure

Par assignation du 4 octobre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-08665.

Par assignation en intervention du 15 mars 2022, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont fait comparaître la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SARL, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-03043.

Par avis de mention au dossier du 19 mai 2022, les affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2021-08665 et TAL-2022-03043 ont été jointes pour connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Pretentions et moyens des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à leur payer les montants suivants :

- 100.236,05 EUR (98.341,05 + 195 + 1.700) du chef du préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2019, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- 5.160,68 EUR du chef des frais d'expertise déboursés par eux, avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2021, date de la facture de l'expert, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 10.000 EUR du chef de préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 19.342 EUR du chef de frais et honoraires d'avocat exposés,
- 731,20 EUR du chef de la TVA, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 2.500 EUR du chef d'indemnité de procédure 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 la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En outre, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir au motif que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) admettent les vices et malfaçons affectant l'immeuble et le fait de ne pas avoir procédé aux travaux convenus.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'à la suite de leur emménagement dans la maison, ils ont constaté en plus des inachèvements, malfaçons et non-conformités ayant fait l'objet de réserves, des problèmes d'infiltration d'eau et d'humidité et qu'ils en ont informé les défendeurs immédiatement par courrier de leur ancien mandataire du 15 novembre 2019.

L'expert MOLITOR aurait chiffré le coût des travaux de réfection et d'achèvement au montant de 73.730 EUR (HT), soit 86.264,10 EUR (TTC).

A titre principal, ils entendent engager la responsabilité contractuelle des défendeurs en leur qualité de promoteurs de fait et plus précisément sur base des articles 1147, 1642-1, 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil.

Ils expliquent que les défendeurs étaient propriétaires de la maison litigieuse, qu'ils ont fait procéder aux travaux de rénovation de celle-ci sur base du cahier des charges établi à cette fin et qu'ils ont ensuite revendu la maison.

Ayant pris l'initiative et le soin principal de l'opération immobilière dont le produit final leur a été vendu, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) seraient à considérer comme des vendeurs-promoteurs et non pas comme de simples vendeurs.

Les dispositions légales relatives aux promoteurs et aux constructeurs trouveraient dès lors application.

Ils auraient manqué à leur obligation de résultat de réaliser un ouvrage exempt de vices et de délivrer un ouvrage conforme au contrat.

Les demandeurs relèvent que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) admettent que les travaux convenus dans le cadre de la vente et dans le cadre de l'expertise extrajudiciaire n'ont pas été exécutés.

Ils renvoient à l'acte notarié et font valoir que les défendeurs s'y sont expressément engagés à terminer les travaux convenus.

Ces travaux n'auraient jamais été réceptionnés et les réserves n'auraient jamais été levées.

Aucune réception des ouvrages n'ayant été faite, l'article 1147 du Code civil s'appliquerait.

A titre subsidiaire, pour le cas où il serait retenu que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont de simples vendeurs, les demandeurs exposent que deux obligations s'imposent à ces derniers, à savoir celle de délivrer la chose vendue, qui inclut la responsabilité pour tout défaut de conformité et celle de garantir la chose vendue, qui inclut une garantie contre les vices cachés.

A supposer que l'inachèvement des travaux ne constituerait pas un défaut de conformité, et de facto un défaut de délivrance, les défendeurs se seraient engagés contractuellement à effectuer les travaux litigieux mais ils ne se seraient pas exécutés, de sorte que les dispositions de droit commun s'appliqueraient.

Les demandeurs soutiennent que la remise des clés a eu lieu le 17 octobre 2019 et qu'ils ont emménagé dans la maison à cette date.

Aux termes des articles 1603 et 1641 du Code civil, il incomberait au vendeur de garantir les défauts de la chose vendue envers l'acquéreur, ce qui constituerait une obligation de résultat.

Ils ajoutent que les vices énumérés par les experts et particulièrement les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau constituent des vices cachés qui n'ont pas été portés à la connaissance des acquéreurs.

Ils les auraient dénoncés dès leur découverte et en tout état de cause dans un bref délai, notamment par courriels des 4 novembre 2019, 8 novembre 2019, 8 décembre 2019 et par courrier recommandé avec accusé de réception du 15 novembre 2019.

Le délai d'un an, courant à partir de la dénonciation, aurait été interrompu par des pourparlers et notamment par l'expertise extrajudiciaire contradictoire et un nouveau délai d'action d'un an aurait commencé à courir à partir du 18 juin 2021.

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la restitution d'une partie du prix de vente correspondant au coût des travaux de réfection nécessaires.

Quant à l'assignation en intervention, ils font plaider que la société SOCIETE4.) SARL affirme avoir été contactée par les défendeurs en décembre 2019 pour traiter les problèmes d'infiltration d'eau affectant l'immeuble litigieux et ne faire que le strict minimum du travail absolument nécessaire.

Or, les problèmes d'humidité subsisteraient encore à ce jour tel que l'aurait constaté l'expert MOLITOR.

Même après l'expertise, les parties adverses n'auraient pas remédié aux problèmes d'humidité.

Quant au libellé obscur soulevé par les parties adverses, les demandeurs répliquent que l'assignation contient les éléments de faits, actes juridiques de même que les demandes précises de nature à leur permettre de comprendre le sens, la portée et le fondement juridique de l'action dirigée contre eux.

Ils renvoient à l'exposé des faits sur quatre pages et soutiennent que la liste des vices n'est pas exhaustive mais que les défendeurs connaissent parfaitement les vices et malfaçons affectant l'immeuble de sorte qu'ils ne peuvent pas se méprendre sur l'objet et la cause.

L'objet du litige serait exposé clairement.

A la lecture de l'assignation, les défendeurs seraient en mesure de connaître les pièces invoquées par eux qui leur étaient connues avant même l'action en justice.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) soulèvent *in limine litis* l'irrecevabilité de l'assignation du 4 octobre 2021 pour libellé obscur.

Ils font valoir qu'il n'est pas précisé dans l'assignation de quels vices et défauts il s'agit, que les demandeurs se limitent à énoncer une liste non exhaustive des vices tout en précisant que cette liste n'est pas exhaustive.

Ils ajoutent que l'acte introductif d'instance ne mentionne pas les éléments de fait sur lesquels les demandes adverses sont fondées mais que les demandeurs ne se réfèrent qu'à des actes antérieurs.

Il est encore reproché à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de s'être limités à se référer à des pièces non inventoriées dans l'assignation et qu'en bas de page ne sont mentionnés que les seuls numéros des pièces sur lesquels les demandeurs se sont fondés pour formuler leurs différentes demandes.

Ce manque de précision aurait provoqué une gêne dans leur défense.

Ensuite, ils font valoir que l'objet n'est pas clairement exposé dans l'assignation et que tout au long, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) semblent réclamer l'indemnisation d'un préjudice résultant de la prétendue mauvaise exécution du contrat de vente pour l'immeuble sis à ADRESSE1.) et que soudainement ils mentionnent que le défaut de délivrance est en principe sanctionné par les articles 1610 et 1184 du Code civil.

Il leur est reproché de demander la résolution de la vente de l'immeuble litigieux sur base de l'article 1184 du Code civil et de ne plus demander la résolution dans le dispositif de l'assignation.

Ceci provoquerait une confusion totale et il serait incompréhensible quelle condamnation les demandeurs souhaitent obtenir.

Les défendeurs reprochent encore à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir omis d'inclure un inventaire des pièces dans leur assignation et indiquent que les pièces n'ont été communiquées que le 17 janvier 2022 et de ne pas avoir mentionné les différents éléments de fait nécessaires à la compréhension de la demande adverse.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) font valoir qu'ils ne sont pas des professionnels de l'immobilier ou de la construction mais des particuliers qui ont vendu la maison dont ils étaient propriétaires et qu'ils ne sont pas à qualifier d'entrepreneurs, de promoteurs, de commerçants ou de vendeurs professionnels.

Ils exposent qu'ils ont d'un commun accord conclu un contrat de vente avec des obligations supplémentaires à charge de la venderesse qui ont été définies dans le cadre d'un cahier des charges.

Quant au défaut de conformité invoqué à titre subsidiaire, les défendeurs font valoir que le contrat entre parties ne constitue pas une vente d'immeuble à construire étant donné que la maison a été construite en 1965.

Ce serait à tort que les demandeurs invoquent la garantie légale prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

En plus, ils n'établiraient pas de quelles malfaçons il s'agit et ils ne préciseraient pas s'il s'agit de défauts affectant le gros œuvre ou les menus ouvrages.

A titre plus subsidiaire, les défendeurs concluent à l'irrecevabilité de la demande basée sur les vices cachés au motif que le délai d'action d'un an à partir de la découverte respectivement à partir de la dénonciation des vices, prévu par l'article 1648 du Code civil est échu et qu'ils sont forclos à agir.

Quant à l'interruption de ce délai, ils contestent l'existence de pourparlers et indiquent qu'ils n'ont pas assigné les parties adverses en référé.

Quant à l'assignation en intervention du 15 mars 2022, ils font valoir qu'elle reprend de manière détaillée les éléments de fait décrits dans le rapport d'expertise qui sont à l'origine de l'affaire et que les vices et troubles constatés par l'expert Steve MOLITTOIR sont énoncés de manière détaillée.

Ils ajoutent que la société SOCIETE4.) n'est qu'un intervenant mineur mais qu'en sa qualité de sous-traitant, elle n'a pas respecté ses obligations contractuelles.

Lors de la réception du 18 octobre 2019, plusieurs réserves auraient été formulées étant donné que les travaux étaient toujours en cours.

Les inachèvements résulteraient exclusivement du comportement des demandeurs qui auraient tout fait pour ralentir leur achèvement.

La pandémie COVID-19 et la fermeture des chantiers justifieraient l'inexécution des travaux de leur part pendant cette période.

A la suite de la reprise des chantiers, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les auraient empêchés à faire effectuer les travaux nécessaires notamment par le refus de laisser les ouvriers entrer au chantier, ce qui constituerait un cas de force majeure.

Quant à la perte de jouissance, les défendeurs soutiennent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne démontrent pas que la remise tardive des clés, qui a eu lieu le 17 octobre 2019 au lieu du 1^{er} octobre 2019, leur est imputable.

Ils répètent qu'ils ont proposé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de résider gratuitement dans une autre maison ce qu'ils ont refusé.

Quant aux frais d'expertise, ils contestent que le recours à un expert ait été nécessaire et ils ajoutent que l'expertise a été effectuée sur demande de toutes les parties, de sorte que ces frais ne sont pas à mettre à leur charge exclusive.

Ensuite, ils contestent la réalité du préjudice moral invoqué et le lien de causalité entre les maladies de la fille des parties adverses et la moisissure dans les murs.

Quant à la demande relative aux frais et honoraires d'avocat, les défendeurs font valoir que concernant la demande de provision de l'étude d'avocats WURTH KINSCH OLINGER, aucune preuve de paiement n'est jointe.

Le changement de mandataire aurait provoqué des coûts et frais supplémentaires et constituerait une violation de l'obligation de minimiser leur préjudice.

Ils entendent engager la responsabilité de la société SOCIETE4.) SARL au motif que les injections faites n'étaient pas efficaces et n'ont pas remédié aux problèmes d'humidité constatés.

Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE4.) SARL s'élevant à 713,70 EUR du chef de la facture partiellement impayée, ils soulèvent l'exception d'inexécution au motif qu'il est incontestable que les travaux pour remédier aux problèmes d'humidité ont été effectués de manière plus que lacunaire.

Ils ajoutent que la société SOCIETE4.) SARL a été mandatée pour faire cesser les troubles résultant de l'humidité et constatés par l'expert.

Ils invoquent la violation par la société SOCIETE4.) SARL de son obligation de résultat en faisant valoir que les injections faites n'étaient pas efficaces et n'ont pas remédié aux problèmes d'humidité constatés.

Finalement, ils demandent la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et de la société SOCIETE4.) SARL à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

La société SOCIETE4.) SARL soulève *in limine litis* la nullité sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 15 mars 2022 pour cause de libellé obscur.

Elle fait valoir qu'elle ne comprend pas pour quel motif elle a été mise en intervention dans le litige se mouvant entre les acquéreurs et vendeurs d'un immeuble.

La seule mention dans l'assignation à son sujet serait qu'au garage, les injections dans les murs restants étaient à faire par elle.

Aucune indication ne serait faite comment et pourquoi sa responsabilité serait engagée.

Elle souligne que dans le dispositif, les parties adverses demandent sa condamnation sans jamais mentionner une faute, une base légale ou les circonstances dans lesquelles elles entendent engager sa responsabilité.

L'assignation serait encore lacunaire en ce qu'elle n'indiquerait pas pour quel montant elle devrait tenir les parties adverses quittes et indemnes eu égard au fait que la demande en condamnation principale porte sur le montant de 88.159,10 EUR.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE4.) SARL demande la condamnation de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 713,70 EUR du chef de la facture n°NUMERO5.) du 18 mars 2020, avec les intérêts de retard à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle explique qu'en date du 22 janvier 2020, elle a émis une deuxième offre et que les travaux y relatifs ont été exécutés.

Le solde en sa faveur de 713,70 EUR de la facture n° NUMERO5.) du 18 mars 2020 relative à ces travaux resterait à payer.

Renvoyant au rapport d'expertise, la société SOCIETE4.) SARL fait valoir que l'expert n'a pas remis en cause les travaux effectués par elle mais qu'il a seulement conseillé de continuer les injections ce qui a été fait.

Or, malgré l'exécution de ces injections supplémentaires et malgré un dernier courriel de rappel, les parties adverses n'auraient pas payé le montant de 713,70 EUR.

La société SOCIETE4.) SARL conclut au rejet de la demande en responsabilité dirigée contre elle au motif que le préjudice invoqué n'est pas en relation causale avec les travaux effectués par elle.

En outre, elle demande la condamnation de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 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 son mandataire.

La société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SARL et la société SOCIETE3.) SARL, assignées à personne, n'ont pas comparu.

Motifs de la décision

I) Demande principale

- quant au libellé obscur de l'assignation du 4 octobre 2021

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel l'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens à peine de nullité.

Il est généralement admis que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement.

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (Cour d'appel, 15 juillet 2004, n° 28124).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 30 novembre 1979, Pas. 25 p.69).

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, disposant que « toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse ».

Ainsi, pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Il ressort de l'assignation que les demandeurs y ont énuméré des exemples de vices constatés par l'expert MOLITOR dans son rapport du 18 juin 2021 et qu'ils ont clairement indiqué que cette liste n'est pas exhaustive.

Renvoyant au rapport d'expertise précité, ils font valoir que le coût de réfection et d'achèvement est évalué par l'expert au montant de 86.264,10 EUR (TTC).

Ils font encore état d'un préjudice consistant dans les frais de réparation du volet cassé dans le salon à hauteur de 195 EUR (TTC) et renvoient aux constats de l'expert MOLITOR qui a retenu que le volet en question est effectivement de travers et bloqué.

Le fait que les demandeurs n'ont pas mentionné dans leur assignation l'intégralité des vices constatés par l'expert MOLITOR ne désorganise pas la défense de PERSONNE3.)

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dans la mesure où ils ont participé aux opérations d'expertise et que l'assignation est claire en ce que sur base de ce rapport d'expertise leur condamnation au montant de 86.264,10 EUR (TTC) est demandé.

Les faits du présent litige sont détaillés dans l'assignation du 4 octobre 2021 sur quatre pages.

En plus, il résulte de l'assignation que les demandeurs se basent à titre principal sur la responsabilité des assignés en leur qualité de vendeurs-promoteurs.

A titre subsidiaire, ils se basent sur la responsabilité des assignés en leur qualité de simples vendeurs.

Ils font plaider qu'en leur délivrant un immeuble dont les travaux convenus étaient inachevés, ils ont manqué à leur obligation de délivrance conforme aux stipulations contractuelles.

Ils invoquent aussi la garantie des vices cachés et demandent la restitution d'une partie du prix de vente correspondant aux coûts des travaux de réfection nécessaires.

Dans le dispositif de l'assignation, les demandeurs sollicitent la condamnation des assignés à leur payer le montant de 88.159,10 EUR du chef des préjudices matériels, le montant de 10.000 EUR du chef de préjudice moral, et le remboursement des frais d'expertise ainsi que le paiement de leurs frais et honoraires d'avocat.

Il en ressort clairement qu'ils ne demandent pas la résolution du contrat entre parties.

Il n'est pas établi que le fait de se baser sur des pièces dont les numéros sont mentionnés en bas de page ait désorganisé la défense des assignés.

Aucun grief dans le chef de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) n'est rapporté.

L'exception du libellé obscur de l'assignation du 4 octobre 2021 est partant à rejeter.

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable en la forme.

- quant à la responsabilité de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

Alors qu'on parle très couramment de la responsabilité des constructeurs, force est de constater que le terme de constructeur répond à une pluralité d'activités ne correspondant pas à une qualification juridique unique. Sont à considérer comme constructeurs les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (article 1792 du Code civil), mais également les promoteurs immobiliers qui vendent des immeubles à construire ou qui vendent, après achèvement, des ouvrages qu'ils ont construits ou fait construire à cette fin.

Toute personne, sans avoir signé de contrat de promotion au sens strict, se comporte néanmoins comme un promoteur en prenant l'initiative et le soin principal d'une opération

immobilière et doit être considérée comme un promoteur de fait ; cette qualification perdure si la réalisation de la construction fait l'objet d'un contrat de construction passé avec un constructeur (J-B Auby, H. Perinet-Marquet, R. Noguellou, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 9^e éd., numéros 1610 et ss. ; Justice de Paix de Luxembourg, 30 avril 2020, n°1159/2020).

Il résulte des pièces versées que par déclaration de command du 18 octobre 2017, la société SOCIETE5.) SARL a acquis l'immeuble pour le compte de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) au prix de 450.000 EUR et qu'aux termes de cet acte notarié, ils ont déclaré acheter l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) pour le revendre.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont signé avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un compromis de vente en date du 20 mai 2019 portant sur une maison d'habitation sis à L-ADRESSE1.).

Dans le compromis de vente, il est renvoyé à un descriptif technique et le 20 mai 2019, les parties ont également signé le cahier des charges donnant un descriptif des travaux et matériaux concernant les travaux que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) s'engageaient à faire effectuer dans la maison.

Ils se désignent eux-mêmes comme « *constructeur* » dans ce cahier des charges.

Les parties s'accordent pour dire que la maison a fait l'objet d'une rénovation complète.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont à considérer comme des promoteurs de fait étant donné qu'ils ont pris l'initiative et le soin principal de l'opération immobilière dont le produit final fut vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le promoteur de fait est tenu d'une obligation générale de résultat qui lui impose notamment de réparer les vices de construction.

Il supporte donc les garanties des articles 1792 et 2270 du Code civil.

A défaut de réception expresse ou tacite des travaux, sa responsabilité contractuelle est engagée sur base de l'article 1147 du Code civil.

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.

Le 18 octobre 2019, les parties ont signé un document intitulé procès-verbal de réception des travaux indiquant des travaux restant à réaliser et des réserves émises.

Les parties défenderesses admettent que les travaux n'ont pas été entièrement exécutés et dans l'acte notarié du 21 octobre 2019, à la page 6 sont énumérés des travaux restant à exécuter.

Au vu du non-achèvement des travaux prévus, le document du 18 octobre 2019 est à qualifier de procès-verbal de réception provisoire et ne vaut pas réception expresse des travaux.

Il ressort également des courriers versés en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont émis des réclamations au sujet des inachèvements de sorte qu'il n'y a pas non plus réception tacite.

A défaut de réception des travaux, la responsabilité de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) est à examiner sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun.

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 inachèvements des travaux prévus contractuellement engagent également la responsabilité contractuelle de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sur base de l'article 1147 du Code civil.

Les demandeurs basent leurs prétentions sur le rapport d'expertise MOLITOR.

Il y a lieu de relever que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès-à-présent soit du rapport soit d'autres éléments acquis en cause.

Aucun élément n'est fourni permettant de retenir que l'expert MOLITOR se soit trompé lors des opérations d'expertise, de sorte qu'il y a lieu de se référer à son rapport d'expertise.

Quant aux combles non aménagés / charpente / couverture / zinguerie, l'expert MOLITOR a retenu ce qui suit :

« Concernant la charpente traditionnelle, l'expert explique que les différents points relevés correspondent à une mauvaise exécution. Concernant le dimensionnement de la charpente, l'expert ne peut se prononcer pour le moment car il ne détient pas la note de calcul ni l'étude. En tout état de cause, l'expert conseille de faire vérifier tous les assemblages par un professionnel du métier car à certains endroits la méthode de vissage et d'assemble est suspecte.

L'absence de pare-vapeur est un manquement aux règles de l'art puisque celui-ci est obligatoire et cela d'autant plus dans la configuration actuelle de la pièce (charpente traditionnelle et isolation sous rampants).

L'isolant thermique sous rampants qui s'affaisse est la conséquence d'une mauvaise mise en œuvre mais également de l'affaissement de la charpente qui s'est produit.

L'absence d'habillage sur le mur gauche des combles est une non-façon.

Les déformations des éléments en zinc sous la gouttière postérieure sont le résultat d'une mauvaise mise en œuvre et probablement d'un problème de fixation. Les déformations de la faitière sont quant à elles probablement le résultat du mouvement de la charpente.

Le problème d'ancrage et d'emboîtement des éléments de la descente EP postérieure correspond à une mauvaise mise en œuvre.

Concernant le pont thermique détecté au niveau des corniches, l'expert explique qu'il s'agit d'une erreur de conception. Si la maison n'avait pas subi d'isolation par l'extérieur, l'expert n'aurait pas eu de remarque concernant ces corniches. Mais puisque les façades antérieure et postérieure ont été isolées, il est regrettable que les corniches ne l'aient pas été également car c'est une potentielle source de problèmes à venir.

Au sujet des couvre-murs sur la partie postérieure de la maison, qui débordent trop ou pas assez, l'expert estime qu'il s'agit d'une mauvaise exécution ».

Quant aux menuiseries extérieures, l'expert MOLITOR a constaté ce qui suit :

« Les défauts d'étanchéité des menuiseries extérieures correspondent probablement à un problème de réglage, voir ponctuellement à un problème de joint d'étanchéité. Il en est de même pour le volet du salon qui nécessite un réglage pour une ouverture et une fermeture optimale.

Concernant la condensation qui se crée autour des fenêtres, elle est due à plusieurs phénomènes. Le premier étant l'absence d'isolation thermique extérieure au niveau des encadrements de fenêtres, ce qui engendre un pont thermique.

Ensuite les performances des menuiseries sont un autre facteur aggravant la situation (dans le contexte de cette maison ancienne rénovée). Ainsi, face à ces éléments, l'air humide en abondance dans la maison condense au niveau des menuiseries en raison du pont thermique et de l'absence de ventilation suffisante.

Les difficultés de fermeture rencontrées avec la porte de garage sont le résultat d'un mauvais réglage et/ou d'ajustement des rails. Pour la porte d'entrée, le souci est sensiblement le même avec un défaut de réglage. L'expert ajoute néanmoins qu'il n'est pas inhabituel que des menuiseries en aluminium avec une teinte foncée (RAL7016) exposées au soleil soient parfois plus difficilement manœuvrable avec l'effet de dilatation ».

Au deuxième étage, l'expert a constaté que :

« D'une manière générale l'humidité rencontrée autour des menuiseries extérieures et des tablettes intérieures est la conséquence d'un phénomène de condensation. En effet, afin de conserver le style architectural des façades, il a été fait le choix de conserver les encadrements extérieurs des fenêtres à l'état d'origine. Ainsi, les tableaux et les encadrements de fenêtres ne sont pas isolés thermiquement par l'extérieur comme le reste des façades, créant ainsi un pont thermique. La mise en œuvre de fenêtres en aluminium très performantes avec du triple vitrage associées à un pont thermique autour des fenêtres et au remplacement des radiateurs en fonte par des radiateurs en acier qui ont moins d'inertie thermique provoque de la condensation au contact de l'air humide sur ces parois. D'autant plus que les problèmes d'humidité rencontrés au rez-de-chaussée aggravent la situation.

Sans oublier non plus le fait que la maison a été rénovée en 2019 et est encore chargée en humidité résiduelle.

L'expert n'exclut pas dans certains cas un défaut d'étanchéité au niveau de la tablette extérieure et d'une mauvaise mise en œuvre ou d'une absence de membrane APTK (information non transmise à l'expert).

La fissuration entre la baguette de finition murale et le plafond s'explique par le fait que ce sont deux matériaux de nature différente (bois et plâtre) qui ne travaillent pas de la même façon.

La fissuration du vitrage de la porte fenêtre de la salle de bains est certainement la suite d'un choc ou d'une mauvaise manipulation.

Le porte-serviette monté à l'envers correspond à une erreur de fixation.

La dégradation locale de l'enduit de façade peut être dû à un choc ou une mauvaise mise en œuvre ».

Concernant le balcon postérieur, l'expert MOLITOR a constaté que :

« Les désordres rencontrés sur le balcon sont avant tout le résultat d'une erreur de conception. En effet, l'absence d'avaloir et de trop plein a entraîné la surélévation du garde-corps pour évacuer les eaux de pluie. Solution qui n'est pas appropriée.

Cette surélévation du garde-corps avec des cales en PVC n'étant pas assez stable ni résistante, le garde-corps est inévitablement instable et pas d'aplomb et cela avec un risque de chute.

Etant donné qu'en plus les eaux de pluie du balcon ne sont pas récupérées ni orientées, elles s'infiltrant partiellement dans le complexe de façade créant ainsi des efflorescences. La fixation du garde-corps au sol avec des goujons ou vis est peut-être également une source d'infiltration des eaux de pluie dans le complexe de façade. Surtout que selon les informations transmises, la chape a une épaisseur de ± 4 cm donc tout porte à croire que l'étanchéité en place sur le balcon a été percée.

L'expert note également une erreur de conception avec l'absence de mise en œuvre d'un isolant thermique au niveau du balcon, ce qui engendre un pont thermique au niveau de la dalle haute du salon. Néanmoins, ce fait regrettable ne semble pas avoir d'impact néfaste sur l'habitation à ce jour ».

Au premier étage, l'expert MOLITOR a fait les constats suivants :

« L'humidité autour de la fenêtre du bureau est la conséquence d'un problème de condensation comme expliqué au point 4.2.3.

Le soussigné regrette que le mur côté pignon droit du bureau n'ait pas été isolé thermiquement car il représente un pont thermique. Aujourd'hui il n'est pas source de désordre mais il peut le devenir ou avoir déjà quelques répercussions sur l'état constaté du bureau.

Le gonflement et le soulèvement de la tablette de fenêtre dans le séjour ont été causés par le fait que la tablette en bois a pris l'humidité avec les condensats créés autour de la fenêtre.

Dans le salon, le vitrage fissuré est dû à un choc ou une mauvaise manipulation.

Les problèmes d'humidité rencontrés sur le mur côté pignon gauche, dans le salon, sont très probablement le résultat de l'absence d'isolation thermique et d'enduit de finition extérieur au niveau de la partie postérieure du pignon gauche. Ce mur non protégé et l'absence de pièce de zinguerie ou d'étanchéité entre le pignon gauche et la véranda du voisin engendre des infiltrations dans le mur. Ce désordre était prévisible ».

Au rez-de-jardin, l'expert MOLITOR a retenu que :

« La descente EP qui pénètre dans la façade postérieure en partie basse est une erreur de conception et de mise en œuvre car rien n'a été prévu pour garantir une étanchéité au niveau de la pénétration. De plus les pénétrations de descentes EP dans les façades sont à proscrire.

Les lames de terrasse en bois mal fixées sont le résultat d'une mauvaise mise en œuvre et/ou d'une rupture des têtes de vis. Selon l'expert ce n'est pas un phénomène anormal

mais l'expert réclame les fiches techniques des vis utilisées ainsi que les fiches techniques des lames de terrasse pour voir qu'elle type de vis est recommandé.

Sur la partie postérieure du pignon gauche, l'isolation thermique et l'enduit de finition ne sont pas terminés et aucune étanchéité n'a été réalisée entre ce mur et la véranda du voisin. Il s'agit d'un inachèvement ».

Au rez-de-chaussée, l'expert a conclu que :

« Dans l'angle postérieur gauche, à mi-hauteur, les traces d'humidité sont certainement liées à la descente EP qui pénètre dans la façade.

Concernant le reste de l'humidité présente dans les murs du rez-de-chaussée, l'expert explique qu'il s'agit très probablement de remontées capillaires dues à la présence de sources sous-terraines et/ou de nappes phréatiques dans le sol.

En effet, l'inspection de la maison voisine de gauche (N°13) renforce cette hypothèse dans le sens où elle est affectée par les mêmes problèmes d'humidité sans avoir subie de rénovation.

Selon les indications de la voisine (maison N°13), il y a de nombreuses sources d'eau souterraines sous les maisons.

D'après l'expert, ce problème date de l'origine de la construction. A l'origine ce problème devait déjà exister et être gênant mais acceptable car ne touchant que des parties non habitables de la maison. Sauf que la rénovation de la maison a quelque peu changé la destination de certains locaux du rez-de-chaussée puisque l'entrée principale y a été créée. Anciennement l'entrée principale se faisait au 1er étage par un escalier installé sur le pignon droit, en atteste la photo Google Maps ci-dessous. L'expert n'exclut pas que la nouvelle construction sur le pignon droit ait accentué la présence d'humidité sous la maison VAN ROY-BURIE en redirigeant les sources ».

L'expert MOLITOR a ajouté que :

« Aujourd'hui, l'entrée principale est au rez-de-chaussée et est affectée par des problèmes d'humidité.

Concernant les murs postérieurs du garage, l'expert n'exclut pas que l'humidité détectée soit aussi le résultat des problèmes détectés sur le balcon du 2ème étage et aussi le fait que le caniveau de sol en bas des marches ne soit pas réalisé dans les règles de l'art avec des fonds aux extrémités.

L'expert recommande également un contrôle de la terrasse afin de s'assurer qu'il y a bien une pente qui dirige les eaux de pluie vers le jardin.

La poignée de porte de service postérieure qui est mal fixée correspond à une mauvaise mise en œuvre ou à un matériel inadapté.

Concernant la chaudière qui n'a pas encore été réceptionnée par la chambre des métiers, l'expert indique qu'il s'agit d'une démarche réglementaire non effectuée.

Le soussigné recommande de procéder dans les plus brefs délais à la réception de l'installation de chauffage ».

A la page 21 de son rapport d'expertise, l'expert a également constaté que le volet roulant de la porte-fenêtre du salon est de travers et bloqué.

Les vices énumérés ci-dessus sont partant établis sur base du rapport d'expertise MOLITOR.

Au vu de l'existence des vices constatés, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont manqué à leur obligation de résultat de faire exécuter les travaux exempts de vices et ils ont engagé leur responsabilité contractuelle sur base de l'article 1147 du Code civil.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) peuvent se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas leur propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure.

Aux termes du compromis de vente, l'entrée en jouissance était fixée au 1^{er} octobre 2019 et l'acte notarié du 21 octobre 2019 accordait un délai aux défendeurs pour terminer des travaux jusqu'au 18 novembre 2019 au plus tard.

L'obligation de faire exécuter les travaux exempts de vices pesait sur les défendeurs à ce moment et ils ne pourront invoquer un événement postérieur, en l'occurrence la période COVID-19 ayant commencé en mars 2020, pour essayer de se décharger de leur présomption de responsabilité de sorte que l'examen si ce fait revête les caractéristiques de la force majeure s'avère superflu.

Eu égard à l'envergure de la rénovation, un prétendu refus des demandeurs de laisser entrer les ouvriers sur le chantier ne constitue pas un événement extérieur, imprévisible et irrésistible qui permettrait une exonération totale de la présomption de responsabilité pesant sur les défendeurs.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne se sont partant pas exonérés de la présomption de responsabilité pesant sur eux.

- quant au dommage

A défaut de preuve que les défendeurs sont tenus solidairement envers PERSONNE1.) et PERSONNE2.), aucune condamnation solidaire ne sera prononcée.

Dans la mesure où l'inexécution par PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leur obligation de résultat a contribué au dommage subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sans que leur part de responsabilité ne

soit déterminable, il y a lieu de retenir qu'ils sont tenus *in solidum* à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réparation du dommage subi.

Dans son rapport d'expertise du 18 juin 2021, l'expert Steve E. MOLITOR évalue le total des travaux de réfection des vices au montant de 73.730 EUR (HT) (= 43.255 EUR + 30.475 EUR), soit 86.264,10 EUR (TTC).

Dans la motivation de leurs conclusions de synthèse du 14 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'allocation du montant de 86.264,10 EUR (TTC) ressortant du rapport d'expertise précité.

Or, dans le dispositif de ces conclusions, ils demandent la condamnation des parties adverses au paiement du montant de 98.341,05 EUR sans autre explication.

Au vu des contestations des parties adverses et à défaut de précision quant à cette augmentation de la demande, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 86.264,10 EUR (TTC) tel que retenu par l'expert Steve E. MOLITOR.

L'expert n'a pas pris en compte le coût de réfection du volet dans son rapport.

Il résulte de la facture n°2021/672 du 21 juin 2021 que les frais de réparation de ce volet s'élèvent à 195 EUR ce qui ne paraît pas excessif, de sorte qu'il y a lieu d'allouer ce montant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par annexe du 11 octobre 2019 au compromis de vente du 20 mai 2019, les parties ont convenu que l'acte de vente définitif sera passé devant le notaire en date du 18 octobre 2019.

Quant au montant de 1.700 EUR demandé à titre de perte de jouissance, il y a lieu de noter qu'en apposant leur signature sur cette annexe, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont accepté de fixer la date d'entrée en jouissance, initialement prévue au 1^{er} octobre 2019, au 18 octobre 2019 sans demander une réparation financière de ce chef, de sorte qu'ils ne peuvent pas se prévaloir d'une perte de jouissance de ce fait.

A défaut de courrier de mise en demeure du 15 novembre 2019 sommant PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer le montant de 86.459,10 EUR (= 86.264,10 EUR + 195 EUR), il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur ce montant à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Au vu de la multitude des vices et des tracas subis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui ont dû agir en justice pour voir constater la responsabilité des parties adverses, il y a lieu de leur allouer *ex aequo et bono* le montant de 4.000 EUR du chef de préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Quant aux frais d'expertise, il y a lieu de relever que les parties ont d'un commun accord chargé l'expert Steve E. MOLITOR.

Contrairement aux affirmations des défendeurs, eu égard au vices constatés, il s'est avéré que le recours à l'expert Steve E. MOLITOR pour constater les vices et en évaluer le coût de réfection a été nécessaire.

Au vu de l'issue du litige, les frais sont à supporter par PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) seuls.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne contestent pas que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont payé le montant de 5.160,68 EUR du chef de frais d'expertise.

Il y a partant lieu de retenir que ces frais constituent un préjudice des demandeurs subi du chef du non-respect par PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leur obligation de résultat et de condamner les défendeurs *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 5.160,68 EUR.

A défaut de justification de l'allocation des intérêts légaux sur ce montant à partir de la facture du 23 février 2021, il y a lieu de les allouer à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Dans leurs conclusions de synthèse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'allocation d'un montant de 731,20 EUR au titre de la TVA, sans donner plus de précisions quant à cette demande, de sorte qu'elle à déclarer non fondée.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 95.619,78 EUR (= 86.459,10 EUR + 4.000 EUR + 5.160,68 EUR) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Par application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

Quant à la demande relative aux frais et honoraires d'avocat exposés, il y a lieu de noter que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

Il appartient dès lors aux demandeurs agissant sur base de l'article 1382 du Code civil, d'établir une faute de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Le non-respect par PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leurs obligations contractuelles a rendu nécessaire le recours à un avocat pour permettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de faire valoir leurs droits et obtenir réparation de leur préjudice.

Ce comportement constitue une faute ayant engendré des frais d'avocat pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La décision de changer de mandataire en cours de litige fait partie de leurs droits de la défense et ne saurait être reprochée aux demandeurs.

Au vu des demandes de provision, des preuves de paiement et de la liste des prestations versées en cause, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 18.640 EUR (= 19.342 EUR – 702 EUR) du chef de frais et honoraires d'avocat exposés.

En effet, au vu des contestations émises quant au paiement effectif de la provision de 702 EUR et à défaut de pièces établissant ce paiement, la demande n'est pas fondée pour ce montant.

II) Demande en intervention

Quant au libellé obscur de l'assignation en intervention du 15 mars 2022, il y a lieu de rappeler qu'il est généralement admis que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) se réfèrent au rapport d'expertise MOLITOR et expliquent que l'expert a constaté que certains travaux au hall d'entrée n'ont pas été achevés et que les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SARL ont été engagées pour effectuer ces travaux.

Au garage, les injections dans les murs restants auraient été à charge de la société SOCIETE4.) SARL.

Ils ajoutent que dans le garage, la porte gonfle et ne ferme pas correctement et que la société SOCIETE2.) SARL devait exécuter ces travaux.

Sur la terrasse postérieure, les fixations de la gouttière auraient été à effectuer par la société SOCIETE1.) SA et au salon, les plinthes seraient à remplacer et le mur humide à traiter, les joints à vérifier sur la terrasse de la chambre parentale et que ces travaux auraient été à charge de la société SOCIETE3.).

Dans leur assignation, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) font encore état de nombreuses griffes sur les fenêtres à remplacer par la société SOCIETE2.) SARL et sur la terrasse de la chambre parentale, le garde-corps serait à corriger, travaux à charge de la société SOCIETE3.).

Quant au mur humide dans le bureau, ils font valoir que la société SOCIETE2.) SARL devait remettre les plâtres et les repeindre, vérifier les ponts thermiques et l'isolation des fenêtres.

Ils précisent que leur demande est basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil sinon sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon sur toute autre base contractuelle et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 sinon 1384 du Code civil.

Par conséquent, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) SA, de la société SOCIETE2.) SARL, de la société SOCIETE3.) SARL et de la société SOCIETE4.) SARL solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à les tenir quittes et indemnes de toute

condamnation éventuelle prononcée contre eux, sinon à voir instituer un partage largement en leur faveur.

Il s'ensuit que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont indiqué les bases légales de leur demande et ont expliqué de quels travaux les différentes sociétés assignées étaient chargées.

L'objet de la demande est indiqué et la société SOCIETE4.) SARL n'établit pas qu'elle a subi un grief dans la préparation de sa défense.

L'exception du libellé obscur de la demande n'est partant pas fondée et la demande est recevable.

Dans le litige opposant d'une part PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et d'autre part PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), la demande a été déclarée fondée pour le montant de 86.459,10 EUR contre ces derniers.

Si PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) énumèrent dans leur assignation en intervention des travaux à exécuter par l'une ou l'autre des sociétés assignées, il ressort des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SARL, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL n'étaient pas les seules qui sont intervenues dans le cadre de la rénovation complète de l'immeuble acquis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Pour ce motif, il aurait appartenu à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), pour prospérer dans leur demande, d'indiquer sur base des conclusions de l'expert MOLITOR pour quel montant ils entendent se voir tenir quittes et indemnes à l'égard de quelle société en vertu de quels travaux.

A défaut de ces éléments, la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à se voir tenir quittes et indemnes par la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SARL, la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE4.) SARL n'est pas fondée.

Leur demande à voir instituer un partage de responsabilités qui leur est largement favorable n'est pas autrement justifiée de sorte qu'elle n'est pas non plus fondée.

III) Demande reconventionnelle de la société SOCIETE4.) SARL

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE4.) SARL est recevable en la forme.

La demande de la société SOCIETE4.) SARL porte sur le solde de 713,70 EUR de la

facture n°NUMERO5.) du 18 mars 2020 pour des injections effectuées par elle.

PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) soulèvent l'exception d'inexécution au motif que les injections n'étaient pas efficaces pour remédier à l'humidité.

L'exception d'inexécution laquelle est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique, ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles.

Destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Ainsi, l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation: il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. S'il apparaît que la bonne exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier victime de cette situation doit agir, soit en résolution du contrat lorsqu'il n'est pas encore exécuté, soit en allocation de dommages et intérêts lorsque le contrat a été exécuté de manière défectueuse (Lux. 25 janvier 2002, no 70 210 du rôle). Si PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) pouvaient temporairement opposer à la société SOCIETE4.) SARL l'exception d'inexécution pour ne pas payer le solde de 713,70 EUR, ils ne peuvent plus invoquer ce moyen temporaire actuellement.

Eu égard à l'exécution des travaux d'injection par la société SOCIETE4.) SARL dont aucun manquement n'a été retenu dans le cadre de la mise en intervention, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à la société SOCIETE4.) SARL le montant de 713,70 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En effet, leur condamnation à supporter ce montant solidairement, sinon *in solidum* n'est pas justifiée à défaut de précision à ce sujet.

IV) Demandes accessoires

Il est de principe que l'indemnité de procédure prévue à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile peut se cumuler avec le montant alloué du chef des frais et honoraires d'avocat exposés.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'établir qu'ils ont exposé des frais et honoraires supérieurs au montant de 18.640 EUR de sorte que leur demande n'est pas fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue de ce litige, la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à la société SOCIETE4.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation du 4 octobre 2021 avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Au vu de l'issue du litige introduit par assignation en intervention du 15 mars 2022, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) aux frais et dépens de cette instance avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

rejette l'exception du libellé obscur de l'assignation du 4 octobre 2021,

reçoit la demande en la forme,

la dit partiellement fondée,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 95.619,78 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 18.640 EUR du chef de frais et honoraires d'avocat exposés,

rejette l'exception du libellé obscur de l'assignation en intervention du 15 mars 2022,

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

reçoit la demande reconventionnelle en la forme,

la dit fondée,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL le montant de 713,70 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation du 4 octobre 2021, avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation en intervention du 15 mars 2022, avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.