

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00130

Audience publique du jeudi vingt-huit novembre deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2020-01567 et TAL-2020-09521 du rôle

Composition :

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

I. TAL-2020-01567

ENTRE

1. Syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE1.), et son épouse,
3. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.), et
4. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 21 janvier 2020,

comparaissant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. TAL-2020-09521

ENTRE

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 9 novembre 2020,

comparaissant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. La société anonyme SOCIETE1.) S.A. (en abrégé SOCIETE1.) 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 NUMERO1.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, 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-ADRESSE4.), représentée par son gérant 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 Karine BICARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant 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 BIEL,

défaillante,

4. La société anonyme SOCIETE4.) S.A., compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

PERSONNE4.) a fait construire et a vendu à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), et à PERSONNE3.), regroupés au sein du Syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) (ci-après le Syndicat), l'immeuble résidentiel bi-familial en copropriété sis à la prédite adresse.

Le gros-œuvre fut confié par PERSONNE4.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. (ci-après la société SOCIETE2.)), les travaux d'étanchéité furent réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à r.l. (ci-après la société SOCIETE3.)) et la société anonyme SOCIETE5.) S.A. exerçait les fonctions de bureau de contrôle (ci-après la société SOCIETE1.)).

Par acte notarié du 26 juin 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) ont acquis de la part d'PERSONNE4.), un appartement dans ladite résidence.

Par acte notarié du 12 juillet 2017, PERSONNE3.) a acquis de la part d'PERSONNE4.), un appartement-duplex dans ladite résidence.

Par ordonnance du juge des référés du 26 avril 2018, PERSONNE5.) a été nommé comme expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

« 1.- dresser un état des lieux relatif aux inexécutions, vices, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant les parties communes de l'immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE1.) et notamment ceux ci-dessus décrits, sensés reproduits dans le présent dispositif pour en faire partie intégrante, sans que cette liste ne soit exhaustive,

2.- dresser un état des lieux relatif aux inexécutions, vices, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant les parties privatives appartenant aux copropriétaires PERSONNE1.)/PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au sein de l'immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE1.) et notamment ceux ci-dessus décrits, sensés reproduits dans le présent dispositif pour en faire partie intégrante, sans que cette liste ne soit exhaustive,

3.- déterminer les causes et les origines des inexécutions, vices, malfaçons et désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés,

4.- proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice. »

L'expert PERSONNE5.) a dressé son rapport d'expertise en date du 22 mai 2019.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 21 janvier 2020, le Syndicat, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à PERSONNE4.) à se présenter devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-01567 du rôle et soumise à l'instruction de la XX^e section.

Par exploit d'huissier de justice du 9 novembre 2020, PERSONNE4.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.), à la société SOCIETE2.), à la société SOCIETE3.) et à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après SOCIETE4.)) à se présenter devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-09521 du rôle et soumise à l'instruction de la XX^e section.

Par ordonnance du 23 décembre 2020, les affaires inscrites sous les numéros TAL-2020-01567 et TAL-2020-09521 du rôle ont été jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 16 mai 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 30 mai 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience des plaidoiries du 19 septembre 2024.

3. Prétentions et moyens des parties

3.1. Les requérants

Le Syndicat demande principalement la condamnation d'PERSONNE4.), à lui payer la somme de 51.912,90 euros, au titre de préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) réclament indemnisation à hauteur de la somme de 16.965.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) demande encore la somme de 24.592,80 euros, augmenté des intérêts légaux du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

À titre subsidiaire, et uniquement pour le cas où le tribunal devait ordonner une réparation en nature, les requérants demandent à voir condamner PERSONNE4.) à exécuter les travaux préconisés par l'expert PERSONNE5.) à ses frais et sous la surveillance de ce dernier, cette surveillance également à ses frais, endéans le délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement sous peine d'astreinte de 100.-euros par jour de retard.

Les requérants demandent enfin, chacun, la condamnation d'PERSONNE4.) au montant de 3.500.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître GABBANA, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Ils basent leur action, à titre principal, sur les dispositions régissant la vente d'immeuble à construire et se rapportent à ce sujet aux stipulations contractuelles qui renverraient expressément à ces articles afférents du Code civil. Ainsi, il résulte du contrat de vente signé en date du 26 juin 2017 entre les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE4.), d'autre part, ainsi que du contrat de vente signé en date du 12 juillet 2017 entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que : *« La partie acquéreuse bénéficie des garanties contre les vices de construction ou malfaçons apparents ou cachés sous les conditions et dans les limites prévues par les articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du code civil »*. Or, comme conformément à l'article 1134 du Code civil, *« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites »*, les articles

1642-1 et 1646-1 expressément stipulés contractuellement s'appliqueraient à leur contrat de vente.

Les requérants invoquent, à titre subsidiaire, et uniquement pour le cas où le tribunal devait venir à la conclusion que les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil ne seraient pas applicables en l'espèce, la garantie due sur base des articles 1641 et 1642 du Code civil.

Ainsi, les vices soulevés devraient être considérés comme des vices cachés conformément à l'article 1641 du Code civil. Ensuite, et au vu de la gravité des vices constatés, il serait évident que les parties demanderesses auraient payé un prix moindre si elles avaient connu les vices affectant les lots achetés.

Finalement, les parties requérantes auraient dénoncé les vices à PERSONNE4.) dès leur apparition, sinon constatation, à savoir suivant courrier recommandé du 27 novembre 2017, respectivement lors de la visite contradictoire en présence de l'expert le 19 septembre 2018 et l'action aurait été introduite dans le délai annal conformément à la loi.

Ils font valoir les désordres suivants, désordres qu'ils qualifient de vices cachés :

Pour les parties communes :

- Infiltrations dans les corps massifs de construction entre garage et escaliers extérieurs
- Inachèvement du vide sous l'escalier extérieur
- Non-conformité des tablettes de recouvrement du mur de séparation des escaliers extérieurs
- Inachèvement autour des percements techniques au niveau 0
- Absence de main courante dans la cage d'escalier intérieur et défaut affectant les marches d'escalier
- Défaut de fourniture et d'installation d'une trappe sur le regard de visite

Pour les parties privatives des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) :

- Fixation non conforme du chapeau de ventilation
- Non-conformité des tablettes de recouvrement du mur de séparation dans le jardin

Pour les parties privatives d'PERSONNE3.) :

- Infiltration dans la salle de bains (perte de jouissance)

-Défaut de fixation selon les règles de l'art de la porte entre palier d'accès et terrasse et défaut affectant la porte coulissante entre l'appartement et la terrasse

- Défaut de main courante dans la cage d'escalier de l'appartement

Ils s'en remettent pour le *quantum* de l'indemnisation aux valeurs retenues par l'expert judiciaire et s'opposent de manière catégorique à toute réparation en nature.

3.2. PERSONNE4.)

PERSONNE4.) soulève le défaut de qualité à agir dans le chef du Syndicat. Ce dernier n'aurait pas disposé de l'autorisation nécessaire pour agir en justice. Ce faisant, il soutient que l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence n'aurait pas valablement mandaté le syndic pour intenter une action en justice.

En droit, en ce qui concerne la demande des requérants sur base de la responsabilité des vendeurs, PERSONNE4.) fait valoir qu'il y aurait lieu de faire une distinction entre le caractère caché ou apparent d'un vice sur base des critères retenus par la jurisprudence. En l'espèce, le rapport d'expertise PERSONNE5.) du 22 mai 2019 montrerait à suffisance que l'ensemble des vices invoqués par les demandeurs étaient apparents au moment de la vente. Les différents vices auraient été facilement détectables par un acquéreur normalement averti et diligent. En application de l'article 1642 du Code civil, les vendeurs ne seraient pas tenus de garantir l'acquéreur des vices apparents, de sorte que les requérants seraient à débouter de leur demande à son encontre.

A supposer que le tribunal arrive à la conclusion que certains défauts seraient à qualifier de cachés, les demandeurs seraient déchus du droit d'agir de ce chef à son encontre alors que conformément à l'article 1648 du Code civil, l'acquéreur serait déchu du droit de se prévaloir d'un vice à défaut de l'avoir dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où le vice a été constaté ou aurait dû être constaté. L'acquéreur serait encore déchu de son droit d'agir en réparation des vices à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation. En l'espèce, les requérants auraient acquis les appartements en juin, respectivement en juillet 2017. En assignant en référé seulement par acte d'huissier du 6 avril 2018, les requérants n'auraient pas dénoncé les vices dans un bref délai et seraient à plus forte raison déchus d'agir à l'encontre du vendeur suivant la présente assignation du 21 janvier 2020.

A supposer que l'immeuble soit affecté de vices cachés, PERSONNE4.) fait valoir que ceux-ci seraient le résultat d'une mauvaise exécution des travaux de construction dont la responsabilité incomberait aux constructeurs, sinon à l'entreprise de contrôle du chantier. A supposer que le tribunal retienne des vices cachés, PERSONNE4.) demande ainsi à voir condamner la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) et le SOCIETE4.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre sur base de l'article 481 du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'oppose à la nullité de son assignation du 9 novembre 2020 dirigée contre la société SOCIETE1.) pour libellé obscur. Il aurait clairement libellé l'objet de sa demande et les moyens à la base de celle-ci, de sorte que la prédite société n'aurait pu se méprendre sur ses prétentions. En outre, elle n'établirait pas avoir subi un préjudice.

Il demande aux requérants de lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros et aux parties mises en intervention une indemnité de procédure de 2.500.- euros. PERSONNE4.) réclame encore contre ces mêmes parties les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

3.3. La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) soulève le libellé obscur de l'acte introductif d'instance dirigé à son encontre. L'assignation du 9 novembre 2020 ne contiendrait en effet aucun autre développement à part le fait que la société SOCIETE1.) était chargée de la mission de contrôle technique et de coordination de sécurité et de santé du chantier, de sorte que la concluante ignorerait quel reproche lui serait concrètement fait. Elle ne serait donc pas en mesure de préparer utilement sa défense, faute de clarté et de précision nécessaire le lui permettant.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) réfute toute responsabilité dans son chef au motif qu'elle agissait à titre de bureau de contrôle et ne jouait ni le rôle d'architecte, ni celui d'entrepreneur, ni de constructeur, ni d'ingénieur-conseil. Ainsi, elle a effectué un contrôle classique et aucun intervenant n'aurait attiré son attention sur un problème spécifique qui se posait ou demandé à ce qu'elle contrôle tout particulièrement un ouvrage spécifique. Aucune faute précise ne lui serait d'ailleurs reprochée par PERSONNE4.).

La société SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 5.000.- euros et la condamnation d'PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître SANTINI, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

3.4. La société SOCIETE6.)

La société SOCIETE6.) conteste toute faute généralement quelconque dans l'exécution de sa mission sur le chantier. En particulier, elle fait valoir que les problèmes relatifs aux infiltrations dans les murs porteurs entre le garage et les escaliers extérieurs, le chapeau de ventilation non fixé correctement et les infiltrations dans la salle de bains de la partie PERSONNE3.) seraient la suite de travaux non à sa charge. Ces travaux auraient en effet été réalisés par la société SOCIETE3.).

Pour ce qui est des autres travaux, il s'agirait de travaux de finition non à sa charge.

A titre très subsidiaire, elle demande à ce que l'assureur, le SOCIETE4.), la tienne quitte et indemne de toute condamnation éventuellement prononcée à son encontre.

La société SOCIETE6.) demande à voir condamner PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- euros et à le voir condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître BICARD, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

3.5 Le SOCIETE4.)

L'assureur estime que les dégâts avancés en l'occurrence ne seraient pas couverts, ni par l'assurance « *Tous risques chantier* », ni par l'assurance « *Assurance-Contrôle* ».

Dans ses dernières écritures, l'assureur passe en revue les différents dégâts litigieux.

a) *Infiltrations dans les murs porteurs entre le garage et les escaliers extérieurs*

Pour être couverts par l'assurance « *Tous risques chantier* », les dommages résultant d'un défaut d'étanchéité devraient résulter d'un fait accidentel survenu sur le chantier pendant la phase de construction. Or, en l'espèce, et selon le rapport d'expertise PERSONNE5.), ce fait générateur accidentel ferait défaut. Il n'y aurait donc pas de couverture sous la police d'assurance « *Tous risques chantier* ».

L'« *Assurance-Contrôle* » ne couvrirait pas non plus les dégâts mis en avant par PERSONNE4.). Aux termes de l'article 3A des conditions générales, les défauts d'étanchéité et leurs conséquences ne sont couverts qu'à compter de la troisième année suivant la réception. En l'espèce, les défauts d'étanchéité ont été constatés endéans les deux premières années de couverture, de sorte que les défauts d'étanchéité querellés et leurs conséquences ne sont pas pris en charge par cette assurance.

b) *Non-conformité des tablettes de recouvrement sur le mur de séparation des escaliers extérieurs*

En l'absence de dégâts visibles, la police d'assurance « *Tous risques chantier* » ne jouerait pas. De même, la couverture sur base de l'« *Assurance-Contrôle* » ne serait pas acquise en l'absence de dégâts survenus. A défaut d'élément probant, il ne serait pas possible d'affirmer avec certitude que des dommages apparaîtraient à ce niveau.

c) *Inachèvement du vide sous l'escalier extérieur*

Il s'agit d'un inachèvement, d'une finition qui aurait dû être exécutée en tout état de cause par le constructeur, de sorte qu'il n'y a pas lieu à intervention de l'assurance, tant sur base de l'assurance « *Tous risques chantier* », que sur base de l'« *Assurance-Contrôle* ».

d) *Inachèvement autour des percements techniques au niveau 0*

Il s'agit d'un inachèvement, d'une finition qui aurait dû être exécutée en tout état de cause par le constructeur. Il n'y a pas lieu à intervention de l'assurance.

En tout état de cause les coûts sont inférieurs aux franchises applicables aux termes des deux polices d'assurance, et ne donneraient donc pas lieu à prise en charge.

e) *Absence de main courante dans l'escalier et non-conformité de l'escalier*

Il s'agit d'un inachèvement, d'une finition qui aurait dû être exécutée en tout état de cause par le constructeur. Il n'y a pas lieu à intervention de l'assurance.

f) *Trappe manquante sur le regard de visite de la gaine technique*

Il s'agit d'un inachèvement, d'une finition qui aurait dû être exécutée en tout état de cause par le constructeur. Il n'y a pas lieu à intervention de l'assurance.

En tout état de cause, il y aurait lieu de relever que les coûts sont inférieurs aux franchises applicables aux termes des deux polices d'assurance, et ne donneraient donc pas lieu à prise en charge par l'assureur.

Pour ce qui est de l'appartement appartenant aux conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.), la fixation non-conforme des chapeaux de ventilation constituerait un inachèvement, une finition qui aurait dû être exécutée en tout état de cause par le constructeur, de sorte que les assurances ne couvrent pas les revendications d'PERSONNE4.). Quant à la non-conformité des tablettes de recouvrement du mur de séparation dans le jardin, en l'absence de dégâts visibles pendant les périodes de couverture, la police d'assurance « *Tous risques chantier* » ne jouerait pas. De même, la couverture sur base de l'« *Assurance Contrôle* » ne serait pas acquise en l'absence de dégâts survenus.

En ce qui concerne le lot de la propriétaire PERSONNE3.), il y aurait lieu de souligner que la perte de jouissance pour infiltrations dans la salle de bains ne serait pas couverte par les deux assurances.

Quant aux problèmes affectant la porte entre le palier d'accès et la terrasse et la porte coulissante, l'assureur se dédouane encore de toute responsabilité en précisant que les désordres revendiqués consisteraient en des finitions non-finalisées et des inachèvements, non couverts au sens de la police d'assurance « *Tous risques chantier* ». S'agissant de finitions non réalisées et d'inachèvements, il n'y a pas lieu à couverture sur base de l'« *Assurance-Contrôle* ».

5. Motivation

5.1. Recevabilité de la demande du Syndicat

Aux termes de l'article 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans*

les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété. »

Le syndic ne peut, sauf exception, intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Cette décision est prise à la simple majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Le syndic n'est dispensé d'autorisation que pour agir « *en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée* » ou « *lorsqu'il y a urgence* » (cf. ALIAS1.)). En l'espèce, le compte-rendu de réunion du procès-verbal de l'assemblée générale du 9 novembre 2019 est libellé comme suit :

« Participants

Présents : Mme PERSONNE3.), Mme PERSONNE2.) et M. PERSONNE1.).

Approbation du compte-rendu

Nous, la copropriété SOCIETE7.), avons décidé ensemble que vous, Maître Gabbana-Hoffmann, représentez nos intérêts dans l'affaire « copropriété SOCIETE7.) » contre M. PERSONNE4.) devant les tribunaux.

Nous avons décidé de suivre votre conseil pour réclamer le montant pour les réparations calculées par l'expert PERSONNE5.) ».

Il s'ensuit que l'assemblée générale a donné mandat au syndic pour introduire une action en justice par rapport aux réparations retenues par l'expert PERSONNE5.) et dont le montant fut évalué par ce dernier.

La demande du Syndicat est dès lors recevable pour avoir été introduite avec l'autorisation requise.

5.2. Quant au régime juridique applicable aux relations contractuelles existant entre parties

Aux fins d'une appréciation utile du moyen tiré de la forclusion de la demande soulevé par PERSONNE4.), il échet de déterminer en premier lieu le régime juridique applicable aux relations contractuelles existant entre parties.

Suivant l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il échet dès lors d'examiner si les parties sont liées par une vente ordinaire, tel que soutenu par PERSONNE4.), ou si, au contraire, la vente est à qualifier de vente d'un immeuble à construire, tel que soutenu par les requérants.

Par la loi du 28 décembre 1976, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil tout contrat :

- 1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,
- 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux,
- 3) et dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, la 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 l'état futur d'achèvement.

L'article 1601-2 du même code dispose que la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. 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. L'article 1601-4 du Code civil précise qu'est considérée comme vente d'immeubles à construire tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

En l'occurrence, à la lecture des actes notariés de juin et juillet 2017 (cf. pièces 1 et 2 de Maître GABBANA), il y a lieu de noter qu'PERSONNE4.) a vendu à chaque fois un appartement sis à ADRESSE7.) pour les prix respectifs de 653.000.- euros et de 499.000.- euros payables intégralement au moment de la signature de l'acte notarié et de l'entrée en jouissance.

L'entrée en jouissance fut dans les deux actes fixée à la date de l'acte.

Lesdits actes stipulent que certains travaux devront être réalisés avant la signature de l'acte notarié, notamment :

- a) retouche de peinture ;

- b) remplacement des portes intérieures provisoires par les portes effectivement choisies par la partie acquéreuse du type « ALIAS2.) » ;
- c) placement correct des portes intérieures sur l'alignement de la ligne parquet-couloir/salle de bains ;
- d) ajustement correct des poignées de fenêtres ;
- e) fixation des plinthes ;
- f) raccordement de l'eau dans la salle-de-bains ;
- g) réparation des trous près du robinet extérieur ;
- h) finition de la terrasse en carrelage et finition de la terrasse en verdure ;
- i) pose de la bordure du carrelage et fermeture de la terrasse moyennant une paroi en verre ;
- j) installation des lampes extérieures et intérieures, des boîtes aux lettres et des gardes corps en verre ;
- k) finition de la peinture dans les garages et dans le hall ;
- l) réparation des trous de fixation pour l'échafaudage (façade arrière) ;
- m) placement du silicone dans la salle-de-bains et à l'entrée de l'appartement-duplex ;
- n) retouche de la peinture du plafond de la cuisine, des murs près du capteur de mouvement et du mur de l'escalier (vers les chambres) ;
- o) retouche de la couleur extérieure des fenêtres ;
- p) montage de la nouvelle paroi de douche (900 x 1400 mm), d'un radiateur électrique (au choix de la partie acquéreuse) et d'une clôture de teinte grise autour du jardin privatif.

Les actes respectifs prévoient également que l'acquéreur bénéficie « *des garanties contre les vices de construction ou malfaçons apparents ou cachés sous les conditions et dans les limites prévues par les articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du Code civil.* »

À cet égard, il y a cependant lieu de relever que le tribunal n'est pas lié par les termes utilisés par les parties. Il lui incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel.

L'acte notarié de vente ne prévoit pas le paiement du prix de vente par tranches. Au contraire, l'intégralité du prix de vente était payable au moment de la signature de l'acte notarié. Aucune garantie d'achèvement n'était prévue.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la maison n'aurait pas encore été achevée lors de la signature de l'acte. Le fait que les actes prévoient encore quelques travaux à faire n'est pas de nature à enlever à l'immeuble son caractère achevé, alors qu'après analyse des travaux énumérés aux actes, le tribunal considère que ces travaux constituent des travaux de finitions de faible importance qui ne sont pas indispensables pour que les appartements vendus puissent être utilisés pour l'habitation.

L'immeuble vendu aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) était partant un immeuble, à savoir des appartements, achevé au moment de la vente.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat de vente ordinaire.

Dans la mesure où les contrats des 26 juin et 12 juillet 2017 sont des ventes ordinaires, il convient d'analyser la demande des requérants dirigée à l'encontre d'PERSONNE4.) au regard des dispositions légales régissant la vente ordinaire.

5.3. Quant au moyen tiré de la forclusion de l'action

Dans le cadre d'une vente ordinaire, le vendeur a, en vertu de l'article 1603 du Code civil instaurant le droit commun de la vente ainsi que la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, deux obligations principales : celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il a vendue.

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

En vertu de l'obligation de délivrance, le vendeur doit délivrer une chose conforme à ce qui a été convenu, dans sa qualité, sa quantité, son identité, présentant les caractéristiques en considération desquelles la vente a été conclue et ne peut lui en substituer une autre sans l'accord de l'acheteur. C'est le type même de l'obligation de résultat (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, éd. 2014, n°691).

La qualification de vice s'impose en cas d'aspect pathologique de la chose vendue, la notion de défaut de conformité ne visant que la différence entre la chose promise au contrat et la chose livrée, celle-ci étant par ailleurs parfaitement saine. Le vice est une défectuosité, c'est à dire une anomalie, une altération qui rend la chose inapte à son usage, tandis que le défaut de conformité consiste en une différence entre la chose livrée et celle prévue au contrat. La garantie des vices cachés concerne l'hypothèse où une chose n'est plus conforme à sa destination naturelle, alors que la non-conformité de la chose se vérifierait uniquement par comparaison à sa destination contractuelle (cf. op. cit., n°696, p.722-723).

On est en présence d'un vice lorsque la chose est impropre à l'usage auquel on la destine. En matière de construction, le vice apparaît comme un désordre affectant la construction, c'est-à-dire comme une anomalie (cf. G. RAVARANI : Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus et construits, P.28, p.5, n°6).

Il se déduit des développements qui précèdent que si ce sont les caractéristiques de la chose qui sont en cause, il faut se situer dans le cadre du défaut de délivrance, tandis que si c'est l'état et le fonctionnement de la chose qui ne donne pas satisfaction, la victime doit se positionner sur le terrain de la garantie des vices.

Il échet partant de déterminer tout d'abord si l'on se trouve en l'espèce en présence de vices cachés visées par l'article 1641 du Code civil ou de défauts de conformité.

En l'espèce, les désordres dont se prévalent les requérants et qui ont été relevés par le rapport d'expertise judiciaire PERSONNE5.) du 22 mai 2019 sont les suivants :

Parties communes :

- Infiltrations dans les corps massifs de construction entre garage et escaliers extérieurs
- Inachèvement du vide sous l'escalier extérieur
- Inachèvement autour des percements techniques au niveau 0
- Absence de main courante dans la cage d'escalier intérieur et défaut affectant les marches d'escalier
- Défaut de fourniture et d'installation d'une trappe sur le regard de visite

Parties privatives des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) :

- Fixation non conforme du chapeau de ventilation
- Non-conformité des tablettes de recouvrement du mur de séparation dans le jardin

Parties privatives d'PERSONNE3.) :

- Infiltration dans la salle de bains (perte de jouissance)
- Défaut de fixation selon les règles de l'art de la porte entre palier d'accès et terrasse et défaut affectant la porte coulissante entre l'appartement et la terrasse
- Défaut de main courante dans la cage d'escalier de l'appartement

Le tribunal tient à noter que les désordres affectant les infiltrations dans les corps massifs de construction entre le garage et les escaliers extérieurs, l'inachèvement du vide sous l'escalier extérieur, la fixation non conforme du chapeau de ventilation, la non-conformité des tablettes de recouvrement des murs de séparation, le défaut de fixation selon les règles de l'art de la porte entre le palier d'accès et la terrasse et le défaut affectant la porte coulissante entre l'appartement et la terrasse constituent des vices, alors que ces désordres affectent l'état et le fonctionnement de la chose, rendant l'immeuble impropre à son usage. Il ne s'agit pas d'une simple différence entre la chose livrée et celle prévue au contrat.

Cependant, le défaut de fourniture et d'installation d'une trappe sur le regard de visite, le défaut des mains courantes et l'inachèvement autour des percements techniques au

niveau 0 ne constituent pas des vices. Ces défauts ne sauraient constituer un vice, alors qu'il ne s'agit pas d'un état défectueux de la résidence, respectivement des lots, en empêchant une utilisation normale.

Il y a lieu de retenir qu'il s'agit de défauts de conformité, alors que le vendeur ne conteste pas s'être engagé à livrer les mains-courantes dans les parties communes et dans le lot PERSONNE1.)-PERSONNE2.), ni de fermer le regard de visite au moyen d'une trappe, ni de boucher les percements techniques au niveau 0.

Si l'acheteur agrée une chose dont la non-conformité est apparente, il est censé avoir renoncé aux sanctions de cette violation par le vendeur de son obligation de délivrance.

En l'occurrence, les acheteurs n'ont pas pu agréer les lots acquis dans la mesure où les actes notariés stipulent divers travaux à charge du vendeur. L'immeuble ne fut ainsi pas réceptionné au moment des ventes respectives et il ne ressort d'aucun document, voire élément du dossier que les acquéreurs aient agréé leurs lots entretemps. Ceci d'autant plus, alors que huit mois après lesdites ventes, les propriétaires ont lancé un référé expertise afin de dresser l'état des non-conformités et vices affectant l'immeuble vendu.

Les requérants sont dès lors en droit d'exiger actuellement la réparation des non-conformités.

Dans le cadre de l'action en garantie pour vice caché, il incombe à l'acquéreur d'établir que les conditions de l'article 1641 du Code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et, finalement, celle de l'antériorité du vice à la vente.

En l'espèce, la preuve de ces éléments doit être rapportée par les requérants, conformément à l'article 1315 du Code civil.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale, appréciée *in abstracto* (G. RAVARANI, op. cit., n°694, voir ci-dessus).

Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales et que le vice présente une gravité suffisante. Tout inconvénient de la chose achetée ne peut être qualifié de vice au sens de l'article 1641 du Code civil. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose.

En matière de vente ordinaire, il n'y a pas de distinction à faire entre vice affectant les gros ouvrages ou les menus ouvrages. Elle n'est faite qu'à propos de la responsabilité

des constructeurs et, par extension législative, à propos de la vente d'immeuble à construire (cf. G. RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus et construits, P.28, p.15).

Rappelons que les vices répertoriés et querellés en l'espèce sont : les infiltrations dans les corps massifs de construction entre garage et escaliers extérieurs, l'inachèvement du vide sous l'escalier extérieur, la fixation non conforme du chapeau de ventilation, la non-conformité des tablettes de recouvrement du mur de séparation dans le jardin, le défaut de fixation selon les règles de l'art de la porte entre le palier d'accès et la terrasse et le défaut affectant la porte coulissante entre l'appartement et la terrasse.

Ces désordres relevés par l'expert judiciaire PERSONNE5.) ne permettent pas aux requérants de se servir de leur immeuble dans des conditions satisfaisantes.

Ces désordres sont d'une importance telle qu'ils rendent les lots impropres à leur usage : l'utilité de la chose est partant compromise.

Encore faut-il que le vice ait été caché au moment de la vente.

En effet, seul le vice caché ouvre droit à garantie, l'acheteur pouvant vérifier les défauts apparents lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé.

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder (cf. G. RAVARANI, op. cit., n°695).

Le caractère apparent ou caché du vice est apprécié *in abstracto*.

Pour l'appréciation du caractère apparent ou caché du vice, la qualité de professionnel en la matière de l'acheteur est prise en considération. Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché si seul un technicien était capable de le découvrir. Il est au contraire apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite. En toute hypothèse, l'on ne saurait exiger de l'acheteur qu'il s'entoure de l'avis d'un homme de l'art, cette dernière condition n'étant pas prévue par la loi, l'article 1642 du Code civil excluant de la garantie les seuls vices dont l'acheteur a pu ou aurait dû se convaincre lui-même (cf. G. RAVARANI, op. cit., n°695).

La charge de la preuve du caractère caché du vice au moment de la vente appartient à l'acheteur qui veut faire jouer la garantie pour vice caché à l'égard du vendeur.

Selon l'expert PERSONNE5.), il y a des « *infiltrations dans le mur porteur entre l'avant-corps du garage et les escaliers extérieurs, au niveau des marches et contremarches de*

ces mêmes escaliers dans l'accès principal, ainsi qu'en général, dans les pieds de mur au niveau 0 – parties communes ». L'expert poursuit que « *ces désordres proviennent de l'absence d'une barrière contre les humidités ascendantes sous l'assise du niveau 0. [...] le profil-type de l'escalier extérieur en-dessous du dallage en granit, dont l'étanchéité, s'il en existe une, n'est pas conforme et permet au niveau des marches, l'infiltration des eaux de pluies dans le mur du garage »* (cf. page 26 du rapport).

Au vu de la complexité de la problématique des humidités ascendantes en matière de construction, le dysfonctionnement des étanchéités mises en place constitue un vice caché pour les parties demanderesse, alors qu'il ne leur a certes pas été possible de s'apercevoir de ce défaut au moment de la vente sans l'avis d'un professionnel en la matière.

En ce qui concerne l'inachèvement du vide sous l'escalier extérieur, l'expert a pu constater un vide sous l'escalier extérieur, délaissé « *en quelque sorte de décharge de chantier* » (cf. page 9 du rapport d'expertise). Ces désordres sont également à qualifier de vices cachés, alors qu'ils n'ont pas été détectables, d'ailleurs ni compréhensibles lors d'une vérification sommaire des lieux par des non-professionnels. En plus, ces désordres ont nécessairement existé avant la vente, fait qui n'est d'ailleurs nullement contesté.

L'expert PERSONNE5.) a pu constater que sur la façade postérieure le chapeau de la ventilation est mal posé, l'enjoliveur de joint se trouvant à grand écart de la façade (cf. page 16 du rapport d'expertise). Le tribunal considère que ce vice était déjà existant avant la vente de la maison et connu par le vendeur. Ce vice est également à qualifier de vice caché, alors que les parties demanderesse n'ont pas pu se rendre compte de ce défaut lors des vérifications sommaires auxquelles elles sont censées avoir procédé.

Lors de la visite des lieux, l'expert a en outre constaté la non-conformité des tablettes de recouvrement des murs de séparation. Il est d'avis que « *d'un côté, les tablettes de recouvrement sont non-conformes, sans pente et sans larmier prononcé, et de l'autre côté, les tablettes font défaut* ». L'expert est d'avis que « *tôt ou tard, il y aura des efflorescences dans ces corps de mur* ». Ce défaut est également à qualifier de vice caché, alors qu'il n'est pas susceptible de se révéler lors de vérifications immédiates et d'investigations normales.

L'expert a encore constaté un défaut de fixation selon les règles de l'art de la porte entre le palier d'accès et la terrasse et un défaut affectant la porte coulissante entre l'appartement et la terrasse : « *La porte entre palier d'accès et terrasse n'est pas convenablement fixée dans la façade isolante ; elle est vacillante. Il en est de même pour la porte d'entrée principale. La porte coulissante entre appartement [PERSONNE3.] et terrasse, il n'y a pas de remontée entre plancher de terrasse et plancher intérieur, ni une rigole de protection contre infiltration. Cette finition est hors règle de l'art.* »

Ces défauts sont également à qualifier de vices cachés, alors qu'ils ne sont pas susceptibles, au vu de leur technicité, de se révéler lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. Etant donné que l'expert conclut à une erreur de montage, il y

a lieu de retenir que ces vices existaient déjà avant la vente de la maison, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

Il y a lieu d'analyser ensuite si ces vices ont été dénoncés en temps utile et si l'action des demandeurs a été introduite dans le délai d'un an à partir de cette dénonciation, tel que prévu par l'article 1648 du Code civil.

L'article 1648 du Code civil dispose que :

« L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater. »

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de le faire valoir par suite de la fraude du vendeur (...). »

Le délai institué par l'article 1648 du Code civil se dédouble en fait en deux délais de déchéance : un bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d'action d'un an.

Il appartient partant d'abord aux requérants de rapporter la preuve qu'ils ont dénoncé à leur vendeur, les vices dans un bref délai à partir du moment où ils les ont constatés.

En principe, le point de départ du bref délai est apprécié *in abstracto* et commence à courir à partir du moment où l'acheteur aurait dû découvrir le vice s'il avait fait preuve d'une diligence élémentaire.

En l'espèce, il est constant en cause que les requérants ont acquis l'immeuble litigieux par actes notariés du 26 juin et du 12 juillet 2017. Il est également constant en cause que cette date est celle de l'entrée en jouissance des différents lots.

Suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 27 novembre 2017 adressé à PERSONNE4.) (cf. pièce 33 de Maître GABBANA), les requérants se sont référés à une entrevue entre parties en date du 15 novembre 2017 lors de laquelle elles auraient convenu de charger un expert aux fins d'inventorier les travaux mal exécutés.

PERSONNE4.) est malvenu de contester la réception dudit courrier, envoyé trois à quatre mois suite aux deux ventes. En effet, il résulte de l'accusé d'envoi que le courrier est resté « *non réclamé* ». Partant, l'adresse d'envoi est correcte, sinon, la mention « adresse incorrecte » aurait figuré sur le colis. Si effectivement, PERSONNE4.) n'a pas récupéré ledit courrier à la poste, les requérants ne pourront pas en pâtir au niveau des conséquences juridiques.

Toujours est-il que les défauts dénoncés dans ce courrier ne concernent pas tous ceux actuellement en litige. Furent dénoncés dans ce courrier déjà le problème rencontré par la propriétaire PERSONNE3.) des infiltrations dans la salle d'eau (« *mauvaise odeur*

inexplicable dans la salle de bains ») et celui des infiltrations dans les corps massifs de construction entre le garage et les escaliers extérieurs (« contrôler et corriger [...] l'humidité dans le garage »).

Quant aux autres vices (développés ci-dessus), ils furent dénoncés au plus tard lors de la réunion contradictoire entre parties ensemble avec l'expert le 19 septembre 2018. C'est lors de cette réunion que la totalité des vices fut portée à la connaissance des propriétaires et partant dénoncés par eux à leur vendeur, PERSONNE4.). A ce sujet, le tribunal rappelle que la loi ne prévoit pas de forme pour la dénonciation prévue à l'article 1648 du Code civil, de sorte qu'elle peut se faire par voie orale.

La dénonciation à bref délai eut partant lieu conformément aux exigences de la loi.

Il appartient encore aux requérants de rapporter la preuve qu'ils ont introduit leur action en justice dans le délai d'un an à partir de la dénonciation du 27 novembre 2017, respectivement du 19 septembre 2018.

A l'expiration du premier délai, concrétisé par la dénonciation du vice, un nouveau délai de déchéance d'un an, dans lequel il faudra agir en justice, prend cours.

Ce délai d'un an consécutif à la dénonciation du vice est susceptible d'être interrompu par des pourparlers ou une expertise judiciaire.

En l'espèce une expertise judiciaire fut ordonnée.

L'expertise judiciaire est considérée comme clôturée à la remise du rapport aux parties (cf. P. BRASSEUR, Accès à la propriété, Droit de la construction, et responsabilité au Luxembourg, Promoculture-Larcier, 2018, pages 154 et 155).

L'expert judiciaire fut nommé suivant ordonnance de référé du 26 avril 2018. Il a déposé son rapport en date du 22 mai 2019. Un nouveau délai d'action d'un an a commencé à courir à partir du 23 mai 2019.

L'assignation au fond date du 21 janvier 2020, de sorte que l'action des requérants n'est pas prescrite.

5.4. Quant au *quantum* de la demande en indemnisation

PERSONNE4.) propose une réparation en nature par référence aux travaux énumérés dans le rapport d'expertise PERSONNE5.).

Bien que l'article 1142 du Code civil prévoie que toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur, la jurisprudence admet de manière constante que le maître de l'ouvrage puisse choisir, en cas de désordre affectant son immeuble, entre une réparation en nature des vices affectant son ouvrage ou l'allocation de dommages-intérêts.

La réparation en nature constituant le mode de réparation du préjudice le plus parfait, elle doit en principe être ordonnée chaque fois que la victime la demande.

Le créancier d'une obligation contractuelle peut donc imposer une réparation en nature à son débiteur. En contrepoint de cette règle, la jurisprudence admet cependant également que le créancier ne saurait en principe refuser une exécution en nature proposée par son débiteur, à condition que l'offre d'exécution soit réellement de nature à satisfaire le créancier et s'accompagne des garanties suffisantes.

Le maître de l'ouvrage peut refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires, si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté, s'il n'est pas à même de procéder lui-même aux réparations qui s'imposent, ou bien encore s'il a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable (cf. G. RAVARANI, op.cit., n°1224, p.1181). La forme et l'étendue de la réparation relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Le tribunal relève que les relations entre parties, datant de 2017, sont, en l'espèce, tendues et toute relation de confiance fait actuellement défaut. Notamment, il fallut une procédure de référé expertise, une expertise judiciaire s'étalant sur une certaine durée et n'aboutissant pas à une conciliation et finalement une procédure au fond de plusieurs années pour que les propriétaires rentrent dans leurs droits.

Au vu des développements qui précèdent, il n'y a pas lieu de charger PERSONNE4.) de procéder au redressement en nature des désordres constatés par l'expert.

L'expert a évalué les différents postes comme suit :

- Pour les parties communes :

-Infiltrations dans les corps massifs de construction entre garage et escaliers extérieurs :

2.600.- (installation de chantier) + 9.960.- + 5.970.- (dans les escaliers extérieurs) + 12.440 (au plancher garage et lots postérieurs niveau 0) + 750.- (moins-value armoires affectés par les moisissures)

-Inachèvement du vide sous l'escalier extérieur : 1.750.- euros

-Inachèvement autour des percements techniques au niveau 0 : 990.- euros

-Non-conformité des tablettes de recouvrement du mur de séparation des escaliers extérieurs : 5.960.- euros

-Absence de main courante dans la cage d'escalier intérieur et défaut affectant les marches d'escalier : 2.200.- euros

-Défaut de fourniture et d'installation d'une trappe sur le regard de visite : 250.- euros

Soit une somme totale HTVA de 42.870.- euros, soit 50.157,90 euros TTC.

- Pour les parties privatives des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) :

-Fixation non conforme du chapeau de ventilation : 220.- euros

-Non-conformité des tablettes de recouvrement du mur de séparation dans le jardin : 14.280.- euros

Soit une somme totale HTVA de 14.500.- euros, soit 16.965.- euros TTC.

- Pour les parties privatives d'PERSONNE3.) :

-Infiltration dans la salle de bains (problème résolu, actuellement une perte de jouissance est réclamée par la propriétaire, cf. ci-dessous)

-Défaut de fixation selon les règles de l'art de la porte entre palier d'accès et terrasse et défaut affectant la porte coulissante entre l'appartement et la terrasse : 670.- + 670.-, soit 1.340.- euros HTVA, soit 1.567,80 euros TTC

- Défaut de main courante dans la cage d'escalier de l'appartement : 2.200.- euros HTVA, soit 2.574.- euros TTC.

Soit une somme totale HTVA de 3.540.- euros, soit 4.141,80 euros TTC.

PERSONNE4.) conteste les montants sans autre précision.

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 que 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.

En l'absence de contestations circonstanciées quant aux montants sollicités par les requérants, l'évaluation des travaux de réfection est à prendre en compte pour les montants fixés comme suite au rapport de l'expert judiciaire dans lequel l'expert a, pour chaque désordre, précisé les causes et évalué le montant indemnitaire.

Quant à la perte de jouissance de la salle de bains de la propriétaire PERSONNE3.), cette dernière ne conteste pas que le dommage a été réparé aux frais d'PERSONNE4.). Il est reproché à PERSONNE4.), d'une part, de ne pas avoir réagi face aux doléances d'PERSONNE3.) et, d'autre part, d'avoir tardé à donner son accord à l'expert pour l'exécution des travaux urgents. En effet, l'expert dans son rapport d'expertise, a non seulement constaté que la douche ne pouvait pas être utilisée mais qu'en plus des odeurs nauséabondes se dégageaient de la salle de bains. La salle de bains, au vu de l'odeur désagréable n'était donc pas utilisable et le fait qu'elle est équipée d'une baignoire ne saurait rien changer à cette situation.

La demande d'PERSONNE3.) s'élève à hauteur du montant de 20.451.- euros (401 jours x 50.- euros par jour) pour perte de jouissance de la salle de bains.

Il résulte du rapport d'expertise que la cellule de douche du duplex PERSONNE3.) fut la source des infiltrations constatées au niveau du plafond entre la cuisine et le living (cf. page 13 du rapport d'expertise : traces d'infiltrations, boursouflures dans la peinture) et des traces et boursouflures similaires relevées dans la cage d'escalier vers le niveau 2 de la résidence. L'expert note que : *« cette installation ne pouvait pas être utilisée du fait qu'à chaque utilisation les infiltrations réapparaissaient sous forme d'humidité accrue dans le plafond et le voile [cf. les traces d'humidité constatées à l'étage en-dessous et dans la cage d'escalier]. Des odeurs nauséabondes étaient péniblement perceptibles dans l'appartement lors de la visite des lieux, une suite évidente de la non-utilisation de la douche. »*

Il est constant pour ne pas être contesté par PERSONNE4.) que pendant plus d'un an la douche du duplex PERSONNE3.) était inutilisable et que des odeurs désagréables impactaient la salle de bains. En novembre 2018, l'expert judiciaire a attribué les causes techniques de ces infiltrations au niveau de la cellule de douche (étanchéité verticale incomplète et incision dans l'étanchéité horizontale, pages 17 et 18 du rapport d'expertise judiciaire). Les réparations adéquates furent seulement entreprises, aux frais d'PERSONNE4.), aux alentours de mars 2019.

Dans la mesure où PERSONNE3.) disposait en effet encore d'une baignoire, mais que les conditions d'utilisation de la salle de bains dans son ensemble, au vu des odeurs, étaient très pénibles et que les travaux de remise en état tardaient à être réalisés, le tribunal fixe, *ex aequo et bono*, la perte de jouissance subie par PERSONNE3.) au montant de 7.000.- euros.

Au vu de tout ce qui précède et en guise de conclusion :

-la demande du Syndicat est fondée à hauteur de la somme de 50.157,90 euros TTC,

-la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) est fondée pour la somme de 16.965.- euros TTC, et

-la demande d'PERSONNE3.) est fondée pour la somme de 11.141,80 euros TTC.

5.5. Indemnité de procédure et frais et dépens de l'instance principale

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 précité relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Quant à la demande en octroi d'une indemnité de procédure formulée par les requérants, il y a lieu de faire droit à cette demande pour la somme fixée *ex aequo et bono* à 2.000.- euros, alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais exposés, non compris dans les dépens.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise judiciaire, sont à charge d'PERSONNE4.).

5.6. Quant aux demandes en garantie dirigées par PERSONNE4.) contre ses sous-traitants

5.6.1. Libellé obscur de l'assignation du 9 novembre 2020, moyen soulevé par la société SOCIETE1.)

Le tribunal relève qu'aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra « [...] *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens* [...] », le tout à peine de nullité.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que la finalité de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. J.-C. PERSONNE6.), Mélanges dédiés à PERSONNE7.) : *L'exceptio obscuri libelli*, p. 290).

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate.

Le libellé obscur constitue une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief.

En l'espèce, il y a lieu de constater qu'il résulte de l'assignation du 9 novembre 2020 qu'PERSONNE4.) a demandé la condamnation de la société SOCIETE1.), en tant que bureau de contrôle, à le tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenant contre lui dans le cadre de l'assignation du 21 janvier 2020 :

« Attendu que la société SOCIETE1.) SA était chargée suivant offre de prix no NUMERO5.), dûment acceptée le 14 mars 2016, de la mission de contrôle technique et de la coordination de sécurité et de santé du chantier relatif à la construction de l'immeuble litigieux [...] que l'appel en garantie formé par PERSONNE4.) à l'encontre des parties assignées portent à ce stade sur toutes les condamnations pécuniaires encourues par lui à l'égard des parties requérantes au principal à raison des inachèvements, désordres, vices ou malfaçons affectant leur immeuble et résultant de l'ensemble de leur demande formulée à leur assignation du 21 janvier 2020, le tout sous réserve de toute autre évaluation des condamnations pécuniaires qui pourraient être prononcées de ce chef telles qu'elles seront arbitrées par le tribunal dans le jugement à intervenir [...]. »

La société SOCIETE1.) ne peut dès lors valablement prétendre ignorer en quelle qualité elle a été assignée.

Force est dès lors de constater que la demande d'PERSONNE4.) est suffisamment précise pour permettre à la société SOCIETE1.) de préparer utilement sa défense, de sorte que le tribunal ne saurait admettre l'existence d'un grief dans son chef au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

L'assignation du 9 novembre 2020 répondant aux exigences de l'article 154, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de rejeter le moyen tiré du libellé obscur soulevé par la société SOCIETE1.).

L'assignation du 9 novembre 2020 est partant régulière.

5.6.2. Contre le bureau de contrôle, la société SOCIETE1.)

Aux termes du contrat du 10 mars 2016 conclu avec PERSONNE4.), la société SOCIETE1.) a contracté des obligations de contrôle au stade de la conception, de l'appel d'offre, de l'exécution et à celui de la réception des travaux.

Le constructeur a l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité du constructeur soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure. Pour que la présomption de responsabilité puisse jouer, il doit être démontré que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont la responsabilité est recherchée. La participation de l'entrepreneur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre doit donc être établie au préalable (cf. CA, 21 février 2001, n° 23827, Pas. 32, p. 30).

En l'occurrence, PERSONNE4.) se limite à plaider que les articles 1972 et 2270 du Code civil, articles édictant une présomption de responsabilité, s'appliqueraient à la société SOCIETE1.) ayant œuvré sur le chantier en vertu du prédit contrat. Le bureau de contrôle serait présumé responsable et devrait tenir PERSONNE4.) quitte et indemne de la condamnation à intervenir contre lui dans le présent jugement.

Il n'est pas précisé si c'est la participation du bureau contrôle au stade de l'exécution, respectivement au stade de la réception des travaux qui est querellée. D'ailleurs, PERSONNE4.) ne reprend pas les différents travaux viciés, respectivement non conformes pour établir la participation du bureau de contrôle à ces travaux.

Par ailleurs, l'on ignore si un procès-verbal de réception fut dressé entre PERSONNE4.) et le bureau de contrôle tel que prévu par le contrat entre parties qui stipule ce qui suit :

« SOCIETE1.) assistera le Maître de l'Ouvrage et la Direction des Travaux lors de la réception des travaux ; [SOCIETE1.)] consignera ces observations au procès-verbal de réception ; [SOCIETE1.)] rédigera, après réception définitive, le rapport final qui sera soumis à l'assureur en vue de l'établissement du contrat d'assurance. »

Le seul fait de disposer du contrat entre parties sans autre élément, ni explication quant aux éventuelles observations émises par le bureau de contrôle en cours de chantier, respectivement en fin de chantier, éléments susceptibles de prouver la participation de la société SOCIETE1.) aux travaux incriminés, ne permet pas au tribunal de retenir une quelconque responsabilité du bureau de contrôle.

La demande de mise en garantie dirigée par PERSONNE4.) contre la société SOCIETE1.) est à rejeter pour ne pas être fondée.

5.6.3. Contre l'entrepreneur de gros-œuvre, la société SOCIETE6.), et l'entrepreneur réalisant les travaux d'étanchéité, la société SOCIETE3.)

Si PERSONNE4.) verse des factures lui adressées par la société SOCIETE6.) en 2016 (cf. pièce 2 de Maître ROBERTO), le tribunal constate que le contrat conclu entre

PERSONNE4.) et la société SOCIETE6.) n'est pas versé au dossier, de sorte qu'il n'est pas aisément constatable quelles ont été les missions précises dont était chargée la société SOCIETE6.).

En ce qui concerne la société SOCIETE3.), PERSONNE4.) verse un devis comportant deux pages non signés. L'on ignore d'ailleurs si le devis est produit en entier alors qu'aucun nom n'y figure en bas de document.

Avant tout autre progrès en cause, PERSONNE4.) est invité à verser le contrat conclu avec la société SOCIETE6.) et, le cas échéant, un exemplaire signé du devis émis par la société SOCIETE3.).

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus quant à ces deux demandes de mise en intervention.

5.7. Quant à la demande en garantie dirigée par PERSONNE4.) contre son assureur

Il est constant en cause qu'PERSONNE4.) a souscrit deux polices d'assurances : une police « *Tous Risques Chantier* » et une police « *Assurance Contrôle* ».

Dans l'attente de l'instruction supplémentaire quant aux deux mises en intervention, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la mise en intervention dirigée contre l'assureur.

Comme la société SOCIETE3.) fut touchée à personne, le jugement à intervenir sera réputée contradictoire à son encontre.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., et contradictoirement pour le surplus,

dit la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), recevable et fondée à hauteur de la somme de 50.157,90 euros TTC,

partant, condamne PERSONNE4.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) représenté par son syndic actuellement en fonctions,

Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), la somme de 50.157,90 euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) fondée à hauteur de la somme de 16.965.- euros TTC,

partant, condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 16.965.- euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande d'PERSONNE3.) fondée à hauteur de la somme de 11.141,80 euros TTC,

partant, condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 11.141,80 euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE4.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros,

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise judiciaire, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, affirmant en avoir fait l'avance,

rejette le moyen du libellé obscur de l'assignation du 9 novembre 2020,

dit l'assignation du 9 novembre 2020 régulière,

dit la demande dirigée par PERSONNE4.) contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. non fondée et en déboute,

invite PERSONNE4.) à compléter le dossier avec les pièces visées dans la motivation du présent jugement,

surseoit à statuer pour le surplus.