

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH06/00322

Audience publique du mercredi, huit mai deux mille vingt-quatre.

Numéros de rôle TAL-2023-03985 et TAL-2023-04767

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Muriel WANDERSCHIED, juge ;
Paula GAUB, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

I. TAL-2023-03985

Entre :

Monsieur **PERSONNE1.)**, Business & E-commerce Digital Manager, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeur, comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour susdit,

et :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son liquidateur, à savoir la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), elle-même en liquidation volontaire, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le

numéro NUMERO2.), représentée par son liquidateur à savoir Monsieur PERSONNE2.), demeurant professionnellement à ADRESSE2.),

défenderesse, comparant par KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Mélanie TRIENBACH, en remplacement de Maître Yasmine POOS, les deux avocats à la Cour, demeurant à Strassen,

en présence de :

la société anonyme **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intervenant volontairement, comparant par KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Mélanie TRIENBACH, en remplacement de Maître Yasmine POOS, les deux avocats à la Cour, demeurant à Strassen,

II. TAL-2023-04767

Entre :

1) la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son liquidateur, à savoir la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), elle-même en liquidation volontaire, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son liquidateur à savoir Monsieur PERSONNE2.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.),

2) la société anonyme **SOCIETE4.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

demandersses, comparant par Maître Mélanie TRIENBACH, avocat à la Cour, demeurant à Strassen, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE5.) SRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE3.), inscrite à la BCE sous le numéro NUMERO5.), valablement représentée par ses administrateurs actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS I :

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 12 mai 2023, le demandeur a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 2 juin 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

FAITS II :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, en date du 6 juin 2023, les demanderesses ont fait donner assignation en intervention à la défenderesse à comparaître le vendredi, 14 juillet 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, 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 sub I) fut inscrite sous le numéro TAL-2023-03985 du rôle pour l'audience publique du 2 juin 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 6 juin 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire sub II) fut inscrite sous le numéro TAL-2023-04767 du rôle pour l'audience publique du 14 juillet 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 19 septembre 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Les deux affaires furent utilement retenues lors de l'audience publique du 1^{er} février 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Isabelle HOMO, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Mélanie TRIENBACH, en remplacement de Maître Yasmine POOS, donna lecture de l'acte d'intervention et de la requête en intervention volontaire et exposa les moyens de ses parties.

Maître Luc TECQMENNE 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 de vente en état futur d'achèvement du 24 mars 2015, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, les « **SOCIETE1.)** » ou le « **promoteur** ») a vendu aux époux PERSONNE3.) un appartement avec terrasse (ci-après, l'« **appartement** ») situé au rez-de-chaussée de la résidence « ADRESSE4.) » sise à ADRESSE1.) (ci-après, l'« **Immeuble** »).

L'Immeuble a été construit courant des années 2015 et 2016 par SOCIETE1.) en sa qualité de promoteur.

Par contrat d'entreprise du 16 octobre 2014, les travaux de construction ont été confiés à la société anonyme SOCIETE4.) SA (ci-après, « **SOCIETE4.)** »), qui est intervenue en tant qu'entreprise générale (ci-après, le « **Contrat d'entreprise** »).

Suivant contrat de sous-entreprise du 28 juillet 2015, SOCIETE4.) a sous-traité les travaux de chape isolante en polyuréthane des sols à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL (ci-après, « **SOCIETE5.)** ») (ci-après, le « **Contrat de sous-entreprise** »).

En date du 26 octobre 2016, un constat d'achèvement des travaux a été dressé.

Par acte de vente du 4 novembre 2021, les époux PERSONNE3.) ont cédé la propriété de l'appartement à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) a signalé l'existence de vices à SOCIETE1.) par courriel du 24 novembre 2021.

Le bureau d'expertise WIES, mandaté par PERSONNE1.), a réalisé une visite des lieux en date du 5 janvier 2022.

Les experts MULLER et WIES ont rendu un constat en date du 6 janvier 2022 (ci-après, le « **constat WIES** »).

L'expert Romain FISCH a été mandaté par PERSONNE1.) pour réaliser une expertise.

SOCIETE1.) a participé à la visite des lieux du 17 février 2022 et l'expert FISCH a rédigé un compte-rendu de cette visite en date du 19 avril 2022 (ci-après, le « **premier compte-rendu FISCH** ») et un rapport d'expertise en date du 10 août 2022 (ci-après, le « **rapport FISCH** »).

En date des 7 et 8 novembre 2022, SOCIETE1.) a procédé aux travaux de réfection préconisés par l'expert FISCH dans ce rapport (ci-après, l'« **intervention de SOCIETE1.)** »), à savoir la réfection des joints périphériques et le remplacement des carrelages cassés et fissurés dans la salle de bain principale. Des sondages ont été opérés lors des travaux de remplacement de carrelage.

Par citation du 30 novembre 2022, PERSONNE1.) a agi contre SOCIETE1.) devant le juge de paix afin de se voir attribuer des dommages et intérêts en réparation des frais d'expertise et de ses frais et honoraires d'avocat.

En date du 20 décembre 2022, l'expert FISCH a établi un compte-rendu d'une visite technique du 7 novembre 2022 (ci-après, le « **deuxième compte-rendu FISCH** ») et en date du 1^{er} mars 2023, il a rédigé une prise de position sur un courrier de PERSONNE1.) du 10 janvier 2023 (ci-après, la « **prise de position FISCH** »).

A la suite de quoi, PERSONNE1.) a augmenté sa demande devant le juge de paix.

Par jugement du 8 mars 2023, le juge de paix s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande.

Procédure

Par exploit d'huissier du 12 mai 2023, PERSONNE1.) a assigné SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Par requête du 23 mai 2023, SOCIETE4.) est intervenue volontairement à l'instance.

Par exploit d'huissier du 6 juin 2023, SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ont assigné en intervention SOCIETE5.).

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) sollicite, à titre principal, la condamnation de SOCIETE1.) à procéder ou à faire procéder à ses frais exclusifs aux travaux préconisés par l'expert FISCH aux termes de « *ses rapports* » du 7 novembre 2022 et 1^{er} mars 2023 dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sinon dans un délai à fixer par le tribunal, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard.

Il demande, pour le cas où SOCIETE1.) n'exécuterait pas lesdits travaux dans le délai imparti, à se voir d'ores-et-déjà autoriser à faire procéder aux travaux en question par des

entrepreneurs de son choix et aux frais exclusifs de SOCIETE1.), lesdits frais étant récupérables sur simple présentation des factures des entrepreneurs intervenants.

En ordre subsidiaire, il demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer la somme en principal de 92.900,34 euros TTC (valeur au 1^{er} mars 2023), ladite somme étant à majorer chaque fois que la côte d'application de l'échelle mobile des salaires augmentera par référence au taux de 898,93 (valeur au 1^{er} février 2023), sinon à adapter par application d'un indice à fixer par le tribunal et à augmenter des intérêts légaux, à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En tout état de cause, PERSONNE1.) demande la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 12.000.- euros au titre des dépenses générées pendant la durée des travaux et de la perte de jouissance, avec les intérêts légaux, à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) base ces chefs de sa demande sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur la responsabilité contractuelle découlant des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon sur les articles 1601-1 et suivants du même code, sinon sur la responsabilité délictuelle.

Il demande encore la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.896,40 euros à titre de frais et honoraires d'experts, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements, sinon à partir du courrier de mise en demeure du 25 août 2022, sinon à partir de la citation en justice, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande également la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 9.046.- euros à titre de frais et d'honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements, sinon à partir du courrier de mise en demeure du 25 août 2022, sinon à partir de la citation en justice, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il base ces chefs de sa demande sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Il sollicite en outre la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 2.000.- euros à titre de réparation de son préjudice moral par lui subit, à partir de la citation en justice, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande à voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à partir du troisième mois qui suivra la signification du jugement à intervenir.

Enfin, il sollicite une indemnité d'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande principale, PERSONNE1.) soutient que l'appartement est affecté de vices, constatés tant par l'expert WIES que l'expert FISCH.

En tant que promoteur-constructeur, SOCIETE1.) aurait l'obligation de concevoir et de délivrer un ouvrage achevé et exempt de tous vices. Il s'agirait d'une obligation de résultat.

Les vices trouveraient leur causes et origines dans l'affaissement des soubassements portant atteinte à une partie maîtresse de l'immeuble, dépassant la mesure des imperfections auxquelles on pourrait s'attendre dans une construction. Ces vices

affecteraient une partie de la construction qui assure le clos et l'étanchéité. Affectant le gros œuvre, ces vices relèveraient de la garantie décennale.

Il ajoute que les joints déchirés ne seraient que la partie visible du problème et que ce serait l'affaissement de la chape qui serait en cause.

PERSONNE1.) rejette l'argumentation de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.) quant à la qualification de vice apparent alors qu'en l'espèce, il ne s'agirait pas d'une vente ordinaire soumise à l'article 1642 du Code civil. Ce serait le régime de la garantie biennale et décennale qui trouverait à s'appliquer. Il serait question de gros et menus ouvrages et non de vices cachés.

Le moyen d'irrecevabilité tiré de la forclusion de l'action principale serait donc à écarter.

Il précise encore qu'il ne peut agir que contre SOCIETE1.) alors qu'elle serait la venderesse de l'appartement sous le contrat de vente en état futur d'achèvement et partant ce serait SOCIETE1.) qui fourniraient la garantie biennale et décennale. Cette garantie suivrait en cas de vente. Il conteste donc toute mise hors cause de SOCIETE1.).

PERSONNE1.) indique demander principalement une réparation en nature et subsidiairement une réparation par équivalent des vices.

Il fait valoir qu'il n'a pas à rapporter de faute dans le chef de SOCIETE1.). De plus, SOCIETE1.) ne pourrait pas se retrancher derrière les fautes commises par d'autres. SOCIETE1.) ne pourrait pas s'exonérer envers lui en invoquant une faute de SOCIETE4.) ou de SOCIETE5.).

Il précise que les seuls travaux réalisés dans l'appartement auraient été la remise en peinture et le changement des meubles. Les meubles auraient été faits sur mesure et ne seraient pas posés sur le sol. Il argue que cela ne saurait être à l'origine des vices.

Il expose également que les autres résidents de l'immeuble auraient le même problème que lui dans son appartement.

Il précise que les travaux de réfection réalisés lors de l'intervention de SOCIETE1.) se sont avérés insuffisants puisque le tassement aurait continué.

Dans le deuxième compte-rendu FISCH, que le requérant au principal qualifie de rapport d'expertise, l'expert FISCH aurait préconisé la réfection des revêtements de sol et mural dans la salle de bain, des travaux de réfection pour remédier au désaffleurement constaté et le remplacement du complexe du sol existant pour remédier à l'affaissement du sol.

Il y aurait lieu de suivre les conclusions de l'expert, à défaut d'établir une erreur dans celles-ci. Il conteste qu'il suffise de descendre les plinthes. Le vice devrait être réparé et non seulement caché. Il pourrait prétendre à une réparation intégrale.

PERSONNE1.) conteste la demande de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.) en nullité, sinon inopposabilité du constat WIES et du deuxième compte-rendu FISCH et celle d'SOCIETE6.) à voir dire toutes les expertises inopposables à son égard.

Il fait valoir qu'il n'y a pas de nullité sans texte. Ces « rapports d'expertise » ne seraient pas nuls.

Même si l'expert WIES se positionnerait sur une question juridique, le reste du rapport ne serait pas impacté.

De même, la deuxième compte-rendu FISCH ne serait pas nulle du fait qu'un autre expert se serait présenté sur les lieux en date du 7 novembre 2022. Si besoin est, il propose d'auditionner l'expert Claire SHALAYEL CHASSAGNE ou l'expert FISCH. Il propose notamment de les entendre sur la question de la durée des travaux. L'expert Claire SHALAYEL CHASSAGNE se serait rendu sur les lieux lors de l'intervention de SOCIETE1.) et aurait communiqué « *en direct* » avec l'expert FISCH par vidéo-conférences Ce procédé d'expertise « *en distanciel* » serait entré dans les mœurs depuis la crise de la Covid-19. L'expert FISCH aurait eu à sa disposition les photos prises, les explications de sa collègue et les sondages faits par celle-ci. Sur base de tous ces supports, il aurait été en mesure de se prononcer. Donc, son rapport ne serait pas nul.

Quant aux nouvelles conclusions de l'expert FISCH, il fait valoir que la situation ayant évolué depuis son premier rapport d'expertise, ce serait normal que ses conclusions aient aussi évolué. En effet, les joints se seraient nouvellement déchirés.

En ce qui concerne la faisabilité de la solution proposée, il fait valoir que les contestations adverses ne reposent que sur des allégations. La solution proposée serait réalisable donc techniquement faisable. Le tribunal devrait suivre les conclusions de l'expert FISCH sauf en cas d'erreur.

Il argue que si l'expertise réalisée par le bureau d'expertise WIES est unilatérale, celle-ci a été communiquée et soumise à la libre discussion des parties. Elle vaudrait donc comme élément de preuve. Celle-ci serait basée sur des constatations de l'expert, photos à l'appui, qui ne seraient pas remises en cause sur le fond.

En ce qui concerne le rapport FISCH, SOCIETE5.) n'aurait pas été convoquée parce que PERSONNE1.) n'aurait pas eu connaissance de son implication.

Lors de son compte-rendu du 17 février 2022, l'expert FISCH aurait annoncé vouloir être présent lors des travaux de réfection. (pièce 7.3) Lors de l'intervention de SOCIETE1.), cette dernière et SOCIETE4.) auraient su que l'expert viendrait sur les lieux. En date du 7 novembre 2022, il aurait été sur les lieux. Il soutient que SOCIETE1.) aurait également été présente sinon représentée au motif que les travaux de réfection auraient été réalisés par SOCIETE1.). A titre subsidiaire, il soutient que comme SOCIETE1.) était au courant que l'expert serait présent, elle aurait dû faire le nécessaire pour être présente ou représentée et l'expertise serait néanmoins contradictoire. En effet, à partir du moment où SOCIETE1.) aurait eu la faculté de venir et qu'elle aurait accepté de participer à une expertise amiable, la deuxième expertise de l'expert FISCH serait également contradictoire, cela indépendamment de la présence de SOCIETE1.). Partant, les « *rapports* » des 20 décembre 2022 et 1^{er} mars 2023 seraient également contradictoires.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir que même à considérer cette deuxième expertise comme unilatérale, cela ne changerait rien, puisque la preuve du vice serait largement rapportée par les conclusions de deux bureaux d'expertise distincts, photos à l'appui, qui se rejoindraient.

En ce qui concerne l'astreinte, il relève que la loi n'oblige pas le juge à la plafonner. Il n'y aurait pas lieu de la plafonner en l'espèce au risque de faire perdre le caractère

comminatoire à celle-ci. SOCIETE1.) serait une partie forte qui pourrait échapper à l'astreinte en faisant les travaux.

Il explique demander une indexation alors que tout serait en constante augmentation et que le vrai prix des travaux serait sûrement supérieur à celui retenu par l'expert FISCH.

En tout état de cause, SOCIETE1.) devrait également l'indemniser des dépenses générées pendant la durée des travaux. La réfection complète du sol s'avérant nécessaire, il serait contraint de déménager ses meubles et effets personnels, de les entreposer, ainsi que de se loger, avec sa compagne, à l'hôtel. Il évalue ces dépenses à 10.000.- euros. Il subirait également une perte de jouissance de son bien pendant la durée des travaux, qu'il évalue à 2.500.- euros. Il ajoute que ne connaissant pas la durée des travaux, il aurait été contraint de procéder à une évaluation *ex aequo et bono* de ces préjudices.

PERSONNE1.) indique avoir été obligé de recourir aux services d'un homme de l'art, à savoir le bureau d'expertise WIES, au vu de l'attitude de SOCIETE1.) qui aurait exclu toute responsabilité dans son chef.

Le constat WIES aurait été utile et justifié puisque, contrairement à l'avis de SOCIETE1.), l'expert aurait retenu des vices relevant de la garantie décennale.

SOCIETE1.) ayant dénoncé le caractère unilatéral de cette « expertise », PERSONNE1.) aurait été contraint de diligenter une expertise contradictoire, réalisée par l'expert FISCH.

Les frais de ces « expertises » seraient dès lors à mettre à charge de SOCIETE1.).

Quant aux frais et honoraires d'avocat, PERSONNE1.) explique que SOCIETE1.) a rapidement évoqué des notions juridiques, de sorte qu'il lui était indispensable de charger un avocat en vue de contrer la position adverse, de sauvegarder ses intérêts et de faire valoir ses droits. Ces frais constitueraient un préjudice matériel en lien direct avec le comportement fautif de SOCIETE1.) qui aurait contesté que les vices relèvent de la garantie décennale et aurait refusé de procéder aux travaux de réfection sans tarder.

PERSONNE1.) soutient en outre avoir subi un préjudice moral, arguant que SOCIETE1.) a « joué » avec ses nerfs en l'accusant indirectement d'un défaut d'entretien alors qu'il serait une personne méticuleuse et soigneuse. Il aurait également été stupéfait par la « désinvolture » de SOCIETE1.) et le discours tenu par cette dernière, visant à se décharger de toute responsabilité. Il aurait été tracassé et inquiet pendant des mois durant. Il aurait également craint une aggravation des vices, ce qui se serait finalement produit. Son préjudice aurait pu être évité si SOCIETE1.) avait collaboré dès le départ et procédé aux travaux de réfection.

Il conteste la demande adverse en allocation de frais et honoraires d'avocat en son principe et en son quantum. Cette demande serait irrecevable pour ne pas présenter un lien étroit avec la demande principale. Les frais et honoraires de la procédure devant le juge de paix ne seraient pas en lien avec la présente procédure et auraient dû être demandés par SOCIETE1.) devant le juge de paix. A titre subsidiaire, la demande ne serait pas fondée alors qu'aucune faute ne serait établie dans son chef. La procédure devant le juge de paix n'aurait pas été fautive alors qu'au moment de son introduction, l'expert FISCH n'aurait pas encore dit qu'il fallait refaire tout le sol. De plus, une action en justice ne serait pas automatiquement fautive. Il conteste également le quantum et soutient que SOCIETE1.) n'aurait pas eu besoin d'avoir recours à un avocat devant le juge de paix.

SOCIETE1.) et **SOCIETE4.)** demandent la jonction de l'instance en intervention avec l'instance principale et à voir déclarer le jugement à intervenir commun à SOCIETE5.).

Elles se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne l'assignation principale en la forme.

Elles contestent les demandes de PERSONNE1.).

Elles contestent toute responsabilité dans la survenance des prétendus vices et malfaçons décrits par PERSONNE1.).

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) arguent que PERSONNE1.) a la charge de la preuve du vice et que si un vice devait être établi, celui-ci serait un vice apparent. Il serait dès lors forclos à s'en prévaloir.

A titre subsidiaire, s'il devait y avoir un vice caché, celui-ci relèverait de la garantie biennale. En effet, l'endommagement des joints relèverait des menus ouvrages.

L'Immeuble aurait été réceptionné le 26 octobre 2016, de sorte que PERSONNE1.) serait forclos à agir.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) font encore valoir qu'on ignore ce qu'il s'est passé dans l'appartement entre la réception et 2021. PERSONNE1.) ne prouverait pas l'imputabilité du vice à SOCIETE1.) ou à SOCIETE4.). Il serait probable qu'un tiers soit intervenu dans l'appartement depuis sa réception.

PERSONNE1.) ne prouverait pas de faute dans le chef de SOCIETE1.).

Ils demandent acte de l'affirmation adverse que les autres copropriétaires de l'immeuble auraient le même problème que PERSONNE1.), tout en contestant que cela corresponde à la réalité.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) soutiennent que SOCIETE1.) a uniquement accepté de participer à l'expertise réalisée par l'expert FISCH avant l'intervention de SOCIETE1.) et que seul le rapport FISCH serait contradictoire.

Dans ce rapport, l'expert aurait recommandé de refaire le joint, ce que SOCIETE1.) aurait accepté de faire. Elle aurait en outre remplacé les carreaux cassés.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) demandent la nullité du deuxième compte-rendu FISCH qui serait signé par ce dernier mais aurait été dressé sur base de constatations réalisées par l'une de ses collaboratrices.

A titre subsidiaire, elles demandent à voir rejeter le contenu de ce « rapport ».

Elles contestent également le caractère contradictoire du deuxième compte-rendu FISCH. SOCIETE1.) n'aurait pas été présente lors de la visite des lieux. Le fait que celle-ci ait été réalisée lors de l'intervention de SOCIETE1.) ne constituerait pas une présence de celle-ci pour les besoins de l'expertise alors que seuls ses ouvriers auraient été sur place.

Elles précisent qu'il ressortirait de la liste de présence que ni SOCIETE1.), ni SOCIETE4.) n'étaient présentes. Ne s'agissant pas d'une expertise judiciaire, si une partie ne vient pas lors de la visite des lieux, l'expertise ne resterait pas contradictoire.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) mettent en avant la « *volte-face* » réalisée par l'expert FISCH. Ce dernier recommanderait désormais le remplacement entier du sol, sans même s'être nouvellement déplacé sur les lieux. De plus, il ferait état d'un désordre de menuiserie, jamais abordé auparavant. Le rapport en question ne serait pas de nature à informer le tribunal de manière fidèle de la réalité.

Elles font encore valoir que les travaux préconisés actuellement par l'expert FISCH ne tiendraient pas compte de certains aspects techniques. La solution serait infaisable puisque le chauffage au sol ne serait pas pris en compte.

Quant au constat WIES, celui-ci encourait également la nullité pour violation de l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile au motif que l'expert WIES se serait prononcé sur une question juridique en indiquant que le vice relèverait la garantie décennale. De plus, la cause du prétendu vice ne ressortirait pas de ce rapport.

A titre subsidiaire, le rapport leur serait inopposable pour avoir été réalisé unilatéralement par la partie demanderesse au principal.

Si jamais leur responsabilité devait être engagée, SOCIETE1.) et SOCIETE4.) entendent s'exonérer par le fait que la conception et pose de la chape isolante en polyuréthane ont été réalisées par SOCIETE5.).

Enfin, elles contestent le quantum de la demande principale.

D'abord, elles contestent le montant demandé au vu de l'obligation de la victime de modérer son dommage. PERSONNE1.) aurait multiplié les expertises unilatérales.

Elles font encore valoir que l'augmentation des dommages et intérêts sollicités ne reposerait sur aucune pièce.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) s'opposent à voir assortir une éventuelle condamnation d'une astreinte alors que SOCIETE1.) aurait toujours collaboré. Dans tous les cas, l'astreinte devrait être plafonnée. Elles sollicitent un plafond à 10.000.- euros.

Quant à l'indice, elles font valoir que normalement l'indexation se fait sur l'indice des salaires et du matériel. L'indice demandé ne reflèterait donc pas la réalité économique.

Elles font encore valoir que les intérêts de retard ne sauraient courir qu'à partir du jugement à intervenir alors que la durée de la procédure serait imputable à PERSONNE1.) qui aurait d'abord agit devant le juge de paix, qui aurait retenu son incompetence pour statuer.

Elles contestent également l'indemnisation demandée au titre des frais de déménagement et de logement, arguant que le préjudice serait hypothétique et chiffré arbitrairement. Ce préjudice ferait ensuite double emploi avec le préjudice pour perte de jouissance, qui devrait être rejeté. Le montant du préjudice pour perte de jouissance serait également fixé arbitrairement. A titre subsidiaire, PERSONNE1.) devrait au plus se voir accorder un montant de 2.000.- euros de ces chefs.

Elles s'opposent encore au préjudice moral invoqué et subsidiairement elles concluent à voir attribuer au maximum 500.- euros à PERSONNE1.) de ce chef.

Elles s'opposent aussi au remboursement des frais des expertises, les expertises ayant été diligentées unilatéralement par PERSONNE1.). A titre subsidiaire, elles concluent à les voir

réduire à la moitié du coût de la première expertise réalisée par l'expert FISCH, seule expertise contradictoire.

Elles contestent toute indemnisation au titre des frais et honoraires d'avocat à défaut de preuve d'une faute en lien avec le dommage. En plus, l'une des procédures diligentées aurait été portée devant une juridiction incompétente, de sorte que, subsidiairement, il y aurait lieu d'exclure les honoraires relatifs à la procédure devant le juge de paix.

Elles ajoutent que SOCIETE1.) aurait dû faire rayer la procédure devant le juge de paix en voyant que la situation avait évolué.

Elles indiquent encore que si elles n'avaient pas besoin de l'assistance d'un avocat devant le juge de paix, la même chose vaudrait pour PERSONNE1.).

Elles s'opposent à l'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.), à défaut de l'iniquité requise.

A titre subsidiaire, elles demandent à voir condamner SOCIETE5.) à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation prononcée à leur égard.

SOCIETE4.) base sa demande en garantie dirigée contre SOCIETE5.) sur les articles 1137, sinon sur l'article 1147, sinon sur les articles 1792 et 2270 du Code civil et SOCIETE1.) base sa demande en garantie dirigée contre SOCIETE5.) sur la responsabilité délictuelle et notamment sur les articles 1382 du Code civil, sinon sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, pour avoir commis des fautes ou négligences en relation causale avec la survenance des dommages allégués, sinon sur l'article 1384 alinéa 3 du Code civil en sa qualité de commettant, responsable des fautes de ses préposés.

A l'appui de cette demande en garantie, SOCIETE4.) et SOCIETE1.) font valoir que SOCIETE4.) a sous-traité les travaux de chapes isolantes en polyuréthane à SOCIETE5.) et lesdites chapes seraient avancées comme étant la cause du sinistre.

Elles font valoir que s'il devait y avoir une condamnation, celle-ci devrait être prononcée contre SOCIETE4.) au motif que SOCIETE1.) aurait uniquement été le promoteur. Ils affirment que les demandes de PERSONNE1.) seraient à considérer comme étant dirigées contre SOCIETE4.). SOCIETE5.) devrait alors tenir SOCIETE4.) quitte et indemne de toute condamnation et si SOCIETE1.) devait néanmoins être condamnée, SOCIETE5.) devrait tenir quitte et indemne SOCIETE1.).

Elles demandent également la condamnation d'SOCIETE5.) à payer à SOCIETE1.) ainsi qu'à SOCIETE4.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocat KLEYR GRASSO, qui affirme en avoir fait l'avance.

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) sollicitent en outre la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer un montant de 4.092,48 euros au titre des frais et honoraires d'avocat engagés par elles. Elles font valoir que PERSONNE1.) a commis une faute en introduisant la procédure devant le juge de paix, cette action s'étant révélée inutile et ledit juge incompétent.

SOCIETE1.) sollicitent encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros, arguant que ce serait la deuxième fois qu'elle serait attraitée devant une juridiction par ce dernier pour une « *raison triviale* ».

SOCIETE5.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'assignation en intervention du 6 juin 2023.

Elle conteste les demandes de PERSONNE1.) en leur principe et en leur quantum et elle conteste les demandes de SOCIETE1.) et de SOCIETE4.).

Elle soulève la forclusion des actions principale et en intervention, ainsi que de la demande de SOCIETE1.) et SOCIETE4.) à se voir tenir quittes et indemnes par elle.

Elle expose que les travaux réalisés par elle en date des 5, 6, 15 et 16 octobre 2015 consisteraient en la projection de mousse polyuréthane sur les dalles de l'immeuble afin de constituer une isolation thermique des sols, une chape isolante. Sur cette chape isolante seraient installés les tuyaux de chauffage par sol, ensuite une chape de finition de plusieurs centimètres et enfin le carrelage ; ces travaux n'auraient pas été réalisés par SOCIETE5.).

Elle conclut que les travaux réalisés par elle ne portent pas sur le gros œuvre. Il ne s'agirait pas de soubassements sur lesquels seraient construits l'édifice mais de travaux réalisés sur les dalles qui constituent le gros œuvre. D'ailleurs, le Contrat de sous-entreprise prévoirait que la caution de 10% serait libérée à l'expiration de la garantie biennale. Tant sa facture que ladite caution auraient été intégralement payées à la date du 24 octobre 2019. SOCIETE5.) soutient que par ce paiement, SOCIETE4.) aurait renoncé à toute garantie.

A titre subsidiaire, les demandes de SOCIETE1.) et SOCIETE4.) seraient non fondées.

Si elle était liée par un contrat à SOCIETE4.), il n'y aurait pas de lien contractuel entre elle et SOCIETE1.). Elle conteste toute responsabilité sur base de l'article 1384 alinéa 3 du Code civil alors qu'elle ne serait pas le commettant de SOCIETE1.). Elle conteste également toute responsabilité sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du même code, arguant qu'il n'y a pas eu de contact entre la chose et le siège du dommage, dont en plus elle n'aurait pas eu la garde.

SOCIETE5.) fait valoir que l'ensemble des expertises réalisées lui sont inopposables puisqu'elle n'aurait jamais été conviée aux opérations d'expertise. Elle conclut au rejet des expertises et conteste formellement les conclusions des experts, qu'elle qualifie de contradictoires et hypothétiques.

Elle ajoute qu'il serait édifiant que pour arriver à ses conclusions, l'expert FISCH évoquerait et transmettrait des photos d'un autre chantier.

Elle indique ne pas être d'accord avec les conclusions de l'expert FISCH pour un remplacement du sol, arguant qu'un éventuel tassement ne continuerait pas indéfiniment et qu'il suffirait alors de refaire un joint en silicone ou de descendre les plinthes pour les remettre en contact avec le sol.

SOCIETE5.) indique se rapporter pour aux conclusions de SOCIETE1.) et SOCIETE4.) pour le surplus, tant en ce qui concerne le principal que le quantum de la demande de PERSONNE1.).

Par ailleurs, SOCIETE5.) demande la condamnation de SOCIETE4.) et de SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros 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 Luc TECQMENNE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Motivation

Quant à la jonction

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les rôles numéros TAL-2023-03985 et TAL-2023-04767 et de statuer par un seul et même jugement.

Quant à la recevabilité en la forme de l'assignation principale du 12 mai 2023 et de l'assignation en intervention du 6 juin 2023

SOCIETE1.) et SOCIETE4.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation principale en la forme tandis qu'SOCIETE5.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'assignation en intervention.

S'il est exact que le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Il en découle qu'à défaut de contestation précise, le moyen est à rejeter.

Quant aux constat, comptes-rendus et expertise

Il résulte de la jurisprudence constante qu'une décision qui prend appui sur un rapport dressé en l'absence du défendeur, mais dont il a eu connaissance et qu'il a pu librement discuter ne viole pas l'article 65 du nouveau Code de procédure civile (Cass., 2 avril 2015, n° 33/15).

De même, l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cour d'appel, 12 juillet 2017, n° 150/17, n° 44.310 du rôle).

Une telle expertise ne peut cependant pas fonder à elle seule une condamnation et ne constitue qu'un élément d'appréciation parmi d'autres (Cass., 8 décembre 2005, n°63/05).

Il n'est donc pas possible de baser une condamnation sur les seules conclusions d'un expert mandaté par une des parties, contestées par l'autre partie. Les juges peuvent puiser dans le rapport tout élément utile, étant signalé que le rapport doit être corroboré par d'autres éléments de preuve (Cass. fr. civ. II, 7 septembre 2017, n° 16-15.531), étant donné que le juge ne peut se fonder, uniquement, sur une telle expertise (Cass. fr. civ. II, 13 septembre 2018, n° 17-20.099) (Cour d'appel, 10 juillet 2019, n° 124/19, n° 44965 du rôle).

Les rapports d'expertise contradictoires ont la même valeur juridique qu'un rapport judiciaire.

En l'absence de texte législatif, la doctrine et la jurisprudence ont dégagé certaines règles en matière de nullité des rapports d'expertise judiciaire.

Ainsi, en la matière, on distingue trois sortes d'irrégularités, à savoir :

* les irrégularités de fond portant atteinte à l'ordre public; à titre d'exemple on peut citer l'expertise non accomplie personnellement par l'expert commis, l'expertise faite par une personne frappée d'une incapacité absolue d'être expert;

* les irrégularités frappant des formalités substantielles, celles dont l'inobservation porte atteinte aux intérêts de l'une des parties; ces irrégularités se ramènent en principe au défaut du respect du caractère contradictoire de l'expertise; défaut de convocation à la première réunion ou aux réunions ou opérations ultérieures, audition de « sachants » hors la présence des parties ou de leurs mandataires;

* enfin les irrégularités secondaires, dont l'inobservation ne préjudicie pas aux intérêts légitimes des parties ou aux droits de la défense et qui sont sans influence sur la validité de l'expertise; les exemples cités par les auteurs sont: le retard dans le dépôt du rapport d'expertise, l'irrégularité dans la convocation aux réunions ou opérations d'expertise alors que les parties s'y sont présentées, le fait de ne pas avoir précisé l'identité du « sachant », le fait d'avoir omis de mentionner les dires des parties, alors qu'il y a été implicitement répondu dans le rapport. (Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 662, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, n° 209 et suivants).

Ont été traités comme vices de forme n'entraînant la nullité de l'expertise que s'il y a eu atteinte aux intérêts du plaideur le défaut de prestation de serment par l'expert lors de son inscription sur une liste; le fait pour l'expert de ne pas respecter les obligations qui découlent, à sa charge, du principe du contradictoire, telles que celle de convoquer les parties aux différentes réunions d'expertise en sorte que la nullité devra être prononcée si elles n'ont pu y assister, mais non si elles s'y sont présentées malgré l'irrégularité de la convocation, ou encore celle de porter à la connaissance des parties, avant le dépôt du rapport, l'avis du spécialiste qu'il a consulté afin de leur permettre d'en discuter.

Le prononcé de la nullité est subordonné à la preuve de l'existence d'un grief causé par cette irrégularité (Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 662, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, n° 211 et 2012).

En l'espèce, PERSONNE1.) verse des constat, comptes-rendus et rapport d'expertise.

- le constat WIES

Il est constant en cause que le constat WIES a été sollicité par PERSONNE1.) unilatéralement, de sorte qu'il constitue un élément d'appréciation parmi d'autres.

S'agissant d'un simple constat et non d'un rapport d'expertise et n'ayant pas le caractère contradictoire, les règles dégagées par la jurisprudence en matière de nullité des expertises judiciaires ne s'appliquent pas.

Le tribunal pourra néanmoins écarter ce constat si celui-ci est entaché d'irrégularités de nature à remettre en cause la valeur des énonciations y contenues.

Le fait pour les experts MULLER et WIES d'avoir porté des appréciations d'ordre juridique ne justifie pas d'écarter ce constat. En effet, le juge apprécie souverainement la valeur des énonciations du constat et peut écarter les passages qui excèdent l'aspect technique de la compétence du technicien et entre dans l'aspect juridique de la compétence du juge.

Aussi, le tribunal ne tient pas compte de la phrase « *Selon l'appréciation de l'expert, ce défaut relève de la garantie décennale et la « responsabilité civile entreprise » du promoteur est engagée* », mais prend en compte les autres énonciations de ce constat.

Le tribunal constate que le constat WIES conclut à l'existence d'un affaissement, documenté par les photos jointes audit constat. Les experts ont relevé un affaissement du carrelage par rapport à la plinthe dans la chambre à coucher arrière droite, dans la pièce centrale et la salle de douche, ainsi que des fissures sur des carrelages dans la salle de douche. Ils qualifient cet affaissement de défaut de construction.

Les experts indiquent que le défaut de construction constaté aurait pour cause soit un affaissement de la chape, qui n'aurait pas été complètement séchée lors de la pose du carrelage au sol, soit un affaissement de l'isolation thermique sous la chape, soit une combinaison des deux types d'affaissements et ajoute que pour déterminer la cause exacte, des essais destructifs sur place avec par la suite des analyses en laboratoire devraient être faits.

Le fait de ne pas indiquer la cause exacte du défaut de construction, alors qu'ils indiquent que des devoirs supplémentaires sont requis pour déterminer cette cause, ne saurait justifier d'écarter ledit constat.

Le tribunal retient toutefois que le constat WIES n'est pas de nature à établir les cause et origine du défaut de construction relevé.

En conclusion, il n'est pas fait droit aux moyens de nullité et d'inopposabilité du rapport WIES.

- le premier compte-rendu FISCH et le rapport FISCH

Le caractère contradictoire du premier-compte rendu FISCH et du rapport FISCH vis-à-vis de SOCIETE1.) découle de la page 3 dudit rapport.

SOCIETE4.) ne conteste pas que ledit compte-rendu et ledit rapport sont également contradictoires à son égard. Il est d'ailleurs fait référence à des prises de position de SOCIETE4.) dans le premier-compte rendu FISCH.

Le rapport FISCH a donc la valeur d'une expertise judiciaire vis-à-vis de PERSONNE1.), SOCIETE1.) et SOCIETE4.). Le premier compte-rendu FISCH est contradictoire entre les mêmes parties mais s'agissant d'un compte-rendu sur lequel les parties devaient encore prendre position, celui-ci n'a pas la valeur d'une expertise.

SOCIETE5.) n'a pas participé à ces opérations d'expertise. Le premier compte-rendu FISCH et le rapport FISCH ayant été soumis aux débats contradictoires, ceux-ci sont néanmoins opposables à SOCIETE5.) et servent d'élément de preuve à son encontre.

Le premier compte-rendu FISCH indique que les parties à l'expertise ont indiqué que les joints au pied des plinthes ont déjà été refaits deux fois, le plus récemment en 2020 et que d'après SOCIETE4.), le complexe de sol est muni d'une chape en polyuréthane d'égalisation de 9 cm avec un chauffage au sol recouvert de 45 mm de chape.

Il découle de ce compte-rendu et du rapport FISCH, que l'expert FISCH a constaté un décollement de la plinthe et du revêtement de sol carrelé dans la cuisine, le séjour (3 mm), le bureau/chambre 1 (1 à 2 mm), dans la salle de bain (plusieurs millimètres), dans le couloir

(plusieurs millimètres), dans la chambre à coucher/chambre 2 (plusieurs millimètres) et dans la chambre 3 (plusieurs millimètres).

Dans la salle de bain, il note qu'une lame peut entrer jusqu'à 1 cm dans la fente causée par le décollement, que l'un des carreaux sonne creux, qu'un autre carreau est cassé et que le décollement concerne également le joint entre le bac de douche et la faïence murale dans l'espace douche.

L'expert note encore un crantage de 2 à 3 mm sur le revêtement de sol au droit d'un joint de carrelage à l'entrée de la chambre 3.

L'expert fait l'analyse des causes du déchirement des joints périphériques et écarte l'hypothèse du tuilage des chapes et de l'affaissement du soubassement par suite d'une surcharge.

Il émet encore l'hypothèse d'un affaissement des soubassements par suite de phénomènes de retrait dimensionnel des isolants à base de mousse de polyuréthane fabriqués en usine. L'expert indique que ce retrait intervient usuellement dans les premières semaines après réalisation et est d'approximativement 2 à 5% mais que, sous certaines conditions dues à la température et l'humidité de l'air sur site, ce retrait peut être plus important et même supérieur à 10%. Il donne l'exemple d'un autre chantier où ce phénomène a pu être observé et joint des photos des sondages réalisés sur ce chantier à titre d'illustration.

Le tribunal note que le fait d'illustrer une hypothèse par un exemple constaté sur un autre chantier n'est pas de nature à invalider mais à appuyer les propos de l'expert et n'est pas cause de nullité du rapport d'expertise.

L'expert conclut par rapport à cette hypothèse, qu'il ne peut pas l'exclure alors que les dégradations constatées seraient similaires à l'exemple donné.

En ce qui concerne les carreaux fendus, l'expert indique qu'il est possible que ces dégâts aient été favorisés par le tassement du polyuréthane. Le crantage constaté serait corrélé à la problématique du déchirement des joints périphériques.

Afin de remédier aux décollements entre la plinthe et le sol, l'expert préconise de refaire le joint et indique qu'il « *n'est pas à exclure que cette mesure soit de nouveau à refaire à une date ultérieure du fait de la poursuite du tassement de la chape en polyuréthane* » et de remplacer les carreaux fendus dans la salle de bains. Rien n'est préconisé à ce concernant le crantage constaté.

Il ressort du rapport FISCH que les coûts de réfection et de remise en état sont d'un montant de 3.273,66 euros TTC et les frais de relogement de 500.- euros TTC.

- le deuxième compte-rendu FISCH

D'abord, le tribunal note que le deuxième compte-rendu FISCH n'a pas la valeur d'une expertise. Le compte-rendu devait encore fait l'objet des commentaires des parties, après quoi seulement l'expert était censé rédiger son rapport d'expertise.

En ce qui concerne le caractère contradictoire ou unilatéral de ce compte-rendu, le tribunal note qu'il n'y a pas de preuve de la présence de SOCIETE1.) ou de SOCIETE4.) lors de la

visite technique du 7 novembre 2022. Le relevé des présences indique uniquement la présence de PERSONNE1.).

Il est présumé que les ouvriers de SOCIETE1.), présents sur place pour réaliser les travaux de réfection, n'ont pas la qualité pour représenter la société, et la preuve contraire n'est pas rapportée par PERSONNE1.).

Enfin, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que SOCIETE1.) ou SOCIETE4.) auraient été convoqués en bonne et due forme pour participer à une nouvelle expertise à la date de la réalisation des travaux de réfection.

En effet, en pages 1 et 2 du deuxième compte-rendu FISCH, il est indiqué que PERSONNE1.) a demandé à l'expert de venir lors de l'intervention du promoteur-constructeur des 7 et 8 novembre 2022 et que l'expert a informé PERSONNE1.) de son passage le 7 novembre 2022. Il n'est pas fait mention d'une information donnée à SOCIETE1.) ou à SOCIETE4.).

Le deuxième compte-rendu FISCH a été signé par l'expert FISCH, de sorte qu'il y a lieu de présumer qu'il l'a rédigé.

Or, il est constant que cause que ce n'est pas l'expert FISCH qui était présent sur les lieux, lors de la visite technique du 7 novembre 2022, mais l'expert Claire SHALAYEL CHASSAGNE.

Si PERSONNE1.) allègue que cette dernière était constamment en contact avec l'expert FISCH par vidéo-conférence, cela est contesté et n'est pas établi par les éléments du dossier.

Si l'expert peut se faire assister dans ses devoirs, il doit procéder lui-même aux constatations techniques sur les lieux.

Le fait que le compte-rendu de la visite technique ne soit pas rédigé par l'expert qui était présent lors de cette visite, remet entièrement en cause les énonciations de ce compte-rendu, qui est dès lors à écarter.

L'offre de preuve par témoin formulée par PERSONNE1.) est à rejeter pour ne pas être suffisamment précise et pour défaut de pertinence, au vu des développements qui précèdent.

En conclusion, seul le rapport FISCH a la valeur d'une expertise judiciaire mais uniquement entre PERSONNE1.), SOCIETE1.) et SOCIETE4.).

Ce rapport est opposable à SOCIETE5.) mais constitue un simple élément de preuve.

Le constat WIES est opposable à SOCIETE1.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) mais constitue un simple élément de preuve.

Le deuxième compte-rendu FISCH est à écarter.

Quant à la demande principale

- Quant au régime juridique applicable

Il est constant en cause que l'ouvrage a été réceptionné le 26 octobre 2016.

L'article 1792 dispose que « *si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.* »

Aux termes de l'article 2270 du code civil, « *Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.* »

L'action en responsabilité des constructeurs appartient au maître de l'ouvrage. A défaut de convention, l'action en garantie décennale et biennale suit l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis. L'action est donc ouverte aux acquéreurs successifs de l'immeuble.

L'article 1646-1 du code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.

Même si le vendeur a sous-traité, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard du ou des acquéreurs.

SOCIETE1.) ayant la qualité de vendeur promoteur, elle est tenue de la garantie décennale et biennale vis-à-vis de PERSONNE1.) et elle ne saurait se décharger de sa responsabilité en invoquant le fait que les travaux de construction ont été sous-traités à SOCIETE4.) sous le Contrat d'entreprise. C'est partant à raison que PERSONNE1.) indique que SOCIETE1.) ne saurait être mise hors cause.

En cas de vices de construction, les prédicts articles instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant le gros œuvre et en compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

Si un vice est établi, relevant de cette garantie, il appartient au vendeur qui affirme y avoir remédié de manière satisfaisante d'en rapporter la preuve. En l'espèce, PERSONNE1.) conteste que l'intervention de SOCIETE1.) ait été suffisante pour remédier aux désordres qui seraient réapparus, possibilité qui avait d'ailleurs été envisagée par le rapport FISCH et SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve contraire.

- Quant à la forclusion

En ce qui concerne le caractère apparent ou caché du vice, la jurisprudence luxembourgeoise retient que l'institution de la garantie décennale pour vice grave affectant de gros ouvrages est d'ordre public et couvre tout vice de cette nature, qu'il ait été caché ou apparent, lors de la réception. (Cour 29 juin 1984, P. 26, 184, Luxembourg 6 janvier 1965, P.19,521 ; Georges Ravarani, Tableau des délais d'actions en matière des immeubles vendus ou construits et références citées, P. 28.p. 13 n°7 12)

En effet, à la différence de ce qui a lieu en matière de défaut de conformité et en cas de vente en général en matière de construction, les vices apparents (et bien évidemment pas non plus les vices cachés) ne sont, selon la jurisprudence luxembourgeoise, pas couverts par la réception. (Georges Ravarani, *La Responsabilité civile des Personnes privées et publiques*, n°558, p. 454, 2^{ème} éd.)

La demande de PERSONNE1.) étant basée sur la garantie décennale, le moyen tendant à voir dire que le vice serait couvert par la réception de l'ouvrage est inopérant.

Conformément aux dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil, le délai pour agir en l'espèce est de dix ans si les désordres affectent un gros ouvrage et de deux ans s'ils se rapportent à un menu ouvrage.

L'assignation principale ayant été introduite plus de deux ans après la réception des travaux, la recevabilité de l'action de PERSONNE1.) dépend de cette qualification.

Constitue un gros ouvrage un élément porteur concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. De par sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Doit être qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction.

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte ou du coût de la remise en état. Ainsi le carrelage extérieur des terrasses et balcons doit être qualifié de gros ouvrage. Il en est de même de la façade du bâtiment, des terrasses et balcons eux-mêmes, indépendamment de leur recouvrement, des bancs de fenêtres, escaliers en maçonnerie et toitures.

De même les joints de dilatation et arêtes en ciment, les joints de carrelages extérieurs, solidaires de la chape, font partie des gros ouvrages auxquels ils sont intégrés et qu'ils protègent contre les infiltrations d'eau.

Il faut ajouter qu'en ce qui concerne les vices affectant les gros ouvrages, la jurisprudence récente de la Cour d'appel retient que la garantie décennale couvre tous les vices à partir du moment où ils affectent les gros ouvrages et sans qu'il n'y ait lieu d'ajouter encore d'autres critères, tels la perte totale ou partielle de l'édifice et/ou le coût de la remise en état. La notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. La responsabilité décennale est engagée pour toute défectuosité grave affectant le gros ouvrage qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction.

Il échet encore de préciser que si les désordres aux menus ouvrages sont la conséquence de vices apparus au gros ouvrage, le délai pour les menus ouvrages est également de 10

ans, les vices apparus aux menus ouvrages trouvent leurs cause et origine dans les vices apparus aux gros ouvrages (Encyclopédie Dalloz, V° Contrat d'entreprise, n° 324 et 325, éd. 1975, CA, 30.09.2008, n° 32308 du rôle, BIJ n°10/2008, p.210).

L'appréciation des critères ci-avant définis dépend des circonstances de fait de chaque espèce.

En l'occurrence, il découle du rapport FISCH les désordres suivants :

- un décollement entre les plinthes et le revêtement de sol (déchirement des joints périphériques),
- carreaux fendus ou sonnant creux dans la salle de bains, et
- crantage du carrelage.

Au vu des critères développés ci-dessus, les revêtements des sols et murs intérieurs de la maison, y compris les plinthes, sont à qualifier de menus ouvrages. En effet, ceux-ci relèvent davantage de l'esthétique qu'ils ne participent à l'étanchéité de l'ouvrage.

Cependant, en l'espèce, tant l'expert WIES que l'expert FISCH ont émis l'hypothèse que le décollement des plinthes soit le résultat d'un affaissement au niveau des chapes.

L'expert WIES émet l'hypothèse d'un défaut de construction tant par rapport à la chape sous le carrelage qu'à la chape isolante en mousse de polyuréthane sous le chauffage.

L'expert FISCH émet l'hypothèse d'un défaut au niveau de la chape isolante en mousse de polyuréthane.

Or, les chapes font corps avec la dalle et la chape en mousse polyuréthane assure par ailleurs l'isolation thermique de l'immeuble.

Dès lors, s'il devait être avéré que les désordres constatés trouvent effectivement leur cause et origine dans un défaut de construction au niveau des chapes, que ce soit la chape sous-carrelage ou la chape isolante en mousse polyuréthane, la garantie décennale trouverait à s'appliquer.

A défaut d'éléments suffisants pour éclairer le tribunal sur ce point et afin de pouvoir trancher le moyen de la forclusion de la demande principale, il y a lieu de commettre un expert avec la mission reprise au dispositif du présent jugement et de sursoir à statuer sur la demande principale pour le surplus.

En tant que partie demanderesse, les frais d'expertise sont à avancer par PERSONNE1.).

Quant à la demande en intervention et garantie

La demande en garantie étant formulée à titre subsidiaire par SOCIETE1.) et SOCIETE4.), il y a lieu de surseoir à statuer en attendant le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Quant aux mesures accessoires

Il y a également lieu de surseoir à statuer sur les mesures accessoires en attendant le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Il y a lieu de déclarer le présent jugement commun à SOCIETE5.).

Par ces motifs :

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

ordonne la jonction des rôles numéros TAL-2023-03985 et TAL-2023-04767 ;

avant tout autre progrès en cause ;

nomme expert Monsieur Georges OMES, demeurant à L-8824 PERLE, 26, rue de la Chapelle, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé:

- 1) dresser un état des lieux relatif aux inexécutions, vices, défauts, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant les travaux de construction de l'appartement de PERSONNE1.) sis à ADRESSE1.), , et
- 2) en déterminer les causes et origines ;

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

ordonne à PERSONNE1.) de payer à l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, la somme de 2.000.- euros au plus tard le 14 juin 2024 à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert, et d'en justifier au greffe du tribunal;

charge Madame le vice-président Maria FARIA ALVES du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de la date de ses opérations, de l'état d'avancement desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avvertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 18 octobre 2024 au plus tard,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis ou de refus de l'expert d'accepter sa mission, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame/Monsieur le président de chambre,

déclare le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SRL,

sursoit à statuer pour le surplus et les frais et dépens ;

refixe l'affaire pour contrôle à l'audience publique du 24 septembre 2024, à 9.00 heures, salle CO.1.02, de l'annexe au Plateau du Saint-Esprit.

