

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

Jugement civil no. 2019TALCH17/00280 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt novembre deux mille dix-neuf.

Numéros 187591 et TAL-2017-00440 du rôle

Composition:

Michèle HORNICK, vice-présidente,
Patricia LOESCH, premier juge,
Tessie LINSTER, premier juge,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier assumé.

I. 187591

Entre

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 26 septembre 2017,

parties demanderesses par incident à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

comparaissant par Maître Fabienne GARY, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administrations actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparaissant par Maître Laurent METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

II. TAL-2017-004400

Entre

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administrations actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 24 octobre 2017 et d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 26 octobre 2017,

comparaissant par Maître Laurent METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

- 1) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

partie défenderesse sur incident de la part de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

comparaissant par Maître Florence HOLZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 18 septembre 2019.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Daisy WAGENER, avocat, en remplacement de Maître Fabienne GARY, avocat constituée.

Entendu la société anonyme SOCIETE2.) S.A., par l'organe de Maître Laurent METZLER, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE3.) S.A., par l'organe de Maître Coralie JOUANY, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., par l'organe de Maître Anne GILS, avocat, en remplacement de Maître Florence HOLZ, avocat constituée.

Les faits

Suivant acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 13 mars 2015 (non versé), la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société SOCIETE2.)) a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les acquéreurs ou les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) une maison unifamiliale dans un lotissement à LIEU1.).

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise du 1^{er} septembre 2015, la société SOCIETE2.) a confié les travaux de fourniture et de pose de menuiserie extérieure à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après la société SOCIETE3.)).

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise du 23 septembre 2015, la société SOCIETE2.) a confié les travaux de chauffage/sanitaire et les travaux de ventilation contrôlée à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)).

Le constat d'achèvement et procès-verbal de réception du 21 juillet 2016 fait état d'un certain nombre de travaux restant à faire ou à parfaire.

Par lettre recommandée de leur mandataire du 16 mars 2017, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se plaignent de certains défauts et manquements subsistants et mettent en demeure la société SOCIETE2.) de remédier aux vices et défauts constatés.

Le 19 mai 2017, l'expert Gilles Kintzelé dresse un rapport d'expertise contradictoire entre les parties SOCIETE2.) et PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La procédure

Par exploit d'huissier du 26 septembre 2017, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont donné assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg (**rôle n°187591**).

Par exploits d'huissier du 24 et du 26 octobre 2017, la société SOCIETE2.) a donné assignation à 1) la société SOCIETE3.) et 2) la société SOCIETE1.) à comparaître devant le même tribunal (**rôle n°2017-00440**).

Suivant ordonnance du 11 décembre 2017 du magistrat de mise en état, les deux procédures ont été jointes.

Les prétentions et moyens des parties

Les parties **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** demandent à voir dire leur demande recevable et à voir condamner la société **SOCIETE2.)** à leur payer le montant total de 47.089,44 EUR, outre les intérêts légaux à partir du 21 juillet 2016 sinon à partir de la mise en demeure du 16 mars 2017, sinon à partir de l'assignation en justice, ventilés comme suit :

- 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts concernant les vices et malfaçons à refaire suivant le rapport d'expertise
- 20.878,39 EUR à titre de moins-value concernant la porte **ENSEIGNE1.)** et le store manquant ainsi que le dommage esthétique causé à la porte de garage
- 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts alors qu'à ce jour une des salles de bains est inutilisable
- 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral
- 1.211,05 EUR à titre de remboursement des frais d'expertise.

Subsidiairement, les demandeurs concluent à l'instauration d'une expertise avec la mission de proposer des moyens aptes à remédier aux vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions affectant l'immeuble sis à **ADRESSE1.)** et de chiffrer le coût de la remise en état, respectivement la moins-value éventuelle de l'immeuble.

Ils demandent encore à voir condamner la défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat concluant, ainsi qu'à l'avance des frais d'expertise.

Ils demandent également la condamnation de la société **SOCIETE2.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils font état de diverses malfaçons résultant du rapport d'expertise Kintzelé, au niveau des combles (griffes, joints de carrelages), à la salle de bains parentale (réfection de la canalisation, remplacement du carrelage, pose du bac et de la cabine de douche, réglage ou remplacement du châssis, réglage de la fenêtre), à la chambre parentale (remplacement des deux battants de fenêtres et du vitrage défectueux, réglage des ouvrants, remplacement du vitrage dont la bande de scellement périphérique présente un défaut, brosses des coulisses des volets à vérifier et à remettre en conformité, embouts contre la façade enduite à poser, enduit à refaire), bancs de fenêtre (pose des profilés en U de tous les bancs de fenêtres), cuisine (remplacement des pièces en bakélite de l'encadrement de la fenêtre de la cuisine, réglage des contacts d'alarme du coulissant de la cuisine, réglage des stores des portes coulissantes, portes coulissantes à remplacer par portes coulissantes type **ENSEIGNE1.)**) tel que prévu dans le bordereau de soumission, sinon paiement d'une moins-value de 16.368,39 EUR), salle de repassage (pose d'un store occultant intérieur dans la buanderie, sinon paiement d'une moins-value de 3.510 EUR), façade (remise en peinture de la façade latérale gauche, vérifier si des filets de renforcements à 45° ont été posés, le cas échéant refaire l'enduit au niveau des coins après pose des renforts, réfection de la façade aux endroits où des fissures sont apparentes), porte de garage (remplacement de deux lamelles/panneaux de la porte sinon paiement d'une moins-value de 1.000 EUR), porte d'entrée (nettoyage et vernissage de la porte d'entrée, sinon remise en peinture de l'entièreté de la feuille de porte), protections solaires (traces de colle à nettoyer, capuchons des fixations des guides de volets extérieurs).

Ils exposent qu'une douche à l'italienne devait être installée, mais qu'au vu des problèmes posés, ils ont accepté l'installation d'un bac à fleur de carrelage. Ce bac n'étant pas fixé correctement, le bac fut finalement fissuré suite à l'intervention de la société SOCIETE1.), puis arraché complètement. Ce serait à ce moment qu'il se serait avéré que l'eau ne s'écoulait pas correctement et que la canalisation était à refaire. Ils expliquent avoir refusé la solution de carottage proposée par la société SOCIETE1.) par manque de confiance en cette société.

Ils estiment, par rapport à leur demande de remplacement des portes coulissantes de la cuisine, qu'il incombe à la partie SOCIETE2.) d'établir qu'un nouveau *blower door test* a été fait afin de démontrer que les portes installées n'ont pas d'incidence sur le CPE.

Ils précisent que depuis la remise des clés, le 21 juillet 2016, ils vivent dans un chantier, ne peuvent pas utiliser la 2^e salle de bains et que les nombreux tracas leur causent un préjudice moral.

Ils basent leur demande principalement sur les articles 1646-1 et suivants du Code civil, subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du même code, plus subsidiairement sur la responsabilité contractuelle de droit commun, soit les articles 1134 et 1142 du Code civil, sinon sur toute autre base légale.

Concernant la demande incidente de la société SOCIETE1.) tendant au paiement du solde d'une facture, ils concluent à son rejet, au motif que le montant encore ouvert a été réglé le 17 juin 2019.

La **société SOCIETE2.)** conclut à voir faire intervenir les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) au litige afin de prendre fait et cause pour elle et en cas de condamnation, les voir condamner solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations pouvant intervenir à son encontre en principal, intérêts et accessoires.

Elle conteste la demande des acquéreurs relativement à la salle de bains parentale, dans la mesure où ceux-ci ont refusé sans justification la solution qui leur a été proposée, conforme aux règles de l'art et au cahier des charges (article 6.1.). Les montants réclamés sont contestés dans leur principe et dans leur quantum.

La société SOCIETE2.) conteste également la demande relative aux portes coulissantes de la cuisine, la porte installée *ENSEIGNE2.)* correspondant à un produit de type *ENSEIGNE1.)*, prévu au cahier des charges et offrant même une meilleure isolation thermique. Au vu des conclusions de l'expert et à défaut de preuve d'incidence négative sur le CPE, la demande en remplacement sinon en paiement d'une moins-value est contestée.

La société SOCIETE2.) conteste encore être à l'origine de griffes sur les lamelles/panneaux de la porte de garage.

S'agissant de la demande de remise en peinture de la porte d'entrée, la société SOCIETE2.) estime que les faibles différences de teinte sont dans les normes et ne donnent pas lieu à un dédommagement.

Elle conteste également la demande en indemnisation du chef d'inexécution et de retard dans la réalisation de la salle de bains, vu le refus abusif des acquéreurs de permettre les travaux de redressement nécessaires. Les défauts repris dans le constat d'expertise ne seraient par ailleurs pas de nature à empêcher la jouissance de la maison.

Elle conclut à la recevabilité de la demande en intervention, contenant une copie conforme de l'assignation principale. Des demandes précises auraient été dirigées contre les parties assignées en intervention, qui leur permettraient de prendre position sans difficultés sur les défauts et les vices invoqués.

Le moyen tiré du libellé obscur ne serait pas fondé dans la mesure où les exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile sont satisfaites et où, s'agissant d'une nullité de pure forme, aucun préjudice ne serait établi.

Pour autant que de besoin, la société SOCIETE2.) évalue provisoirement le montant de sa créance à 50.000 EUR sous réserve expresse de majoration et sous réserve d'évaluation par voie d'expertise.

Au fond, elle indique que les réclamations ayant trait à la fourniture et la pose de la menuiserie extérieure en PVC et aluminium concernent la société SOCIETE3.) et que celles ayant trait aux travaux de chauffage/sanitaire concernent la société SOCIETE1.).

Elle fait valoir que si cette société estimait que la pente dans le gros œuvre était insuffisante pour garantir l'écoulement de l'eau de douche, elle aurait dû refuser de mettre en place la pose convenue en attendant qu'une pente suffisante soit mise en place.

Elle conclut encore à voir condamner les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part à une indemnité de procédure de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation solidaire sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant.

A l'appui de sa demande basée sur la responsabilité contractuelle des articles 1134 et suivants du Code civil, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle a chargé les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) des travaux de menuiserie extérieure respectivement de chauffage et que parmi les vices relevés par l'expert Kintzelé se retrouvent un certain nombre de travaux effectués par les deux sociétés en question.

La **société SOCIETE1.)** soulève l'irrecevabilité de la demande en raison de son libellé obscur. Elle souligne que la demande en intervention a été dirigée à son encontre comme à celle de la société SOCIETE3.), sans que le montant de la condamnation ne soit ventilé, sans qu'il n'y ait de titre commun entre les défendeurs réunis dans la même instance et sans que la part de chacun des défendeurs dans la somme réclamée ne soit définie.

Elle affirme que du fait du manque de précision de l'exploit, elle est dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés.

A supposer que la demande soit recevable, elle demande à la rejeter au fond. En effet, elle conteste toute responsabilité ou vice dans l'exécution des travaux d'installations sanitaires. Elle serait étrangère au problème de pente trop faible du tuyau de douche ayant pour conséquence un ralentissement de l'écoulement de l'eau de douche dans la mesure où en présence d'une canalisation encastrée, la pente est imposée par la réservation présente dans la chape réalisée par l'entreprise de gros œuvre.

Casser la chape pour augmenter les réservations faites dans le gros œuvre n'entrerait pas dans les prérogatives de l'entreprise sanitaire. Elle ajoute qu'elle a informé la société SOCIETE2.) de l'insuffisance de pente pour l'évacuation de l'eau de douche avant la pose du carrelage mais que les mesures proposées par cette société aux

acquéreurs (abandonner l'installation d'une douche carrelée pour gagner un peu de hauteur au montage) n'étaient pas satisfaisantes.

Elle précise qu'elle est disposée à venir poser le bac de douche et la canalisation d'évacuation de la douche de la salle de bain du 1^{er} étage dès que la pente du sol aura été rectifiée par la société SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste les montants réclamés. Elle fait valoir que la solution technique du carottage à travers la dalle, validée par l'expert, est conforme au cahier des charges, plus rapide, moins coûteuse et permet d'éviter tous dégâts susceptibles d'être causés par des travaux d'envergure, comme ceux exigés par les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.). La demande, largement surévaluée, non chiffrée par l'expert, serait à rejeter.

Elle conteste encore tant dans son principe que dans son quantum la demande d'indemnisation pour trouble de jouissance, dans la mesure où la solution alternative, proposée dès le 30 mai 2017 aurait été refusée de manière injustifiée par PERSONNE2.). L'évacuation lente de l'eau de douche ne ferait d'ailleurs pas obstacle à l'utilisation de la douche.

Elle conteste de même devoir prendre en charge les frais et honoraires de l'expert Kintzelé dont la mission aurait dépassé de loin les travaux de la société SOCIETE1.), se limitant à la pose du bac de douche litigieux, restant toujours en attente.

Elle conteste enfin la demande du chef de préjudice moral, dans la mesure où elle aurait tout fait pour trouver une solution à un problème pour lequel elle n'était même pas en cause.

Elle formule une demande incidente à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) tendant au paiement du montant de 900,90 EUR relatif au solde d'une facture de meubles de salle de bains, suivant une facture no 201614975 du 21 octobre 2016 échue depuis le 4 novembre 2016. Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient retenu le solde en raison d'un défaut dans la porte du meuble litigieux. Depuis le remplacement de la porte le 7 juin 2019, rien ne s'opposerait au paiement du montant litigieux.

Elle conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

La **société SOCIETE3.)** soulève à son tour, *in limine litis* l'exception de nullité de l'assignation de la société SOCIETE2.), en raison de son libellé obscur, à défaut de toute ventilation de la demande et par rapport à la responsabilité de chaque intervenant, les montants réclamés à chacun n'étant pas autrement déterminés pour les différents corps de métier. Elle estime que le simple fait d'écrire que le fournisseur de fenêtres est responsable des malfaçons affectant les fenêtres et que le chauffagiste et responsable de celles affectant les salles de bains n'est pas suffisant pour les condamner à payer solidairement sinon chacun pour sa part des montants non autrement déterminés.

Les assignations ne permettant pas de se défendre efficacement et le rapport d'expertise à leur base ne déterminant pas les responsabilités ni n'évaluant la part à prendre en charge par chacun, elle estime ne pas pouvoir prendre utilement position par rapport à sa possible part de responsabilité.

Elle conclut également au rejet de la demande au fond, l'indemnisation demandée de 15.000 EUR comprenant le coût de la réparation des vices affectant des travaux ou éléments non fournis par la société SOCIETE3.).

Elle conteste par ailleurs la demande de changement de la porte coulissante du salon, cette mesure n'étant préconisée par l'expert que dans l'hypothèse où la classe de performance énergétique de la maison n'était pas respectée.

Elle conclut à voir condamner les parties SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

La motivation du jugement

I. La demande dirigée par les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contre la société SOCIETE2.)

La demande est régulière pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Quant au fond, la société SOCIETE2.) était le promoteur-vendeur de la maison acquise par les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Le vendeur d'immeubles à construire est tenu de réaliser un ouvrage exempt de vices.

Il suffit partant à l'acquéreur d'établir les vices affectant l'ouvrage pour que le vendeur en soit responsable.

Le tribunal relève que le délai d'action n'est pas en cause, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser pour chacun des vices invoqués, s'il relève d'un menu ou d'un gros ouvrage, respectivement s'il a fait de réserves lors de la réception des travaux.

Les parties sont en désaccord concernant :

- la salle de bains parentale

Il résulte du rapport d'expertise Kintzelé que la douche italienne initialement prévue a été remplacée, en accord avec les parties acquéreuses par un bac plat à fleur de carrelage. Ce système pose également problème, dans la mesure où l'eau depuis la décharge de la douche s'évacue plus lentement avec une légère stagnation dans le temps avant évacuation totale. L'expert conclut à une pente trop faible et un risque de dépôt au fond du tuyau, source de bouchon dans le temps.

L'expert préconise la réfection de la canalisation y compris le remplacement du carrelage. Cela fait, la hauteur du bac de douche sera à rectifier.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, une autre solution a été proposée par les parties défenderesses, n'impliquant pas la réfection de la canalisation, à savoir faire un carottage pour passer un nouveau tuyau au plafond du garage pour ensuite se repiquer sur la décharge en place à côté de la VMC.

Cette solution a été validée par le bureau d'expertise Kintzelé suivant son courriel du 30 mai 2017, réitéré le 3 juillet 2017 dans les termes suivants : « ..., techniquement,

je n'ai pas de problème avec le fait de faire passer la canalisation par le garage. L'entreprise en charge des travaux doit respecter les normes pour le dimensionnement des décharges, tout comme l'enveloppe thermique doit être respectée et l'étanchéité à l'air doit être assurée ».

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) expliquent avoir finalement refusé cette solution pour manque de confiance à la société SOCIETE1.).

Il est constant en cause que la pente de canalisation est trop faible, de sorte que l'eau de douche ne s'écoule que lentement et présente un risque de dépôt au fond du tuyau.

L'installation de douche n'est dès lors pas conforme aux règles de l'art, et la société SOCIETE2.) doit réparation de ce chef.

L'expert ayant accepté d'un point de vue technique la solution proposée par les parties défenderesses, de nature à minimiser le dommage, et par rapport à laquelle les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas apporté de critiques circonstanciées, le tribunal retient que la solution du carottage à travers la dalle du garage est valable.

En principe, les réparations se font en nature. Il ne saurait toutefois en l'espèce être reproché aux acquéreurs un certain manque de confiance en la société SOCIETE1.), suite aux expériences faites (bac de douche non fixé correctement, finalement fissuré) et aux précisions de l'expert Kintzelé quant aux précautions à prendre par l'entreprise en charge des travaux de carottage.

Leur refus étant légitime, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) peuvent dès lors prétendre à une réparation par équivalent.

Les travaux de redressement n'étant toutefois pas chiffrés par l'expert, il y a lieu d'instaurer une expertise à ces fins.

- les portes coulissantes de la cuisine

Le cahier des charges prévoit pour ce qui est des menuiseries extérieures que les deux portes-fenêtres coulissantes du séjour et de la cuisine du rez-de-chaussée sont « de type *ENSEIGNE1.)* ».

Les acquéreurs estiment que le produit posé ne correspond pas au descriptif signé avec la société SOCIETE2.) et demandent le remplacement des châssis *ENSEIGNE2.)* posés par des châssis de marque *ENSEIGNE1.)* dans la mesure où il ne serait pas établi que les châssis posés n'auraient pas d'incidence sur la classe thermique du bâtiment.

L'expert constate que le produit commandé par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE3.) est un profilé (...) de meilleure qualité thermique et que le châssis *ENSEIGNE2.)* est de qualité thermique supérieure au châssis *ENSEIGNE1.)*.

Il précise toutefois que le produit posé ne répond pas à toutes les exigences thermiques demandées par le cahier des charges et que le châssis *ENSEIGNE2.)* posé dépasse de 20 % la valeur U_w minimale demandée dans le bordereau de soumission. D'après l'expert, le châssis ne serait donc pas équivalent au châssis

ENSEIGNE1.) demandé, et il estime qu'une vérification du CPE est nécessaire car une incidence sur la classe d'isolation thermique est possible.

La demande est basée sur l'article 1646-1 du Code civil, partant les vices et défauts des équipements de la maison vendue en l'état futur d'achèvement.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient au demandeur, qui réclame l'exécution d'une obligation, de la prouver.

En l'espèce, les portes coulissantes livrées et installées sont, d'après l'expert d'un profilé de meilleure qualité thermique et le châssis posé est de qualité thermique supérieure à celui proposé dans le cahier des charges. En retenant plus loin que le châssis *ENSEIGNE2.*) posé dépasse de 20 % la valeur U_w minimale demandée et qu'il n'est donc pas équivalent au châssis *ENSEIGNE1.*) demandé, l'expert estime que le châssis est à remplacer si une incidence sur le CPE se présente.

Il ne résulte toutefois d'aucun élément du dossier qu'une incidence sur le CPE se présente en l'espèce.

La preuve du défaut allégué n'étant pas rapportée par les acquéreurs, auxquels incombe la charge de la preuve, il s'ensuit que la demande de ce chef n'est pas fondée.

- l'imputabilité des griffes à la porte de garage

Les acquéreurs font état de griffes sur le premier panneau de la porte sectionnelle de garage en affirmant que celles-ci résultent des travaux de façade.

La société *SOCIETE2.*) a contesté ce point devant l'expert, au motif que les travaux de façade étaient terminés lors de la réception du 21 juillet 2016 et que la première réclamation de ce chef date de février 2017, partant quelque six mois après la dernière intervention extérieure concernant les travaux d'alentours.

Au vu du délai d'apparition des griffes, les acquéreurs n'établissent pas que celles-ci sont survenues à l'occasion des travaux de la société *SOCIETE2.*) ou de ses sous-traitants.

La demande de ce chef n'est dès lors pas fondée.

- la nécessité de repeindre la porte d'entrée

Lors de la visite de l'expert, les acquéreurs ont fait état de faibles différences (« nuage ») dans la teinte de la porte d'entrée, qui résulteraient du nettoyage de la porte par le poseur afin d'atténuer de légères griffes. Suite à une nouvelle intervention du poseur après la dernière visite des lieux avec l'expert, le résultat ne serait toujours pas satisfaisant, de sorte que l'expert propose que le poseur tente d'atténuer les effets de nuages en intervenant sur l'entièreté de la porte et que dans le cas où l'intervention ne serait pas satisfaisante, la remise en peinture de l'entièreté de la feuille de porte sera à prévoir.

Contrairement à l'argumentation de la société SOCIETE2.), l'expert n'indique pas que les différences dans la teinte de la porte d'entrée, quoique faibles, restent dans les limites de tolérance admises.

Elles sont dès lors à redresser.

Les autres défauts invoqués ne sont pas spécifiquement contestés quant à leur réalité.

Il y a lieu de constater que l'expert Kintzelé n'a pas chiffré de coûts de redressement ni de moins-values, contestés dans leur principe et dans leur quantum.

Au vu du montant global de 15.000 EUR réclamé, et de celui de 3.510 EUR du chef de moins-value pour un store manquant, chiffre ne résultant pas des pièces versées, il y a lieu de renvoyer l'affaire devant l'expert Kintzelé avec la mission de chiffrer les travaux de remise en état et les moins-values, sauf celles ayant trait à la porte *ENSEIGNE1.)* et aux griffes à la porte de garage.

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ayant pas établi que la salle de bains parentale est inutilisable, leur demande en indemnisation pour 5.000 EUR de ce chef n'est pas fondée.

L'expertise contradictoire Kintzelé ayant été utile pour la solution du litige, et les frais exposés par les demandeurs de ce chef (1.211,05 EUR) n'étant pas contestés, il y a lieu de faire droit à leur demande en remboursement de ce chef.

A défaut de mise en demeure pour le paiement de ces frais à une date antérieure, les intérêts légaux courent sur ce montant à partir de la date de l'assignation en justice.

En attendant le résultat de l'expertise à ordonner, il y a lieu de réserver le surplus de la demande principale (dommages et intérêts pour dommage moral, indemnité de procédure).

II. La demande dirigée par la société SOCIETE2.) contre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.)

Selon l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit introductif d'instance doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens.

Il est généralement admis que la cause d'une demande consiste dans l'ensemble des faits invoqués par le demandeur à l'appui de son action, et non dans le fondement juridique sur lequel la demande est basée.

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée entre les défendeurs pour leur permettre d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation.

L'assignation en intervention contient en l'espèce copie de l'assignation principale et la demande de la société SOCIETE2.) tenant à être tenue quitte et indemne par chacun des deux défendeurs, solidairement, sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part.

Il est encore fait référence au rapport d'expertise Kintzelé dressé entre parties, et aux contrats d'entreprise respectifs liant les défendeurs en intervention à la société SOCIETE2.).

Conformément aux conclusions des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.), ladite assignation ne contient pas de division expresse ou implicite de la demande entre les défendeurs, dont la responsabilité solidaire, respectivement *in solidum* est mise en cause.

Il ne résulte pas non plus de l'assignation sur quel moyen la condamnation solidaire sinon *in solidum* est réclamée, à défaut notamment de titre commun entre les sociétés défenderesses.

Pour permettre aux parties défenderesses d'organiser leur défense autour de l'allégation de la solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues du paiement de l'intégralité des dommages, il faut que l'exploit énonce à quel titre elles seraient tenues solidairement.

Il appartient ainsi à la partie demanderesse d'exposer les moyens de fait et de droit qui selon elle seraient de nature à induire une responsabilité solidaire entre les parties défenderesses pour que celles-ci puissent faire valoir les moyens appropriés pour contester l'existence de pareille solidarité.

Ensuite, s'agissant de la demande formulée à titre très subsidiaire à l'encontre de chacun des défendeurs « pour sa part », il ne se dégage ni explicitement ni implicitement de l'acte d'assignation, quelle serait cette part pour chacun.

L'objet de la demande devant se dégager de manière claire et précise de l'assignation, il ne saurait être admis que les défendeurs soient amenés à analyser d'eux-mêmes quels travaux et quels vices sont le cas échéant à leur charge.

Or, l'exploit, après avoir indiqué les contrats d'entreprise respectifs liant chacune des sociétés défenderesses à la société SOCIETE2.), reste muet sur la répartition des travaux de réparation à charge de chacun.

L'absence de précision de l'objet de la demande à l'égard de chacune des parties défenderesses, les met dans l'impossibilité manifeste de choisir les moyens de défense appropriés.

L'exploit encourt dès lors la nullité.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) ayant été contraintes d'engager des frais dans le but d'assurer la défense de leurs intérêts dans cette affaire, leurs demandes respectives tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont fondées.

Au vu des soins requis, il y a lieu de faire droit à leurs demandes de ce chef et de leur allouer une indemnité de procédure de 1.500 EUR à chacun.

III. La demande incidente dirigée par les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contre la société SOCIETE1.)

Au vu des conclusions des parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et de la preuve de paiement intervenu du solde réclamé de 900, 90 EUR, la demande est sans objet.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

Quant à la demande principale :

dit la demande recevable,

rejette la demande principale du chef de portes coulissantes ENSEIGNE1.) et griffes à la porte du garage,

rejette la demande principale du chef de défaut de jouissance de la salle de bains parentale,

dit la demande principale fondée pour le surplus,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise,

nomme l'expert **Gilles Kintzelé**, demeurant à L-9650 Esch-Sur-Sûre, 29, rue d'Eschdorf, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit et motivé sur les points suivants :

chiffrer les travaux de remise en état des malfaçons et inexécutions relevées dans son rapport d'expertise déposé le 19 mai 2017 et les moins-values éventuelles, à l'exception du remplacement des portes coulissantes de la cuisine et des griffes à la porte du garage,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer une provision de 1.000.-EUR à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations **au plus tard le 10 décembre 2019**, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

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

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal **le 4 février 2020** au plus tard,

charge Madame la Vice-Présidente Michèle HORNICK du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du juge commis à la surveillance de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du juge commissaire, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du magistrat le plus ancien en rang de la chambre,

dit non fondée la demande du chef de défaut de jouissance,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) s.a. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 1.211,05 EUR avec les intérêts légaux à partir du 26 septembre 2017, jour de la demande en justice jusqu'à solde,

réserve le surplus, et notamment les demandes d'indemnité de procédure dans le cadre de la demande principale, la demande du chef de préjudice moral et les frais.

Quant à la demande en intervention dirigée contre les sociétés SOCIETE3.) s.a. et SOCIETE1.) s.à r.l. :

dit que l'assignation par exploit des 24 et 26 octobre 2017 est nulle,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE3.) une indemnité de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) s.a. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. une indemnité de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) s.a. aux frais et dépens de cette instance avec distraction au profit de Me Florence HOLZ et de Me Paulo FELIX, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance,

Quant à la demande incidente de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. :

dit la demande sans objet,

laisse les frais de cette demande à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.