

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2022TALCH02/00191

Audience publique du vendredi, vingt-huit janvier deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2020-05668 du rôle

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Tania CARDOSO, juge ;
Ines BIWER, juge ;
Thierry LINSTER, greffier assumé.

Entre :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

élisant domicile en l'étude de Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

partie demanderesse comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, susdit;

et :

1. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par tout autre organe légalement habilité à représenter la société, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...);

partie défenderesse, comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, en remplacement de Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, les deux demeurant à (...).

2. la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...);

partie défenderesse, comparant par Maître AVOCAT4.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

F a i t s :

Par exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.), demeurant à (...), en date du 17 juillet 2020, la partie demanderesse a fait donner assignation aux parties défenderesses à comparaître le vendredi 31 juillet 2020 à 9h00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2020-05668 du rôle pour l'audience publique du 25 juin 2021, devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

Après plusieurs remises, l'affaire fut ultérieurement retenue à l'audience publique du 5 janvier 2022, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître AVOCAT1.) donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître AVOCAT2.), en remplacement de Maître AVOCAT3.), répliqua et exposa les moyens de sa partie.

Maître AVOCAT4.) répliqua et exposa les moyens de sa partie.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

Par acte notarié du 11 août 2017, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont acquis un immeuble en état futur d'achèvement sis à L-ADRESSE1.), dont la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL était le promoteur.

Le parquet choisi, dénommé *Museum Legend et Monastery*, fut posé par la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « SOCIETE2. »).

L'immeuble a été réceptionné par les acquéreurs en date du 26 octobre 2018.

Après avoir constaté des anomalies affectant le parquet, une expertise a été effectuée le 19 mars 2019 par l'expert EXPERT1.), en présence des propriétaires, de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.).

L'expert a rendu son rapport final le 18 avril 2019.

Par courrier du 1^{er} juillet 2019, le mandataire de PERSONNE1.) a mis en demeure SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de remédier aux désordres constatés par l'expert.

Celles-ci n'ont donné aucune suite favorable à cette demande.

Sur base des conclusions de l'expert, PERSONNE1.) a demandé l'établissement d'un devis auprès de la société SOCIETE3.) SA pour le remplacement du parquet, laquelle a évalué le coût de réfection au montant total de 59.870,07 EUR TTC.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 13 février 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) demande à voir condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 59.870,07 EUR, ou tout autre montant supérieur au titre de dommages et intérêts en réparation des défauts affectant le parquet, avec les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2018, sinon à partir du 1^{er} juillet 2019, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle sollicite en outre la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, de SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement du montant de 2.307,71 EUR au titre des frais d'expertise, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, de SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à lui payer le montant de 5.000,- EUR à titre de préjudice moral.

Elle demande enfin la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des défenderesses au paiement du montant de 5.000,- EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir qu'il se dégagerait des conclusions de l'expert EXPERT1.) que « *la cause des désordres réside dans un défaut d'assemblage des éléments du parquet, c'est-à-dire du collage de la face visible en chêne sur son substrat* » et que le parquet ne correspondrait pas au certificat de conformité européen. Il aurait en outre été retenu que la réfection des désordres nécessiterait le démontage total du parquet et la pose d'un nouveau parquet.

La demande à l'encontre de SOCIETE1.) est principalement basée sur l'article 1646-1, paragraphe 2, du Code civil. Subsidiairement, elle se base sur l'article 1147 du Code civil, respectivement les articles 1382 et 1383 du même code.

La responsabilité d'SOCIETE2.), en tant qu'entreprise générale, serait basée sur l'article 2270 du Code civil.

La demanderesse conclut au rejet du moyen de nullité de l'acte introductif d'instance pour libellé obscur formulé par les parties défenderesses, estimant avoir exposé clairement ses prétentions et moyens dans l'assignation.

Elle précise avoir divorcé après l'introduction de sa demande en justice et s'être vu attribuer le bien immobilier en cause par acte de partage de la communauté, dont elle verserait une copie en cours du délibéré. PERSONNE1.) aurait dès lors dans un premier temps introduit la demande pour le compte de la communauté, et aurait, au cours de la procédure, repris les droits de son ex-époux.

Contrairement aux allégations adverses, le rapport d'expertise serait à qualifier de contradictoire alors que toutes les parties auraient été représentées lors des opérations d'expertise.

Le préjudice matériel serait en outre à suffisance démontré. Dans la mesure où l'expert EXPERT1.) préconiserait le remplacement de l'intégralité du parquet, il serait évident que les meubles occupant l'appartement devraient aussi être démontés.

En réponse à l'argumentation d'SOCIETE2.) quant au prix du parquet prévu par le devis SOCIETE3.), la demanderesse conclut, à titre subsidiaire, de voir réduire sa demande d'un montant de 2.172,- EUR HT, correspondant à la différence de prix entre le parquet commandé auprès de SOCIETE1.) et celui retenu dans le devis. Sa demande serait dès lors en tout état de cause fondée pour le montant de (51.171,- EUR HT – 2.172,- EUR HT=) 48.999,- EUR HT, soit 57.328,83 EUR TTC.

SOCIETE1.) conclut principalement à la nullité de l'assignation en raison de son libellé obscur, sinon au rejet des demandes de PERSONNE1.) pour être non fondées.

Elle fait exposer que si l'immeuble a été acquis par PERSONNE1.) ensemble avec son époux, respectivement ex-époux, la demanderesse serait en défaut de préciser en quelle qualité elle a seule introduit une action en justice. Se poserait en effet la question si les époux sont toujours mariés et si, le cas échéant, PERSONNE1.) a eu un mandat tacite pour agir au nom de la communauté entre les époux.

Faute de préciser sur quelle base la demanderesse réclame le montant total du préjudice invoqué, la défenderesse ne serait pas en mesure de se défendre utilement.

Au fond, SOCIETE1.) conteste les conclusions de l'expert EXPERT1.), qui ne se baserait que sur une seule mesure effectuée lors de la visite des lieux. Par ailleurs, aucune analyse de l'intérieur des lames du parquet n'aurait été effectuée. L'expertise serait dès lors lacunaire et ne saurait valoir comme preuve suffisante pour retenir un quelconque désordre qui lui serait imputable.

A titre subsidiaire, dans le cas où le tribunal retiendrait la responsabilité de SOCIETE1.), il y aurait lieu de réduire la demande au dommage prévisible en application de l'article 1150 du Code civil. SOCIETE1.) conteste ainsi le devis SOCIETE3.) versé par la demanderesse alors qu'il comprend également le démontage des meubles occupant l'appartement.

Par ailleurs, le parquet prévu par le devis SOCIETE3.) différerait, notamment quant au prix, de celui commandé et payé par PERSONNE1.) lors de l'acquisition de l'immeuble. Il y aurait dès lors lieu de réduire sa demande en indemnisation en prenant en considération la commande initiale.

SOCIETE1.) expose encore qu'en sa qualité de sous-traitant, SOCIETE2.) serait tenue d'une obligation de résultat en vertu des articles 1142 et suivants du Code civil. Il y aurait dès lors lieu de condamner directement SOCIETE2.), sinon de la condamner à tenir quitte et indemne SOCIETE1.) de toute éventuelle condamnation à son encontre.

SOCIETE1.) sollicite finalement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500,- EUR.

SOCIETE2.) soulève principalement la nullité de l'assignation pour libellé obscur, et conclut au fond au rejet des demandes de PERSONNE1.).

Elle précise qu'à sa connaissance, les époux auraient divorcé en date du 17 septembre 2021. Si l'assignation en justice a été introduite avant la liquidation du divorce, la demanderesse serait en défaut de préciser si elle a introduit l'action pour le compte de la communauté, ou si elle agissait seulement en tant que propriétaire de la moitié des lots. L'acte introductif d'instance manquerait dès lors de précision, de sorte qu'il y aurait lieu de faire droit à la demande en annulation de l'assignation en raison de son libellé obscur.

Au fond, SOCIETE2.) expose avoir participé aux opérations d'expertise, mais elle conteste son caractère contradictoire alors que le rapport aurait été communiqué seulement plusieurs mois après sa finalisation en annexe d'une mise en demeure du mandataire de PERSONNE1.). Pour le surplus, SOCIETE2.) se rapporte aux développements de SOCIETE1.) à ce titre.

Concernant le quantum du dommage réclamé par la demanderesse, SOCIETE2.) précise qu'il résulterait du rapport d'expertise que le vice allégué n'affecterait que les pièces 2 et 3 de l'immeuble de PERSONNE1.). La réfection de l'intégralité du parquet ne serait dès lors pas justifiée, de sorte qu'il y aurait lieu de limiter la demande en remplacement du parquet auxdites pièces.

SOCIETE2.) conteste finalement la demande en paiement des frais d'expertise de la demanderesse, le préjudice moral ainsi que l'indemnité de procédure.

Appréciation

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de la loi est à dire recevable.

I. Quant au libellé obscur

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

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 (TAL, 15 juillet 2019, n° 187522 et TAL-2018-00406).

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

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

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

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

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

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

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. La notion de grief ne porte aucune restriction. Son appréciation se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans

l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p.53). Il appartient à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (CA, 5 juillet 2007, n° 30520).

Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Le libellé obscur s'apprécie donc 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 (Cour 15 juillet 2004, n° 28124 du rôle).

La demanderesse a versé en cours du délibéré un contrat de mariage avec liquidation-partage partielle de communauté du 29 juin 2021 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par lequel le bien immobilier en cause a été attribué à la demanderesse.

Si cette information a fait défaut dans l'assignation introductif d'instance, alors que l'acte de partage n'a été établi qu'après l'introduction de l'instance, rien n'interdit à un époux d'introduire seul une action en justice au nom de la communauté en vertu de l'article 1432 du Code civil.

Le défaut d'information quant au statut matrimonial de la demanderesse n'a dès lors pu avoir une influence sur la compréhension de l'assignation et les responsabilités recherchées.

Par ailleurs, il convient de souligner que l'assignation contient une description des faits à la base de la demande, de la relation avec SOCIETE1.) et SOCIETE2.), ainsi que du fait générateur de la prétendue responsabilité des défenderesses, à savoir des désordres au niveau du parquet posé par SOCIETE2.) dans l'appartement de PERSONNE1.) dont SOCIETE1.) était le promoteur.

Les faits sont dès lors exposés de manière suffisamment claire et la demande est suffisamment détaillée, de sorte que les défenderesses n'ont pas pu se méprendre sur sa portée et ont utilement pu organiser leur défense.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le moyen tiré du libellé obscur de l'assignation du 17 juillet 2020 est à rejeter.

II. Quant à la demande de PERSONNE1.)

A. La demande dirigée contre SOCIETE1.)

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et SOCIETE1.) sont liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans des vices cachés dont les architectes et entrepreneurs sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du Code civil. L'alinéa 2 de l'article 1646-1 précise que le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans.

En l'occurrence, les travaux de construction ont été réceptionnés avec des réserves le 26 octobre 2018. Il ne résulte pas des constats établis à cet égard que les réserves concernaient l'installation du parquet, fait d'ailleurs non allégué par les parties, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la réception du parquet a eu lieu le 14 juillet 2018.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que le parquet installé dans l'immeuble de PERSONNE1.) constitue un menu ouvrage, de sorte que les vices invoqués y relatif engageraient le cas échéant la responsabilité biennale de SOCIETE1.).

Le promoteur-vendeur d'un immeuble à construire, en l'espèce SOCIETE1.), a une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices. En effet, le vendeur-promoteur apparaît comme garant du résultat du travail effectué par l'architecte et l'entrepreneur chargés de l'exécution du travail. Du moment que l'existence du désordre est établie, la responsabilité des constructeurs est présumée, sauf à établir une exonération éventuelle en rapportant la preuve de la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Il y a dès lors lieu d'écarter d'ores et déjà l'argumentation de SOCIETE1.) tenant à écarter sa responsabilité du fait que les travaux litigieux ont été effectués par l'entreprise générale, soit SOCIETE2.).

Concernant les dégâts allégués, la demanderesse considère qu'ils seraient à suffisance établis par le rapport EXPERT1.).

Il ressort de ce rapport que les parties défenderesses ont participé aux opérations d'expertise, de sorte qu'elles pouvaient intervenir pour faire les remarques et réserves qui s'imposaient.

Il s'agit dès lors d'un rapport contradictoire à son égard.

Un rapport d'expertise contradictoire extrajudiciaire n'est, en principe, pas assimilé, du point de vue de sa force probante, à un rapport d'expertise contradictoire judiciaire, étant

donné que l'expertise amiable est dispensée des formes que la loi impose à l'expertise judiciaire et ne présente ainsi pas les mêmes garanties.

Or, en l'espèce, ce rapport a été établi par un expert assermenté de la chambre des artisans de Trèves et qui a adopté la démarche prévue pour les expertises judiciaires, de sorte qu'il y a lieu de conclure que le rapport amiable de l'expert EXPERT1.) présente les mêmes garanties qu'un rapport judiciaire.

Il convient de relever que le tribunal ne pourra s'écarter des conclusions du rapport d'expertise que s'il y a de justes motifs pour admettre que l'expert s'est trompé, respectivement s'il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n°756)

Les conclusions de l'expert ne lient cependant pas le juge, qui n'est tenu que par les constatations matérielles de l'expert. Le juge demeure libre de sa décision sous réserve des règles de droit et des faits qui lui sont soumis. Sa décision devra toujours être adéquatement motivée.

Le rapport d'expertise EXPERT1.) est partant à examiner sous cet aspect.

Dans son rapport, l'expert retient ce qui suit :

« Auf den gesamten Parkettflächen verteilt befinden sich eine Vielzahl von Rissbildungen und Abplatzungen/Splitterbildungen an der Eichendeckholzschiicht; insbesondere an den weiß geölten Parketten in Chambre 02 und 03 der Etage 2 sind die Schäden schon so weit fortgeschritten, dass ein sofortiger Rückbau- und Austausch der Parkettelemente notwendig ist, der Parkettboden ist nicht uneingeschränkt nutzbar.

Vorgenannte Mängel werden sich verschlechtern und mehr und mehr zu einer Unfallgefahr werden.

Die übrigen Flächen und der dunkelgeölten Oberflächenvariante haben am Ortstermin, den 19.03.2019, starke Anzeichen und beginnende Schadensbildungen (...) aufgezeigt.

(...) ».

L'expert énumère ensuite les causes des dégâts relevés :

« Als Ursache mit hoher Bedeutung für die vorliegenden Schäden sehe ich zunächst eine nicht ordnungsgemäß durchgeführte Verleimung der Eichen-Deckschiicht mit der Birkenperrholz-Trägerschiicht in der Parkettfabrik.

(...)

Eine weitere Ursache für die vorliegenden Unregelmäßigkeiten sehe ich in nicht ordnungsgemäßer Holzfeuchte der Parkettmaterialien zum Zeitpunkt der Anlieferung/Verlegung ».

En conclusion, l'expert retient ce qui suit :

« Die vorliegenden Mängel und Schäden an den Decklamellen sind nicht in einer unsachgemäßen Beziehung der Räumlichkeiten oder besonders außergewöhnlichen Klimabedingungen Begründer, sondern in der Verwendung von mangelhaftem Parkettmaterial. Unsachgemäße Verleimung der Decklamellen und nicht ordnungsgemäßere Holzfeuchte sind die Ursachen für die vorliegenden Schäden.

(...)

Die EU-Konformitätserklärung des Parkettherstellers ist mit Fehlern behaftet und entspricht nicht dem verwendeten Parkettmaterial.

Zur Instandbesetzung der oben ausführlich beschriebenen Mängel kann keine partielle Reparatur dienen. Das Mehrschichtparkett ist vollständig zurückzubauen und ein ordnungsgemäß hergestelltes Parkettmaterial mit einer stabilen Konstruktion einhergehend mit einer auf den Verlegeort abgestimmten Holzfeuchte ist neu einzubauen ».

Pour écarter les conclusions de l'expert, SOCIETE1.) fait valoir que celui-ci ne se baserait que sur une seule mesure effectuée lors de la visite des lieux du 19 mars 2019. A l'appui de ses critiques, elle verse un « avis » émis par le Centre Scientifique et Technique de la Construction établie en Belgique estimant :

- qu'il serait « délicat » de se baser sur une mesure ponctuelle de température et de l'humidité ;
- que le bois constituerait un matériel qui s'adapte au climat dans lequel il est posé ;
- que la température de contact maximale recommandée serait de 29° C.

Or, force est de constater que si ledit avis met en question les causes retenues par l'expert EXPERT1.), il retient que « *malgré l'analyse visuelle de la lame déposée chez nous, il ne nous est pas possible de déterminer les causes précises des désordres rencontrés* ». Il ne met dès lors aucunement en cause la réalité des dégâts constatés et n'est en conséquence pas de nature à énerver les conclusions détaillées et motivées de l'expert EXPERT1.), de sorte que l'existence des vices invoqués par PERSONNE1.) est à suffisance établie.

Par ailleurs, il résulte du rapport EXPERT1.) que l'expert a exclu que les dégâts proviennent du chauffage au sol ou des conditions climatiques. Aucune cause étrangère pour l'apparition des vices constatés n'a dès lors été établie.

Dans la mesure où il est établi à suffisance par le rapport EXPERT1.) que le parquet est affecté d'un vice et que SOCIETE1.), en tant que promoteur-vendeur, ne rapporte par la preuve d'une cause étrangère lui permettant de s'exonérer de la présomption de responsabilité lui incombant du fait de la garantie biennale, il y a lieu de retenir qu'elle est en tout état de cause présumée responsable des vices constatés par l'expert.

B. La demande dirigée contre SOCIETE2.)

A l'instar de l'analyse faite à cet égard dans le cadre de la demande dirigée contre SOCIETE1.), l'expertise EXPERT1.) est à qualifier de contradictoire à l'égard d'SOCIETE2.), alors qu'elle était présente lors des opérations d'expertise et qu'elle pouvait intervenir et formuler des remarques ou réserves qui s'imposaient.

Le constructeur est tenu au même titre que le promoteur aux garanties décennale et biennale prévue par les articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil. La présomption de responsabilité qui pèse sur les constructeurs suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre.

Selon une jurisprudence constante, à défaut de convention contraire, l'action en garantie décennale, respectivement biennale, suit l'immeuble en quelques mains que celui-ci soit transmis, étant donné les considérations techniques qui sont à la base des garanties légales.

L'acquéreur d'un appartement vendu en l'état futur d'achèvement est recevable à agir contre les constructeurs par suite d'une subrogation au maître de l'ouvrage, même si aucune cession de l'action en responsabilité n'a été convenue et même si l'acquéreur connaissait les défauts de l'immeuble.

Cette transmissibilité s'applique aussi bien à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun qu'à l'action en garantie légale.

SOCIETE2.) ne conteste pas avoir assumé le rôle de constructeur de l'appartement en cause. Sa responsabilité est dès lors présumée et elle ne saurait s'exonérer en invoquant que certains travaux n'auraient pas été réalisés par ses soins alors que le fait d'un tiers, à le supposer établi, ne peut s'avérer exonératoire que s'il revêt les caractères de la force majeure et s'il ne provient ni d'un sous-traitant ni d'un autre locateur d'ouvrage (Trib. Arr. Lux. 8 octobre 1998, n° 46807 et 48 394 du rôle).

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, la responsabilité d'SOCIETE2.) qui n'invoque aucune cause d'exonération, est à engager ensemble avec celle de SOCIETE1.) à l'égard de PERSONNE1.).

C. La réparation

PERSONNE1.) demande la condamnation solidaire de SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement d'un montant de 59.870,07 EUR à titre de préjudice matériel, d'un montant de 2.444,51 EUR au titre des frais d'expertise, et d'un montant de 5.000,- EUR à titre de préjudice moral.

La jurisprudence admet la responsabilité *in solidum* des constructeurs, lorsque la malfaçon constatée procède d'une faute commune, sans qu'il n'y ait lieu de distinguer suivant que la faute est prouvée ou présumée. Cela signifie que dès qu'une faute est prouvée à l'encontre d'un des constructeurs, ou que le désordre lui est imputable en vertu d'une présomption de responsabilité, il est obligé de réparer l'intégralité du préjudice, sous réserve de son recours en garantie contre le ou les autres constructeurs (Bernard Boubli, La responsabilité des architectes, des entrepreneurs et autres locataires d'ouvrages, n°118).

Ce principe étant transposable à la responsabilité des promoteurs et constructeurs à l'égard de l'acquéreur, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont dès lors responsables *in solidum* des dégâts constatés par l'expert EXPERT1.).

i. Le préjudice matériel

Pour justifier le montant réclamé à titre de préjudice matériel, PERSONNE1.) se base sur un devis de la société SOCIETE3.) du 6 mars 2020 évaluant les frais de remise en état au montant de 59.870,07 EUR.

Tant SOCIETE1.) qu'SOCIETE2.) contestent le montant réclamé par PERSONNE1.) alors qu'il résulterait du rapport d'expertise que seul le parquet posé dans les pièces 2 et 3 de l'immeuble serait affecté de vices, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de remplacer l'intégralité du parquet, tel que préconisé par la société SOCIETE3.).

Or, il résulte du rapport d'expertise que « *An den Parkettelementen befinden sich über die gesamte Fläche verteilt in hohem Ausmaß Risse in der Eichendeckschicht und beginnende Ablösungen insbesondere im Bereich der sogenannten liegenden Jahresring (...). Die Rissbreiten bewegen sich im Mittel bei ca. 0,5 mm. An vielen Parkettelementen beginnen diese an den Kopfseiten, einigen Parkettelementen sind die gesamten Eichenholzdeckschichten über die gesamte Elementlänge eingerissen (...)* ».

Par ailleurs, si l'expert EXPERT1.) soutient que les dégâts sont plus avancés dans les pièces 2 et 3, il précise que « *die übrigen Flächen in der dunkelgeölten Oberflächenvariante haben am Ortstermin, (...), starke Anzeichen und beginnende Schadensbildung (...) aufgezeigt* ».

Par ailleurs, l'expert expose qu'au vu des vices dont le parquet est affecté, une réparation partielle n'est pas envisageable, de sorte qu'il y aurait lieu de procéder au remplacement intégral du parquet défectueux.

Il y a dès lors lieu d'écarter l'argumentation des parties défenderesses tenant à limiter l'indemnisation de PERSONNE1.) à la réfection des pièces 2 et 3 de l'immeuble en cause.

SOCIETE1.) soutient encore que les frais de démontage des meubles meublant l'appartement de la demanderesse ne constitueraient pas un dommage prévisible aux termes de l'article 1150 du Code civil, de sorte que ces frais ne sauraient pas lui être imputés.

Or, dans la mesure où la surface intégrale du parquet doit être remplacée, et s'agissant d'un immeuble d'habitation, les frais de démontage des meubles meublant l'appartement, démontage qui s'avère indispensable en cas de remplacement intégral du revêtement du sol, sont en lien direct avec le dommage subi par la demanderesse, et rentrent dès lors dans la qualification de dommage prévisible.

Le tribunal relève néanmoins que c'est à juste titre que les parties défenderesses soutiennent que le prix du parquet prévu par le devis SOCIETE3.) est supérieur à celui commandé et payé par PERSONNE1.).

Il convient dès lors de se baser sur le prix du parquet initialement prévu entre parties s'élevant à 130,90,- EUR/m².

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 57.328,83 EUR, tel qu'il résulte de sa demande subsidiaire, et de condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum* au paiement dudit montant.

ii. Le préjudice moral

PERSONNE1.) fait finalement état d'un préjudice moral qu'elle évalue à 5.000,- EUR au motif que le parquet vicié présenterait un danger pour elle et ses enfants.

Il est constant en cause que les dégâts constituent non seulement un problème esthétique, mais aussi un danger pour les habitants de l'immeuble, alors que l'expert précise que « *vorgenannte Mängel werden sich verschlechtern und mehr und mehr zu einer Unfallgefahr werden* ».

Dans la mesure où cette situation perdure depuis le mois de mars 2019 au moins, soit depuis la visite des lieux de l'expert EXPERT1.), le tribunal évalue le préjudice moral subi par PERSONNE1.) *ex aequo et bono* au montant de 2.000,- EUR, et condamne SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum* au paiement dudit montant.

iii. Les frais d'expertise

Les défenderesses contestent être redevables des frais d'expertise.

Etant donné que l'expertise diligentée par EXPERT1.) a été utile pour constater les désordres affectant l'immeuble de PERSONNE1.) et que SOCIETE1.) et SOCIETE2.) étant présumées responsables desdits dégâts, il leur incombe de supporter les frais et honoraires de l'expertise à hauteur de 2.307,71 EUR. Leur condamnation intervient *in solidum*.

III. Quant à la demande en garantie dirigée par SOCIETE1.) contre SOCIETE2.)

SOCIETE1.) demande à être tenue quitte et indemne par la SOCIETE2.) de toute condamnation à son encontre.

Au vu des principes relevés ci-dessus, et étant donné qu'il est constant en cause qu'SOCIETE2.) a agi en tant que le constructeur de l'immeuble et qu'elle a posé le parquet défectueux, elle a engagé sa responsabilité contractuelle envers SOCIETE1.) et doit par conséquent la tenir quitte et indemne des condamnations prononcées à son encontre.

IV. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et SOCIETE1.) réclament une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) à ce titre est à dire non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande de ce chef est à dire fondée pour le montant de 1.500,- EUR.

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) succombant à l'instance, elles sont à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

la **dit** partiellement fondée,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société anonyme SOCIETE2.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 57.328,83 EUR à titre de préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

les **condamne** *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000,- EUR à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

les **condamne** encore *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.307,71 EUR au titre des frais d'expertise, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société anonyme SOCIETE2.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société anonyme SOCIETE2.) SA, chacune pour moitié, aux frais et dépens de l'instance,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de toute condamnation intervenue à son encontre dans le cadre du présent litige.

Ainsi prononcé en audience publique de ce jour par Madame la juge Tania CARDOSO, déléguée à cette fin.

En raison de l'impossibilité du président de chambre de signer, la présente minute est signée en vertu de l'article 82, alinéa 2 de la loi du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire par le juge le plus ancien en rang ayant concouru à l'audience.