

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00096

Audience publique du jeudi quatre juillet deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2020-01889 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

1. PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.), et
3. PERSONNE5.), demeurant à D-ADRESSE3.),

ayant repris les instances par acte d'avocat à la Cour du DATE1.), en leur qualité d'héritiers légaux de Maître PERSONNE2.), décédé à Luxembourg *ab intestat* le DATE2.), introduites par celui-ci suivant exploit d'assignation d'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch, du 21 octobre 2019 et suivant exploit d'assignation d'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 22 octobre 2019,

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation en reprise d'instance de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 2 août 2021,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de réassignation en reprise d'instance de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 27 septembre 2021,

comparaissant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Marc BADEN, avocat à la Cour, initialement constitué,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prêt exploit RUKAVINA du 21 octobre 2019,

comparaissant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), actuellement en liquidation, représentée par son liquidateur Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit LISÉ du 22 octobre 2019,

comparaissant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, initialement constituée,

3. La société coopérative SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit LISÉ du ?,

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

4. La société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), actuellement en liquidation, représentée par son/ses liquidateur(s),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit LISÉ du ?,

comparaissant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5. PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE8.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits LISÉ des 2 août et 27 septembre 2021,

comparaissant par KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-ADRESSE9.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après SOCIETE1.)) a été chargée par SOCIETE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après SOCIETE2.)), de construire, en qualité d'entreprise générale, un immeuble sis à L-ADRESSE10.), pour le compte de feu PERSONNE2.). SOCIETE4.) fut la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. (ci-après SOCIETE4.)).

Suivant deux actes notariés du 9 avril 2015, feu PERSONNE2.) a acheté l'immeuble en état futur d'achèvement.

Par assignation en référé du 20 avril 2017, feu PERSONNE2.) a demandé la nomination d'un expert judiciaire pour faire constater de prétendus vices et non-conformités.

Monsieur PERSONNE7.) a été nommé expert par une ordonnance de référé du 26 janvier 2018 avec mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. constater et décrire les éventuels vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont serait affecté l'immeuble sis à ADRESSE2.),
2. rechercher et déterminer les causes et origines des désordres éventuellement constatés,
3. proposer, le cas échéant, les travaux et mesures propres pour y remédier, et
4. évaluer le coût de ces travaux et mesures.

L'expert extrajudiciaire PERSONNE8.) a été mandaté unilatéralement par feu PERSONNE2.).

Par exploit d'huissier de justice du 21 octobre 2019, feu PERSONNE2.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Par exploit d'huissier de justice du 22 octobre 2019, feu PERSONNE2.) a fait donner assignation au SOCIETE2.), à la société coopérative SOCIETE3.) (ci-après la SOCIETE3.)) et à SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Par acte d'avocat à la Cour du DATE1.), PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) ; PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont repris les instances en leur qualité d'héritiers légaux de feu PERSONNE2.), décédé à Luxembourg en date du DATE2.).

Par exploits d'huissiers de justice des 2 août et 27 septembre 2021, PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont fait donner assignation à PERSONNE6.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-01889 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 12 janvier 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 1^{er} février 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

À l'audience du 21 mars 2024, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 21 mars 2024.

2. Prétentions et moyens des parties

Les consorts PERSONNE2.), tout en concluant à la régularité de leurs actes introductifs d'instance et en réfutant le caractère obscur de ceux-ci, demandent le rejet du moyen d'irrecevabilité avancé par SOCIETE2.) au sujet des dimensions du local poubelles. La demande relative aux dimensions réduites du local poubelles constituerait une demande

d'indemnisation d'un vice de construction ou d'exécution et dès lors le moyen d'irrecevabilité soulevé par SOCIETE2.) ne serait pas fondé.

En réparation de leur dommage subi du fait des désordres relatifs à leur immeuble acquis suivant vente en l'état futur d'achèvement par feu PERSONNE2.), ils demandent à voir condamner SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer à titre de dommages et intérêts :

- le montant de 100.000.- euros en raison de la profondeur réduite de l'emplacement de parking de droite vu depuis la chaussée,
- la somme de 50.000.- euros en raison du défaut du dimensionnement du local poubelles, et
- la somme de 10.000.- euros en raison de l'emplacement actuel des raccordements techniques,

soit la somme totale de 160.000.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 octobre 2016, date à laquelle l'ouvrage devait être terminé, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants concluent, en ce qui concerne la répartition entre les héritiers, à ce que de la somme de 160.000.- euros, celle de 40.000.- euros revienne en pleine propriété et celle de 120.000.- euros en usufruit à PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) et la somme de chaque fois 40.000.- euros revienne en nue-propiété à chacun des trois enfants de feu PERSONNE2.), soit PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et partant à voir condamner SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à payer à PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) la somme de 40.000.- euros ainsi que l'usufruit de 120.000.- euros et à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) et PERSONNE5.) chaque fois la contrevaletur de la nue-propiété de 40.000.- euros.

En outre, ils demandent encore à voir condamner SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à redresser dans le délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement la rampe conduisant au garage conformément aux règles de l'art de manière à permettre l'utilisation normale de ce garage pour trois voitures, sous la surveillance et la direction d'un expert à nommer à ces fins avec mise à leur charge des frais de l'expert à commettre.

Pour le cas où un tel redressement conforme aux règles de l'art s'avérerait impossible, les demandeurs se réservent le droit à réclamer une moins-value qu'ils évaluent sous réserve de majoration à 150.000.- euros.

Ils demandent encore à voir condamner SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à munir dans le délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement la fenêtre coin de l'appartement du rez-de-jardin ainsi que celle du duplex d'un deuxième battant ouvrant par remplacement du battant fixe.

Par ailleurs, ils concluent encore à voir condamner SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, dans le délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement à munir la fenêtre-hublot du 2^e niveau du duplex d'un système d'ouverture permettant son nettoyage à partir de l'intérieur de la chambre que cette fenêtre-hublot dessert.

Pour le cas où SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) n'exécuteraient pas les travaux de redressement auxquels ils seront condamnés dans le délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, ces défendeurs seront alors condamnés solidairement, sinon *in solidum*, à payer aux demandeurs à titre d'astreinte la somme de 500.- euros par jour de retard.

Et, pour le cas où SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) n'obtempéreraient pas à procéder aux travaux auxquels ils seront condamnés malgré l'astreinte à prononcer à leur égard, les demandeurs seront autorisés à faire procéder, aux frais de ces derniers, auxdits travaux de redressement, le tout sous la surveillance et la direction d'un expert à nommer, avec tous frais d'expert à leur charge.

Les requérants demandent en outre à voir condamner SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur rembourser leurs parts héréditaires dans la somme de 6.139,25 euros pour divers travaux à leur charge (installation d'un garde-corps, mise en état du jardin, nettoyage de la grille et remplacement du thermostat de l'appartement) avec les intérêts au taux légal à partir du 8 octobre 2016, date à laquelle l'ouvrage devait être terminé, sinon à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

Finalement, les requérants demandent à voir condamner SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer à titre de dommages et intérêts pour perte de loyers en raison du retard dans l'achèvement de l'immeuble la somme de 42.625.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 octobre 2016, date à laquelle l'ouvrage devait être terminé, sinon à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde, en fonction des parts héréditaires revenant à chacun d'eux.

Quant à la demande dirigée contre la SOCIETE3.), elle serait tenue à honorer la garantie qu'elle a donnée pour l'achèvement de la construction conformément aux dispositions légales et dès lors il y aurait lieu à voir réserver aux demandeurs le droit de lui réclamer telles indemnités qu'il échoira d'après le présent jugement.

Le SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) seraient ensuite solidairement, sinon *in solidum*, à condamner aux frais et dépens de l'instance et à une indemnité de procédure de l'ordre de 20.000.- euros.

Au soutien de leurs revendications, les consorts PERSONNE2.) avancent que dans la mesure où le rapport d'expertise judiciaire PERSONNE7.) serait lacuneux et que le rapport extrajudiciaire PERSONNE8.) aurait été librement discuté entre parties, il y aurait lieu de tenir compte des conclusions de ce dernier.

Ils soutiennent que SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE1.) sont solidairement, sinon *in solidum*, responsables des différents vices, respectivement non-conformités énumérés. Il s'agirait de six défauts empêchant l'utilisation de l'immeuble conformément aux prévisions contractuelles.

Trois malfaçons furent constatées lors du constat d'achèvement provisoire du DATE3.) 2017 rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

Il s'agirait :

1. de la descente au garage,
2. de la profondeur du garage de droite, vu à partir de la chaussée, et
3. des raccordements techniques de l'immeuble à gauche, vu à partir de la chaussée.

À ces trois défauts valant non-achèvement de l'immeuble au sens de la loi, s'ajouteraient encore les trois non-conformités, respectivement vices suivants qui ne sont pas mentionnés dans le constat d'achèvement provisoire du DATE3.) 2017 :

4. la surface réduite de l'emplacement pour les poubelles,
5. le battant fixe de la fenêtre coin du 1^{er} étage et du duplex, et
6. la fenêtre-hublot du 2^e niveau du duplex qui ne se laisse pas ouvrir.

Ils demandent encore à voir débouter SOCIETE2.) de sa demande en paiement de 29.476,12 euros du chef de préjudice financier.

Finalement, ils demandent à voir ordonner la compensation des sommes auxquelles SOCIETE2.) sera condamné par le présent jugement avec la dernière tranche contractuelle reduite par les consorts PERSONNE2.) suivant acte de vente, soit la somme de 52.817,28 euros.

PERSONNE6.), tout en se ralliant aux prédites conclusions, soulève uniquement qu'il ne résulterait d'aucune pièce que PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) aurait opté pour une part d'enfant, de sorte qu'il n'est pas d'accord avec la division opérée par les autres héritiers.

PERSONNE6.) demande ensuite une indemnité de procédure de 10.000.- euros.

Le SOCIETE2.) s'oppose au bien-fondé des demandes en indemnisation.

Il fait valoir que comme le local poubelles aurait été accepté sans réserves, les requérants seraient malvenus d'invoquer un quelconque défaut de conformité. Sinon, ce local ne serait aucunement impropre à sa destination et, à titre très subsidiaire, le *quantum* du dommage réclamé serait formellement contesté.

En ce qui concerne la rampe du garage et la profondeur de l'emplacement à droite, SOCIETE2.) demande à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation qui sera

le cas échéant prononcée à son encontre dans la mesure où l'expert judiciaire retiendrait la responsabilité de SOCIETE4.).

Quant aux raccordements techniques, feu PERSONNE2.) aurait accepté les modifications y afférentes, de sorte que les requérants seraient actuellement malvenus de demander une moins-value.

En outre, les requérants resteraient en défaut d'établir un vice en relation avec la fenêtre-hublot du duplex. Le battant fixe de la fenêtre coin du 1^{er} étage et du duplex ne constituerait pas un défaut de conformité conformément aux conclusions de l'expert judiciaire.

En ce qui concerne la perte de loyer alléguée, si l'immeuble avait dû être achevé pour le 9 octobre 2016, les consorts PERSONNE2.) resteraient en défaut de démontrer que l'immeuble aurait effectivement pu être donné en location dès le mois d'octobre 2016.

Finalement, quant aux divers travaux dont le remboursement des frais est demandé, SOCIETE2.) déplore le défaut de pièces à ce sujet.

À titre reconventionnel, SOCIETE2.) réclame le montant de 29.476,12 euros.

Les actes notariés stipulent que « *la SOCIETE3.) SOCIETE3.) se porte caution solidaire du prédit vendeur en faveur de l'acquéreur préqualifié et s'engage à payer, en cas d'inexécution par le vendeur de ses obligations d'achèvement, les sommes nécessaires à l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil, de l'immeuble prédécrit, le tout aux clauses et conditions contenues dans ladite convention de cautionnement* ». Les conventions de cautionnement prévoient explicitement que « *la garantie d'achèvement [...] prendra fin au moment de l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil.* »

Feu PERSONNE2.) aurait signé le constat d'achèvement mais sans remettre la garantie d'achèvement. Ce faisant, la partie défenderesse subirait un préjudice financier important évalué à la somme de 29.476,12 euros.

Le SOCIETE2.) demande dès lors la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties demanderesses, audit montant.

Lors de la signature du constat d'achèvement du DATE3.) 2017, feu PERSONNE2.) aurait retenu la somme de 52.817,28 euros. Le SOCIETE2.) demande dès lors la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part des parties demanderesses, au montant 52.817,28 euros.

L'entrepreneur conclut à l'entérinement du rapport d'expertise judiciaire et demande au tribunal d'analyser le rapport d'expertise extrajudiciaire avec circonspection.

Il conteste les demandes d'indemnisation tant en leur principe, qu'en leur *quantum*.

Plus particulièrement, quant au local poubelles et dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait sa responsabilité, il demande à voir constater que le prétendu défaut de conformité réside dans une erreur de conception de SOCIETE4.) et plus subsidiairement encore, il conteste la moins-value fixée forfaitairement par les demandeurs à 50.000.- euros comme étant largement surfaite.

Quant à la pente d'accès au garage, SOCIETE1.) demande à voir constater avoir réalisé les travaux d'accès au garage conformément aux règles de l'art aux plans d'architectes, et aux instructions du maître de l'ouvrage et à voir dire que la difficulté d'accès au garage, côté droit de la pente, trouve son origine dans une erreur de conception du bureau d'architectes. À titre subsidiaire, il demande à voir entériner le rapport d'expertise judiciaire en ce qu'il a chiffré le coût des travaux de remise en état à 12.314.- euros et à voir condamner SOCIETE1.) et SOCIETE4.) à payer le prédit montant de 12.314.- euros.

Il demande, quant à la profondeur du garage, à voir retenir qu'il a réalisé les travaux conformément aux instructions des architectes, bureau d'études, maître de l'ouvrage et demandeurs.

Quant aux raccordements techniques, SOCIETE1.) conclut à voir rejeter la demande comme n'étant pas fondée, alors que les demandeurs auraient validé l'offre relative à l'installation des raccordements techniques côté gauche du garage. Subsidiairement, il y aurait lieu d'entériner le rapport d'expertise judiciaire sur ce point.

Les désordres relatifs aux fenêtres de l'appartement 1^{er} étage et de l'appartement duplex et à la fenêtre-hublott seraient inexistantes et il faudrait partant entériner le rapport d'expertise qui ne ferait justement état d'aucun défaut ou malfaçon.

Par ailleurs la demande en indemnisation relative à la perte de loyer serait à rejeter au motif qu'aucun retard dans l'achèvement ne saurait lui être reproché.

Enfin, SOCIETE1.) demande au tribunal de constater que les travaux dont l'exécution est demandée seraient matériellement inexécutables et à voir rejeter la demande en exécution sous peine d'astreinte.

Il requiert une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

SOCIETE4.) soulève *in limine litis* le libellé obscur de l'acte introductif d'instance. Les éléments de l'assignation donnés à l'appréciation de la concluante ne lui permettraient pas de saisir quelle faute lui est reprochée. Le fait de déclarer de manière générale dans l'assignation que la responsabilité de SOCIETE4.) est recherchée en sa qualité d'architecte chargé de dresser les plans de l'immeuble et de diriger et de surveiller l'exécution des travaux ne caractériserait en rien la faute qui lui est reprochée. SOCIETE4.) serait donc dans l'impossibilité de déterminer les moyens de défense à opposer à la demande en indemnisation.

Quant au fond, quant au local poubelles, SOCIETE4.) demande à voir être mis hors de cause, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., sinon il conteste le *quantum*. En tout état de cause, SOCIETE2.) et SOCIETE1.) seraient solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à condamner à tenir quitte et indemne SOCIETE4.) de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre sur ce point.

Quant à la rampe d'accès au garage de droite, principalement, SOCIETE4.) serait à mettre hors de cause, sinon le rapport d'expertise judiciaire serait à entériner sur ce point. En tout état de cause, SOCIETE2.) et SOCIETE1.) seraient solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à condamner à tenir quitte et indemne SOCIETE4.) de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre sur ce point.

En ce qui concerne l'emplacement de garage situé à droite, principalement, SOCIETE4.) serait à mettre hors de cause, sinon le rapport d'expertise judiciaire serait à entériner sur ce point. En tout état de cause, SOCIETE2.) et SOCIETE1.) seraient solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à condamner à tenir quitte et indemne SOCIETE4.) de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre sur ce point.

Quant aux fenêtres formant coin, à la fenêtre-hublot, au prétendu retard dans l'achèvement et aux diverses factures réglées par feu PERSONNE2.), principalement, SOCIETE4.) serait à mettre hors de cause, sinon le rapport d'expertise judiciaire serait à entériner sur ce point. En tout état de cause, SOCIETE2.) et SOCIETE1.) seraient solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à condamner à tenir quitte et indemne SOCIETE4.) de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre sur ces points.

Finalement, pour autant que SOCIETE4.) ne soit pas mis hors de cause concernant les demandes relatives au local poubelles et à la pente de la rampe de garage, il demande à voir nommer un expert.

Il requiert une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

La SOCIETE3.) soulève *in limine litis* le libellé obscur de l'acte introductif d'instance. La demande introduite pêcherait par son imprécision et son caractère lacunaire, tant en ce qui concerne l'objet même de cette demande à l'encontre de la SOCIETE3.) que les moyens y invoqués.

Quant au fond, la SOCIETE3.) demande de voir constater que les immeubles des demandeurs sont définitivement achevés alors que les immeubles sont occupés et les travaux prétendument en souffrance n'auraient aucun caractère substantiel au sens de l'article 1601-6 du Code civil. Les parties demanderesses seraient à débouter de leur demande tendant à voir condamner la SOCIETE3.) à garantir l'exécution par SOCIETE2.) des travaux de parachèvement de l'immeuble. Plus subsidiairement, elle demande à voir limiter son obligation de cautionnement aux seuls non-achèvements substantiels éventuels qu'il conviendra d'énumérer strictement et précisément.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros.

3. Motivation

3.1. Quant au libellé obscur

L'assignation doit contenir, à peine de nullité, l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Ces indications ont pour but de faire connaître au défendeur, d'une manière expresse, l'objet du procès et les moyens à l'appui, c'est-à-dire sur quelle qualité, quel titre, ou sur quel motif le demandeur se base. Si l'exposé des moyens peut être sommaire, l'objet de la demande doit toujours être énoncé d'une manière complète et claire.

Il résulte du libellé de l'acte introductif d'instance que les demandeurs reprochent à SOCIETE4.) tantôt une faute de conception, tantôt une mauvaise surveillance des travaux de construction. La question de savoir si SOCIETE4.) était effectivement investi d'une direction des travaux relèvera du fond et n'influera pas sur la régularité de l'exploit introductif d'instance.

Quant à la SOCIETE3.), il lui est demandé, en raison des désordres invoqués, d'honorer la garantie d'achèvement qu'elle a promise.

L'intention des requérants est claire et sans équivoque et les parties qui ont soulevé l'exception du libellé obscur, ne se sont pas méprises sur ce qui constitue l'enjeu du litige, ont conclu sur cette question et ce malgré une formulation du dispositif pouvant prétendument prêter à confusion.

Un débat sur le fond de l'affaire a donc bien eu lieu.

Les parties défenderesses n'ayant pour le surplus, pas non plus établi avoir subi un préjudice, le moyen de nullité tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

3.2. Quant à la responsabilité du SOCIETE2.)

Il y a lieu de déterminer tout d'abord le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature de leur relation, cette qualification déterminant notamment le régime de responsabilité applicable au litige et réglant également la question de la forclusion à agir, alors que les délais d'action et de garantie dépendent du régime juridique applicable à l'action intentée par le demandeur.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, « [l]a vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement. »

Par la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de ce type de vente réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil, tout contrat :

* portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,

* dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, et

* dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du même code comme étant « *le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.* »

Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (cf. CA, 3 juillet 2002, n° 24367).

En l'espèce, les consorts PERSONNE2.) soutiennent qu'en sa qualité de SOCIETE2.) immobilier, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a vendu l'immeuble bifamilial en état futur d'achèvement et recherche la responsabilité de celle-ci pour les désordres affectant ladite résidence, principalement sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1147 du même code.

Le SOCIETE2.) ne contestant pas sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement, il s'ensuit que les dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement ont vocation à s'appliquer.

L'éventuelle responsabilité du SOCIETE2.) quant aux désordres dénoncés doit dès lors être appréciée selon les principes érigés aux articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil, relatifs aux ventes d'immeubles à construire.

Le régime de responsabilité et de garantie dues par le vendeur d'immeuble à construire au titre des désordres de construction est d'ordre public.

S'agissant d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, il faut retenir que, pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction invoquées par les requérants soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception expresse

ou tacite de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil.

En l'espèce, il est constant en cause que SOCIETE2.) a participé à la conception et à la réalisation de l'ouvrage incriminé, de sorte que sa participation aux travaux incriminés est établie en cause.

Il convient donc dans un premier temps d'examiner l'existence d'une éventuelle réception.

En l'espèce, les requérants versent un constat d'achèvement et de conformité du DATE3.) 2017, qui contient cependant plusieurs observations quant à des travaux non achevés. Il convient par conséquent de dire qu'il y a eu une réception expresse avec réserves en date du DATE3.) 2017.

Les réserves actées à la prédite réception expresse sont les suivantes :

-L'emplacement pour voiture en sous-sol de droite (vu depuis la voie publique) n'a pas la longueur convenue de 5 m mais a seulement une longueur de 4,75 m.

-La pente pour accéder depuis la voie publique aux parkings en sous-sol a été conçue, respectivement réalisée de telle manière que l'accès par voiture au parking de droite (vu depuis la voie publique) n'est pas possible, les voitures touchant le sol au moment de l'entrée dans le parking en raison du fait que la pente est trop raide.

-Contrairement aux plans convenus entre parties, les raccordements (eau, électricité, gaz, téléphone) n'ont pas été pratiqués du côté droit de l'immeuble (vu à partir de la voie publique) où ils n'auraient gêné personne, mais du côté gauche (vu à partir de la voie publique) de l'immeuble en raison du fait que les raccordements de l'ancien immeuble démolé par SOCIETE2.) se trouvaient du côté gauche (vu à partir de la voie publique).

Aux termes de ce constat d'achèvement, « l'acquéreur constate l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article 1601-06 du Code civil sous les réserves qui suivent avec effet au 28 août 2017. Les garanties découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil commencent à courir à compter de la signature du présent procès-verbal pour la part non réservée et à compter de la date du constat de levée des réserves pour la part qui avait été réservée. La signature du procès-verbal et le règlement des travaux autorisent l'acquéreur à prendre possession de l'ouvrage, à quelles fins il reconnaît avoir reçu à l'instant toutes les clés et commandes électriques à distance de l'immeuble ».

Comme il y a eu réception de l'immeuble, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil trouvent application en ce qui concerne la surface réduite de l'emplacement pour les poubelles, le battant fixe de la fenêtre coin de l'appartement et du duplex, et la fenêtre-hublot du 2^e niveau du duplex qui ne se laisse pas ouvrir.

Quant aux trois défauts de conformité précités dans le procès-verbal, la responsabilité contractuelle de droit commun s'applique étant donné que les réserves y afférentes n'ont pas été levées.

En l'espèce, le litige est principalement circonscrit sur base d'un rapport d'expertise extra-judiciaire non contradictoire rendu par l'expert PERSONNE8.) et d'un rapport d'expertise judiciaire PERSONNE7.).

S'il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

Aussi, les juges ne peuvent 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 judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

Par ailleurs, Il est constant que le rapport PERSONNE8.) a été établi à la demande des consorts PERSONNE2.). Il s'agit donc d'un rapport unilatéral.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral.

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Le juge ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

Il découle de ces principes que les consorts PERSONNE2.) peuvent se prévaloir, comme moyen de preuve, du rapport PERSONNE8.) qu'ils produisent, dans la mesure où il a été communiqué aux parties et discuté contradictoirement. Ce rapport d'expertise unilatéral doit cependant être corroboré par d'autres éléments de preuve.

Il convient donc d'examiner les deux rapports d'expertise sous ces aspects.

3.2.1. Responsabilité de droit commun

En ce qui concerne les trois défauts de conformités actés dans le constat d'achèvement, la demande des consorts PERSONNE2.), respectivement l'éventuelle responsabilité du SOCIETE2.) est ainsi à apprécier suivant les dispositions de droit commun des articles 1147 et suivants du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation de résultat peut donc obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation.

Ainsi, les acquéreurs d'un immeuble à construire n'ont qu'à établir la matérialité des désordres. Le vendeur étant tenu à une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, sa responsabilité est présumée dès lors que le vice est constaté.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs régissant la charge de la preuve tels que prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans leur demande, il incombe donc aux consorts PERSONNE2.), en leur qualité de parties demanderesses, de prouver les faits nécessaires au succès de leurs prétentions, plus précisément de rapporter la preuve des désordres allégués, de leur nature et de leur lien causal avec les travaux de construction réalisés par SOCIETE2.), ainsi que l'étendue du préjudice par eux subi à cet effet.

3.2.1.1. descente au garage

D'après les requérants, la descente vers le garage fut exécutée de telle manière qu'elle ne permet pas de faire entrer des voitures de gabarit normal ou des voitures ENSEIGNE1.) dans le garage de droite, vu à partir de la chaussée.

Il y aurait donc limitation de la possibilité d'utiliser cette partie de l'immeuble et cette limitation aurait un caractère substantiel rendant l'immeuble impropre à sa destination.

Ils exigent une réparation en nature, sinon par équivalent « *des responsables* ».

L'expert judiciaire PERSONNE7.) conclut ce qui suit :

« La plaque métallique n'est absolument pas la solution au problème, au contraire.

Bien que l'entrée au garage de gauche (vu de devant) reste praticable, celle de droite se heurte à un dénivelé mal choisi.

Afin de pouvoir trouver la bonne courbure à réaliser, il sera nécessaire de la redessiner/remodeler sur ordinateur, sachant que l'entrée au garage de droite est soumise à deux contraintes a- la forte pente de la rue et b- la pente vers le sous-sol.

La réalisation de ces pentes n'est certainement pas facile et reste sous la responsabilité du bureau ayant réalisé les plans d'exécution et la coordination sur site.

Une réfection de la moitié de cette pente avec l'adaptation à la partie de gauche engendrera des frais estimés à :

- frais d'étude

- frais de réalisation inclus démolition et réfection revêtement

*(3MO*48,-€/h*8h*7j + matériel 1500 + décharge 250,- +machines 1000,-) 1500,-*

10814,- 12 314.- euros ».

L'expert extrajudiciaire PERSONNE8.) (page 6) retient que *« l'exécution sur site n'est pas conforme aux plans de vente et la situation est inacceptable. »*

Sans contester ni le défaut de conformité aux plans, ni le montant fixé par l'expert, SOCIETE2.) considère que SOCIETE1.) et SOCIETE4.) devraient le tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir.

Pour ce qui est du mode de réparation, le principe est celui d'une réparation en nature.

Or, en l'espèce, malgré le défaut de contestation tangible de la part du SOCIETE2.) quant à l'existence du désordre et des travaux à reprendre, les parties n'ont pas réussi depuis 2017 à procéder à une réception des travaux et à s'accorder pour une réparation en nature.

Le SOCIETE2.) n'a jusqu'ici pas entrepris les travaux de redressement et de finition dont il ne conteste pourtant pas être tenu.

Au vu de ces éléments, le tribunal retient qu'il n'y a pas lieu d'imposer une réparation en nature.

Il y a partant lieu de retenir, sans se départir des conclusions indemnitaires de l'expert judiciaire, non ébranlées par les éléments avancés par les parties, le montant de 12.314.- euros HTVA.

3.2.1.2. profondeur du garage de droite, vu à partir de la chaussée, de 4,80 m au lieu de 5,03 m

Au soutien de leurs revendications, les requérants font valoir que la possibilité d'utiliser le garage de droite, vu à partir de la chaussée, est réduite en raison du fait que de nombreuses voitures ont une longueur entre 4,60 m et 5,00 m et que, pour pouvoir fermer la porte du garage, il faut un minimum d'espace entre la porte du garage fermée et la voiture garée, tout comme il faut un minimum d'espace entre le mur du fond du garage et la voiture garée.

La moins-value proposée par l'expert judiciaire en dédommagement de ce préjudice serait dérisoire.

Les conclusions de l'expert PERSONNE7.) quant au problème de la profondeur du garage sont les suivantes (pages 12 et 13) :

« La profondeur résulte de multiples discussions et d'échanges d'informations quant à des problèmes de stabilité et d'isolation thermique. Bien que la profondeur de cet emplacement n'est que de 480 cm, des berlines comme ENSEIGNE2.), ENSEIGNE3.), ENSEIGNE4.), ENSEIGNE5.) y trouveront leur place. L'expert est d'accord que cette situation n'est pas la meilleure, mais un changement de la situation n'est guère possible. Ce qui mène l'expert à proposer une moins-value de l'ordre de 2.500.- euros. »

L'expert PERSONNE8.) conclut ce qui suit : *« Dimensions du garage :*

Le garage est planifié avec 5,03 m libre entre les deux murs et est en réalité de 4,82 libre entre le mur et l'intérieur de la porte sectionnelle fermée.

Il y a alors plus de 20cm de moins en profondeur que prévu.

SOCIETE4.) a dressé les plans d'autorisation le 30.07.2014 et la commune de ADRESSE11.) a autorisé le projet le 15 septembre 2014.

La commune a publié le nouveau ALIAS1.) et le règlement sur les bâtisses le 19 décembre 2014.

Selon l'expérience de l'expert, les communes ne changent pas fondamentalement leur règlement sur les bâtisses courant les nouvelles publications de ALIAS1.) en particulier cela concerne par exemple les prescriptions en général.

L'expert suppose que le règlement sur les bâtisses n'a pas changé concernant le parking ou la construction en général.

Dans la réglementation communale, il n'y a pas d'indication des dimensions concernant les parkings.

Selon les règles de l'art en architecture, un emplacement de parking a des dimensions de 2,50 x 5,00 m.

Selon les prescriptions de la part de ORGANISATION1.), les parkings ont de même une profondeur de 5,00 m [...]. »

Le SOCIETE2.) accepte les conclusions de l'expert judiciaire.

Expertises judiciaire et extrajudiciaire ne se contredisent pas. Dans la mesure où les requérants n'avancent pas d'élément susceptible de motiver l'octroi de dommages et intérêts plus importants, le tribunal décide de ne pas se départir des conclusions indemnitaires de l'expert PERSONNE7.) et dit la demande fondée de ce chef à hauteur du montant de 2.500.- euros.

3.2.1.3. raccordements techniques de l'immeuble à gauche, vu à partir de la chaussée.

Les requérants estiment que les raccordements techniques de l'immeuble du côté gauche, vu à partir de la chaussée, entraveraient l'utilisation sans risques, ni restrictions du double garage de gauche, vu à partir de la chaussée, de sorte qu'il y aurait donc limitation de la possibilité d'utiliser cette partie de l'immeuble. Cette limitation aurait un caractère substantiel et rendrait l'immeuble impropre à sa destination.

L'expert judiciaire n'aurait pas suffisamment indemnisé le problème de l'emplacement des raccordements techniques par une moins-value de 2.500.- euros.

L'expert extra-judiciaire PERSONNE8.) retient que l'exécution des raccordements n'est pas conforme aux plans de vente, ni aux plans d'autorisation.

Ce constat n'est pas contesté par SOCIETE2.) et est étayé par les constatations de l'expert judiciaire.

Il résulte ainsi de l'expertise judiciaire PERSONNE7.) (page 13) que :

« Les raccordements techniques furent indiqués dans le plan d'autorisation de SOCIETE4.) sur le côté droite de l'immeuble. Il s'avère après courte réflexion que ceci n'aurait pas été possible vu la présence dans le coin droite d'un local privatif « réserve appartement ». Des raccords techniques ne peuvent se trouver dans un local privatif.

Dans le plan d'exécution n'apparaît plus ce local privatif et les raccords auraient bien pu être planifiés sur le mur extérieur côté droite.

Or il s'avère, selon les informations recueillies dans les pièces remises, que les raccords de l'immeuble initialement sur ce terrain, se trouvaient sur le côté gauche du nouvel immeuble.

Par la logique des choses, le constructeur/promoteur a donc fait placer les raccords sur le mur extérieur latéral gauche, vu que, aussi selon les informations prises des pièces soumises, le futur acquéreur ne voulait pas prendre en charge les frais de déplacement des raccordements sur les conduites existantes devant l'immeuble.

Et en fin de discussion, selon les pièces soumises, le futur acquéreur a donné son aval pour la solution telle qu'en place.

Quant à l'encombrement pour le stationnement des voitures de futurs habitants, l'expert est d'avis que ces installations ne vont pas rendre les emplacements de droite impraticables, mais nécessiteront une attention et réflexion avant de garer la voiture.

Vu cette situation épineuse, l'expert propose une moins-value de 2.500.- euros. »

Même à supposer que feu PERSONNE2.) ait « donné son aval pour la solution telle qu'en place », il n'en résulte pas pour autant un accord de ce dernier d'accepter sans contrepartie les inconvénients en résultant.

Dans la mesure où les requérants n'apportent aucun élément de nature à ébranler les conclusions de l'expert judiciaire relatives à la fixation du *quantum* du dommage, le montant de 2.500.- euros est à retenir.

3.2.2. Responsabilité des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil

En ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, le tribunal retient que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil. C'est sur base de l'obligation de délivrance et non de l'obligation de garantie que se régleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée. Le vendeur n'est déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat. Il incombe à l'acheteur, au moment de la délivrance, de vérifier si la chose livrée est bien conforme à la chose vendue et, dans la négative, de faire toutes réserves utiles. Il faut en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserves, de l'ouvrage. Cette solution ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle est. En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera.

La réception, même avec réserve, vaut acceptation des non-conformités apparentes. En effet, à la réception, le maître d'ouvrage doit contrôler la chose afin d'apprécier sa conformité. S'il agrée une chose dont la non-conformité est apparente, il est censé avoir renoncé aux sanctions de cette violation.

En l'espèce, aucune réserve n'a été faite par feu PERSONNE2.) lors de la réception de l'ouvrage par rapport aux battants de fenêtres et à l'ouverture de la fenêtre hublot, ces désordres étant apparents de sorte que les conjoints PERSONNE2.) ne sont plus fondés à contester la fixité des battants de fenêtres.

Quant au local poubelles, l'expert judiciaire retient (page 7) que : « *local poubelle pas fait comme selon les plans d'autorisation, réduit en dimensions, pose des poubelles des deux côtés pas possibles selon M. PERSONNE2.). [...] Les poubelles standard 80l pour des habitations appartements et appartements duplex ont des dimensions de 48cm de largeur et 55cm de profondeur. Avec un peu de bonne volonté on arrive à poser 4 poubelles de chaque côté de la pièce, certes sans couloir énorme, mais une largeur de +/- 70cm est suffisante pour un passage aisé.* »

Sans contester que le local poubelles présente un dimensionnement en-deçà des prévisions contractuelles, SOCIETE2.) conteste qu'il soit impropre à son usage.

Les rapports judiciaire et extrajudiciaire ne se contredisent pas sur les éléments factuels, même si les mesures de l'expert PERSONNE8.) sont plus précises.

Ainsi, il résulte du rapport unilatéral PERSONNE8.) que :

« *Mesurage sur site par l'expert PERSONNE8.).*

Largeur : 1,53m

Profondeur : 2,16m

Les dimensions du plan contractuel ne sont pas respectées.

Largeur planifiée : 2,37m

Largeur exécutée : 1,53m

□ *0,84m de moins.*

Surface contractuelle : $2,37 \times 2,25 = 5,33m^2$

Surface réalisée : $1,53 \times 2,16 = 3,30m^2$

Différence : environ - 40%

Effectivement, à l'heure actuelle 4 poubelles rentrent dedans mais les poubelles vertes et bleues ont une profondeur de 55cm, alors il ne reste que 98cm de libre au lieu de 1,82m. À la situation exécutée, il n'y a aucune place disponible temporaire pour l'entrepose des éléments plus volumineux.

En cas d'une implantation des poubelles des deux côtés, le passage libre reste de : 1,53-0,55-0,51 = 47cm

47 cm n'est pas un passage acceptable.

Remarque poubelle noire, brune : 45 x 51cm

Remarque poubelle verte, bleue : 48 x 55cm

Conclusion : les dimensions ne sont pas conformes aux plans de vente. On ne peut pas poser 8 poubelles dans la salle. »

L'expert judiciaire estime que 8 poubelles standard peuvent trouver place dans ledit local tout en admettant que le passage ne sera pas aisé.

Du moment que les dimensions prescrites n'ont pas été respectées et que ce fait entraîne des tracasseries certains pour le propriétaire surtout que ce dernier entend le cas échéant y placer des poubelles vertes plus volumineuses, il est certain que le propriétaire essuie un préjudice. Il y a lieu de fixer ce dommage, *ex aequo et bono*, au montant de 1.000.- euros.

3.3. La demande en indemnisation relative aux travaux divers

Les requérants réclament la somme de 6.139,25 euros pour divers travaux : installation d'un garde-corps, mise en état du jardin, débouchage de la canalisation et remplacement du thermostat de l'appartement.

Afin d'étayer leur demande, ils versent une facture de la société SOCIETE5.) du 6 février 2018 relative à la « fabrication et pose de garde-corps en inox brossé type vertical-localisation muret droit côté parking » et la « fabrication et pose de main-courante en inox brossé-localisation chemin accès à la maison » ; ils versent une facture de la SOCIETE6.) du 15 novembre 2017 relative à des travaux de jardinage, une facture de la firme SOCIETE7.) du 13 mars 2018 relative à « Lieferung und Montage eines Funk Raumreglers nebst Zubehoer » et finalement une facture de la société SOCIETE8.) relative au débouchage de la canalisation en date du 11 décembre 2017.

Le SOCIETE2.) s'oppose à prendre en charge lesdits frais au motif qu'il « est formellement contesté que les éléments cités faisaient défaut. »

Dans la mesure où les prétendus non-achèvements concernant le jardin et le défaut d'installation de garde-corps n'ont pas été réservés dans le constat d'achèvement du DATE3.) 2017, les requérants sont forclos pour en réclamer une quelconque indemnisation.

Quant à l'acquisition du thermostat, les demandeurs ne versent pas de pièces de nature à étayer qu'un thermostat déjà installé ait été vicié dès l'origine. De même en ce qui concerne le débouchage de la canalisation en date du 11 décembre 2017, débouchage

qui eut lieu après la prise de possession des lieux et en cela non indemnisable étant donné que la cause n'en est pas connue.

Il suit de tout ce qui précède que les demandes sont à déclarer non fondées.

3.4. La demande relative à la perte de loyer alléguée

Le retard dans l'achèvement des travaux serait, suivant les requérants, indiscutable, vu que feu PERSONNE2.) n'aurait pas obtenu l'immeuble dans le délai prévu.

Les requérants réclament les loyers qu'ils auraient pu toucher jusqu'à la date de la réception provisoire, soit le DATE3.) 2017.

À l'appui de leur revendication de la somme de 42.625.- euros, ils se rapportent aux contrats de bail conclus avec les deux premiers locataires de la résidence (cf. pièces 19 et 20 de Maître BADEN). Pour étayer leur demande en indemnisation, les requérants versent le contrat de bail conclu pour le rez-de-jardin le 14 mars 2018 et celui conclu pour le duplex (1^{er} et 2^e étage) le 17 mai 2018.

Le SOCIETE2.) s'oppose à la demande alors que les parties demanderesses ne démontreraient pas que l'immeuble aurait pu être loué dès le mois d'octobre 2016. Sinon, la demande devrait être rejetée en son *quantum* alors qu'il ne ressortirait d'aucune pièce versée au dossier que le loyer aurait pu être fixé au montant sollicité. En tout état de cause, la demande devra être limitée sur la période allant du 9 octobre au 31 décembre 2016, sinon au 28 août 2017.

L'acte notarié de vente stipule que « *le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que la résidence de laquelle font partie les entités présentement vendues soit achevée endéans dix-huit mois à compter des présentes, au plus tard, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison [...].* »

Les parties sont d'accord pour dire que l'immeuble aurait dû être achevé pour le 9 octobre 2016 mais que le constat d'achèvement n'a été signé qu'en date du DATE3.) 2017.

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (cf. TAL, 14 juin 2006, n° 95116).

Le SOCIETE2.) n'établit, ni même n'allègue aucune cause justifiant le non-respect du délai de livraison stipulé à l'acte notarié de vente du 9 avril 2015.

Les demandeurs réclament le montant mensuel de 3.875.- euros pendant 11 mois pour deux unités de trois, respectivement quatre chambres à coucher se trouvant à ADRESSE11.).

Ce montant n'étant nullement exorbitant, il y a lieu de l'allouer.

3.5. Quant à l'indemnisation

Il résulte de ce qui précède que la responsabilité du SOCIETE2.) est retenue pour les montants suivants HTVA :

- 1.000.- euros (local poubelles)
- 12.314.- euros (pente garage)
- 2.500.- euros (profondeur garage)
- 2.500.- euros (raccordement)
- 42.625.- euros (perte loyers)

Soit une somme totale de 60.939.- euros.

Il s'ensuit que la demande des consorts PERSONNE2.) est à déclarer fondée à concurrence de la somme totale de 60.939.- euros HTVA (1.000 + 2.500 + 2.500 + 12.314 + 42.625).

Il échet partant de condamner SOCIETE2.) à payer aux consorts PERSONNE2.) la somme précitée de 60.939.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Suivant les éléments du dossier, à ce jour, il n'est pas établi qu'il a été procédé au partage de la succession immobilière et mobilière de feu PERSONNE2.), de sorte qu'il y a indivision entre PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.); PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.); PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en ce qui concerne l'immeuble litigieux, l'indivision étant la situation juridique de plusieurs personnes titulaires en commun d'un droit de propriété sur un même bien, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

Il s'ensuit que l'indemnisation à allouer reviendra actuellement à l'indivision successorale.

3.6. Quant aux demandes reconventionnelles du SOCIETE2.)

Les demandeurs concluent eux-mêmes à la compensation avec le montant de 52.817,28 euros, retenu comme dernière tranche lors de la signature du constat d'achèvement avec réserves le DATE3.) 2017.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande reconventionnelle fondée pour le montant de 52.817,28 euros et d'ordonner la compensation judiciaire avec le montant alloué dans le cadre de la demande principale de 60.939.- euros HTVA.

Le SOCIETE2.) fait encore état d'un paiement de 29.476,12 euros représentant le coût de la garantie d'achèvement émise par cette dernière. Il réclame en conséquence la condamnation des consorts PERSONNE2.) à lui payer ledit montant à titre de dommages et intérêts résultant du maintien abusif de la garantie.

À défaut de pièces attestant du paiement dudit montant, SOCIETE2.) est néanmoins à débouter de ce chef de sa demande.

3.7. Quant à la garantie d'achèvement

Le tribunal constate que les causes de ces désordres ne sont pas explicitées par l'expert qui se contente d'en dresser une typologie. Les différents problèmes relevés par l'expert ne peuvent dans ce contexte être qualifiés de défauts substantiels rendant impossible une utilisation normale de l'immeuble.

Par conséquent, ils ne sont pas à prendre en considération pour l'appréciation du critère d'achèvement de l'immeuble.

Il convient dès lors de retenir que l'immeuble érigé par SOCIETE2.) correspond aux exigences de l'article 1601-6 du Code civil et qu'il est achevé.

Dans la mesure où la garantie d'achèvement est levée dès que l'achèvement est constaté au sens de l'article 1601-6 du Code civil, qu'en l'occurrence tous les ouvrages indispensables à l'utilisation de l'immeuble sont exécutés et qu'il n'est pas allégué que les non-conformités retenues rendent l'immeuble impropre à son utilisation, les demandeurs ne peuvent plus s'opposer à la libération de la garantie d'achèvement.

Il y a partant lieu de débouter les requérants de leur demande dirigée contre la SOCIETE3.) d'honorer la garantie d'achèvement.

3.8. Quant à la demande en indemnisation dirigée contre le constructeur et SOCIETE4.)

Il est constant en cause que SOCIETE2.) a conclu un contrat d'architecte et un contrat de construction.

La question qui se pose étant si SOCIETE4.) et SOCIETE1.), qui ont été des sous-traitants du SOCIETE2.), partant contractuellement liés à lui, peuvent voir engager leur responsabilité respective également sur la base contractuelle à l'égard des demandeurs, acquéreurs finaux des appartements vendus en l'état futur d'achèvement par le vendeur-SOCIETE2.), affectés de désordres.

Avant tout autre progrès en cause, les parties demanderesses sont invitées à conclure sur ce point.

Il échet de surseoir pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen de libellé obscur,

déclare l'acte introductif d'instance régulier,

dit la demande en indemnisation dirigée par PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) ; PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) ; PERSONNE5.) et PERSONNE6.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., actuellement en liquidation, représentée par son liquidateur Maître Kalthoum BOUGHALMI, recevable et fondée pour le montant de 60.939.- euros HTVA,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., actuellement en liquidation, représentée par son liquidateur Maître Kalthoum BOUGHALMI, à payer à l'indivision successorale constituée par PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) ; PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) ; PERSONNE5.) et PERSONNE6.), le montant de 60.939.- euros HTVA avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle en paiement dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., actuellement en liquidation, représentée par son liquidateur Maître Kalthoum BOUGHALMI, contre l'indivision successorale constituée par PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) ; PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) ; PERSONNE5.) et PERSONNE6.), fondée pour le montant de 52.817,28 euros,

condamne l'indivision successorale constituée par PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) ; PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) ; PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., actuellement en liquidation, représentée par son liquidateur Maître Kalthoum BOUGHALMI, le montant de 52.817,28 euros,

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., actuellement en liquidation, représentée par son liquidateur Maître Kalthoum BOUGHALMI, de sa demande en paiement du montant de 29.476,12 euros,

déboute PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.) ; PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.) ; PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leur demande dirigée contre la SOCIETE3.) d'honorer la garantie d'achèvement,

avant tout autre progrès en cause,

invite Maître BADEN à conclure pour le 30 septembre 2024 quant au questionnement soulevé dans la motivation du présent jugement,

invite les parties défenderesses à répliquer pour le 30 octobre 2024,

réserve les demandes pour le surplus.