

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH15/00911

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

Numéros TAL-2021-07583 et TAL-2022-01681 du rôle

Composition :

Nadège ANEN, 1^{er} juge président ;
Fernand PETTINGER, juge ;
Änder PROST, juge-délégué ;
Ken BERENS, greffier.

**Rôle I
(TAL-2021-07583)**

E n t r e :

- 1) Monsieur **PERSONNE1.**), sans état connu, et son épouse,
- 2) Madame **PERSONNE2.**), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA,

demandeurs, comparant par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour susdit, représentant la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA,

et :

- 1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse, comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse, comparant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

(Rôle II)
(TAL-2022-01681)

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour susdit,

et :

la société anonyme **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

défenderesse, défailante.

Rôle I
(TAL-2021-07583)

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 30 août 2021, les demandeurs ont fait donner assignation aux défenderesses à comparaître le vendredi, 17 septembre 2021 à 09.00 heures devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

**Rôle II
(TAL-2022-01681)**

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 18 février 2022, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 11 mars 2022 à 09.00 heures devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire du rôle I fut inscrite sous le numéro TAL-2021-07583 du rôle pour l'audience publique du 17 septembre 2021 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire du rôle II fut inscrite sous le numéro TAL-2022-01681 du rôle pour l'audience publique du 11 mars 2022 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

Les causes furent renvoyées devant la quinzième chambre.

Les deux affaires furent utilement retenues à l'audience du 8 mai 2024 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, représentant la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, mandataire de la partie demanderesse du rôle I, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Jessica PACHECO, mandataire de la partie défenderesse sub 1) du rôle I, répliqua et exposa ses moyens.

Maître Elisabeth KOHLL, en remplacement de Maître Lydie LORANG, mandataire de la partie défenderesse sub 2) du rôle I, répliqua et exposa ses moyens.

Maître Jessica PACHECO, mandataire de la partie demanderesse du rôle II, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

La partie défenderesse du rôle II fit défaut.

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

jugement qui suit :

Faits

Suivant contrat de louage d'ouvrage du 9 février 2012, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « conjoints GROUPE1. ») ont confié à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « société SOCIETE2. ») la mission de coordination des travaux pour la construction d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE5.) (ci-après la « Maison »).

En date du 18 juin 2012, les conjoints GROUPE1.) ont chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « société SOCIETE1. ») des travaux de gros œuvre dans ladite maison.

La société SOCIETE1.) a ensuite sous-traité les travaux d'étanchéité enterrée verticale sur les murs de soubassement en maçonnerie à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après la « société SOCIETE3. »).

Par ordonnance rendue le 18 juin 2020 par le juge des référés du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sur assignation introduite par les consorts GROUPE1.) le 30 septembre 2019, la demande en expertise judiciaire pour constater les défauts de conformité, vices, malfaçons, inachèvements ou autres désordres affectant la Maison a été déclarée irrecevable.

Les consorts GROUPE1.) ont chargé unilatéralement le cabinet d'expertises Molitor de constater les infiltrations d'eau affectant la Maison et d'en déterminer les causes et origines. L'expert Steve Molitor a rendu son rapport d'expertise le 3 juin 2021, mis à jour le 22 décembre 2022 (ci-après le « Rapport Molitor »).

Par courrier recommandé du 14 juillet 2021, le mandataire des consorts GROUPE1.) a mis en demeure la société SOCIETE1.) d'effectuer les travaux de réparation et de réfection tels que préconisés dans le Rapport Molitor.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 30 août 2021, les consorts GROUPE1.) ont assigné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-07583 du rôle.

Par acte d'huissier de justice du 18 février 2022, la société SOCIETE1.) a assigné en intervention la société SOCIETE3.) devant le tribunal de ce siège, siégeant en matière commerciale.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-01681 du rôle.

Prétentions et moyens des parties

1. Rôle principal numéro TAL-2021-07583

A l'appui de leur assignation du 30 août 2021, les consorts GROUPE1.) demandent principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) « à *procéder aux travaux de réparation tels que préconisés et sous contrôle de l'expert Steve E. Molitor, dans le mois à compter de la signification du jugement à intervenir* », sous peine d'une astreinte de 1.000.- EUR par jour de retard. Pour le cas où la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ne s'exécuteraient pas, ils demandent l'autorisation de faire procéder aux travaux de réparation par une ou plusieurs sociétés tierces, ce aux frais de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) sur simple présentation des factures.

A titre subsidiaire, ils sollicitent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 132.104,70 EUR, ou à tout autre montant, même supérieur à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils sollicitent la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

En tout état de cause, les consorts GROUPE1.) sollicitent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) :

- au remboursement des frais et honoraires de l'expert Steve Molitor, évalués à 3.540,35 EUR, avec les intérêts légaux à partir du décaissement, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- au paiement du montant de 5.000.- EUR (soit 2.500.- EUR chacune) à titre du préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et
- au paiement du montant de « 5.000,00 € + TVA 17% » au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils sollicitent encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR (soit 1.250.- EUR chacune) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance de référé et de la présente instance, avec distraction au profit de leur mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Enfin, ils réclament l'exécution provisoire du jugement sans caution.

Lors de l'audience des plaidoiries les consorts GROUPE1.) augmentent leurs demandes en condamnation au titre des frais et honoraires d'avocat exposés et en remboursement des frais d'expertise, aux montants de 13.713,49 EUR, respectivement de 9.138,58 EUR.

Quant aux faits, les consorts GROUPE1.) exposent avoir confié à la société SOCIETE2.) la mission de coordination des travaux pour la construction de la Maison et avoir mandaté la société SOCIETE1.) de la construction du gros œuvre. Ils ajoutent que les infiltrations d'eau au sous-sol de la Maison, survenus en 2016, ont été dénoncées à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.).

Ils basent leur demande principalement sur les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, plus précisément sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Concernant la responsabilité de la société SOCIETE1.), les consorts GROUPE1.) plaident que le Rapport Molitor fait état de vices, désordres et malfaçons affectant la Maison et constate la présence de moisissures sur les murs en raison d'un drainage défectueux (au niveau de son exécution et de sa conception) qui a été exécuté en violation des règles de l'art et des plans de construction. L'expert a chiffré les travaux de remise en état au montant de 132.104,70 EUR.

Les travaux d'étanchéité ayant été réceptionnés le 1^{er} octobre 2013 et les vices et malfaçons décelés touchant un gros ouvrage de la Maison, ils soutiennent qu'une présomption de responsabilité pèse sur les constructeurs en application des articles

1792 et 2270 du Code civil, dès que la participation du constructeur, en l'occurrence la société SOCIETE1.), aux travaux est établie. Tant la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), que la cause des désordres ne sont pas à rapporter.

Ils expliquent que le Rapport Molitor est complété par le rapport d'expertise du bureau d'expertise Ex & Co Sàrl du 24 juin 2019 (ci-après le « Rapport Ex&Co ») et par le rapport d'expertise de l'expert Luciano Beraldin du 26 juillet 2019 (ci-après le « Rapport Beraldin ») qui constatent les mêmes désordres, soit des moisissures et des infiltrations dans la Maison et qu'aucune autre expertise ou rapport technique ne contredit les avis des trois experts.

Plus précisément le Rapport Beraldin constate une maçonnerie en contact avec une source d'eau (absorption par capillarité), un soubassement de la façade non réalisé selon les règles de l'art, une absence de freins horizontaux au niveau du soubassement et l'absence d'un relevé d'étanchéité (alors même que le bordereau prévoyait l'obligation de la société SOCIETE1.) de faire une maçonnerie avec bande d'étanchéité) et l'expert conseille dans ses conclusions de faire contrôler le drainage par une société spécialisée. Ce contrôle a été fait par l'expert Molitor qui a confirmé une non-conformité du drainage aux règles de l'art et aux plans d'autorisation.

Le Rapport Ex&Co constate également l'absence d'une remontée d'étanchéité au niveau des marches et de la porte.

Ils ajoutent que leur demande en nomination d'un expert judiciaire en 2020 a été déclarée irrecevable par le juge des référés du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg au motif qu'il existait d'ores et déjà des rapports d'expertise unilatéraux (le Rapport Beraldin et le Rapport Ex&Co).

Les consorts GROUPE1.) font valoir que les trois rapports d'expertise attestent la même chose, à savoir une infiltration d'eau extérieure à l'intérieur de la Maison en raison de désordres se situant au niveau du drainage et au niveau de l'étanchéité de la Maison. Ces trois rapports constituent des éléments de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de la procédure civile et démontrent à suffisance la participation de la société SOCIETE1.) dans les désordres.

Les désordres étant en relation avec les travaux de drainage et d'étanchéité que la société SOCIETE1.) a réalisés ou auxquels elle a participé, ils concluent qu'une présomption de responsabilité pèse sur la société SOCIETE1.), qui ne peut s'en exonérer.

Ils soutiennent encore que la société SOCIETE1.) ne peut pas se retrancher derrière la responsabilité d'autres intervenants sur le chantier, ces derniers devant se contrôler réciproquement, outre le fait que la société SOCIETE1.) aurait dû vérifier la structure et la portance du sol elle-même. Ils ajoutent que s'il y avait un problème au niveau du sol, la société SOCIETE1.) aurait dû signaler son existence et les conséquences en résultant aux consorts GROUPE1.) ou refuser de s'exécuter. De même, l'entrepreneur doit avertir le maître d'ouvrage des dangers, et le cas échéant refuser de réaliser les ordres du maître d'ouvrage si cela conduit à la réalisation de travaux non conformes aux règles de l'art.

Les consorts GROUPE1.) plaident encore que les entreprises ont, en application de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'obligation de construire selon l'autorisation de bâtir. Ils rappellent qu'il n'y a pas lieu de se référer aux plans d'exécution, mais aux plans de l'architecte soumis à la base de la demande d'autorisation.

Concernant la responsabilité de la société SOCIETE2.), les consorts GROUPE1.) plaident qu'elle avait une mission de « *surveillance/de contrôle* » des travaux « *en les inspectant et en coordonnant leur exécution* » et que l'annexe 1 au contrat de louage d'ouvrage énumère les missions précises (dont notamment veiller au projet d'exécution, la direction générale des travaux, le suivi financier, l'assistance à la réception des travaux et la levée des réserves).

Ils expliquent que le contrat de louage d'ouvrage a pris fin d'un commun accord en décembre 2013, soit postérieurement à la réception des gros œuvres du 1^{er} octobre 2013, et que la société SOCIETE2.) a réalisé des prestations en relation avec les problèmes affectant les travaux de gros œuvre (étanchéité et canalisation, raccordement de la Maison à la canalisation publique).

Ils donnent à considérer que la société SOCIETE2.) avait comme mission de les assister dans la réception des travaux et de vérifier leur bonne exécution et qu'elle est déjà intervenue au niveau de la conception de la Maison. Ils estiment que la société SOCIETE2.) avait une mission d'architecte, tel que cela ressort de l'annexe 1 du contrat de louage. Ils ajoutent que le point 10.04.07 du cahier des charges prévoyait que la société SOCIETE1.) avait la charge de raccorder la tuyauterie à la canalisation publique et que la société SOCIETE2.) avait l'obligation d'inspecter ces travaux, de sorte qu'elle est responsable au même titre que la société SOCIETE1.), la preuve de la participation des parties aux travaux étant rapportée.

En réplique aux arguments des défendeurs, ils plaident qu'une expertise unilatérale régulièrement communiquée vaut élément de preuve, que le Rapport Molitor est complété par deux autres expertises et que les défenderesses se sont opposées à l'instauration d'une expertise judiciaire.

Ils ajoutent qu'ils n'ont pas mis l'architecte en intervention au motif qu'il avait comme seule mission de récolter les documents pour obtenir les plans d'autorisation, le « *surplus* » incombant à la société SOCIETE2.).

Les consorts GROUPE1.) donnent enfin à considérer qu'il n'est pas contesté que la Maison est affectée de désordres et malfaçons.

La **société SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation en la forme.

Au fond, elle conclut au rejet de l'ensemble des demandes des consorts GROUPE1.).

Elle explique qu'elle a effectué les travaux de gros-œuvre, achevés en septembre 2013, et que la réception des travaux est intervenue le 1^{er} octobre 2013, sans aucune réserve. Contrairement aux affirmations adverses, elle soutient qu'elle n'est pas

intervenue en tant qu'entreprise générale de construction, mais en tant qu'entreprise de gros-œuvre.

La société SOCIETE1.) conteste toute défaillance et toute responsabilité contractuelle dans les dommages allégués. Elle conteste encore que les conjoints GROUPE1.) ont dénoncé les prétendus problèmes d'infiltration au sous-sol de la Maison en 2016, au motif qu'elle n'a plus eu de contact avec les demandeurs depuis la fin des travaux.

Elle explique que l'assignation en référé-expertise des conjoints GROUPE1.) dirigée contre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), ensemble avec les assignations en intervention de la société SOCIETE3.), du bureau d'études SOCIETE4.) Sarl, de la société SOCIETE5.) Sarl, de la société SOCIETE6.) Sarl et de la société SOCIETE7.) Sarl, a été déclarée irrecevable par ordonnance du 18 juin 2020.

Elle soulève tout d'abord l'inopposabilité du Rapport Molitor en raison de son caractère non-contradictoire et elle s'interroge sur les raisons pour lesquelles il ne lui a pas été demandé d'assister aux opérations d'expertise, d'autant plus que devant les juges des référés elle avait proposé la nomination d'un expert, mais avait demandé à titre principal d'être mise hors de cause.

Elle soutient qu'elle n'a pas été conviée ou convoquée à l'expertise extrajudiciaire et que la mise en demeure du 14 juillet 2021, ainsi que le Rapport Molitor, ont été réceptionnés la veille des congés collectifs d'été, de sorte qu'elle n'a pas eu le temps de prendre position avant l'introduction de l'assignation. Elle demande partant le rejet du Rapport Molitor pour être unilatéral.

Elle soutient ensuite que les demandeurs ne peuvent pas se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale et qu'ils n'apportent aucune autre pièce destinée à engager sa responsabilité.

Elle conteste encore la validité du Rapport Molitor aux motifs qu'il est établi par un architecte, et non pas par un ingénieur, et qu'il se base sur les mauvais plans, à savoir les plans de l'architecte (soit les plans d'autorisation) et non pas les plans d'exécution selon lesquels elle a effectué les travaux. Elle estime que l'expertise n'est pas valable alors que toutes les pièces n'ont pas été remises à l'expert et qu'elle n'a pas pu faire valoir ses observations techniques.

Elle ajoute que les conclusions du Rapport Beraldin ne sont pas les mêmes que celles du Rapport Molitor quant à l'origine des dommages allégués, le premier faisant état de problèmes au niveau des travaux de façade, le deuxième au niveau du drainage, de sorte qu'il y a « *une incertitude quant à l'origine des désordres soulevés* ».

Les trois rapports d'expertise visant des causes différentes, elle conclut que la preuve de sa responsabilité n'est pas rapportée.

La société SOCIETE1.) plaide ensuite que le Rapport Molitor fait état d'un défaut de conception, qui lui est étranger. Elle précise qu'en tant qu'entreprise chargée du gros-œuvre, elle avait l'obligation de suivre les plans d'exécution (réalisés par le bureau d'études SOCIETE4.) Sarl qui a été mandaté et payé directement par le maître

d'ouvrage) et non pas les plans de l'architecte. Elle donne à considérer que les consorts GROUPE1.) n'ont pas dirigé leur action contre le bureau d'études SOCIETE4.) Sàrl, voir contre l'architecte, et qu'elle ne peut pas les mettre en intervention en l'absence de lien contractuel avec eux.

Elle plaide que les plans d'exécution « *ne font apparaître à aucun moment un drainage* » et que l'origine du problème se trouve dans la phase de conception de la Maison. Elle rappelle à cet égard qu'elle avait une mission d'exécution et qu'elle n'est pas intervenue dans la phase de conception de la Maison.

Elle indique qu'il n'existe aucune étude du sol réalisée par l'architecte ou le bureau d'études statique SOCIETE4.) Sàrl. Or, en présence de dommages, seule la responsabilité de l'architecte serait engagée, alors que l'étude du sol relève du domaine de conception de l'ouvrage et non de son exécution.

Elle met encore en doute les conclusions du Rapport Molitor quant à l'emplacement du drainage en l'absence d'étude du sol.

Elle explique que selon les plans d'exécution elle devait faire « *un radier de 20 cm d'épaisseur en béton C20/25 qui est résistant à la compression du béton, cependant les armatures figurant aux plans d'exécution n'étaient pas des armatures anti-fissuration, ce qui n'était pas étanche* ». L'eau traverse les dalles de sorte que le « *drainage capte uniquement de l'eau mais n'enlèvera pas les eaux sous pression qui viennent d'en dessous* ». Elle ajoute que le drainage récolte les eaux qui viennent superficiellement et les évacue et qu'un drainage « *ne sert rien* » en présence d'une nappe d'eau.

Elle explique s'être « *placée plus bas que le haut du radier, de sorte que les travaux faits [...] ne sont pas la cause des infiltrations d'eau* » et estime que le problème vient du fait que ni les consorts GROUPE1.), ni l'architecte n'ont voulu de pompe de relevage. Selon la société SOCIETE1.), les consorts GROUPE1.) n'ont pas non plus souhaité prendre de bureau de contrôle, ce qui a été un « *mauvais conseil* » de la société SOCIETE2.).

Elle conclut qu'elle a effectué les travaux selon les règles de l'art.

La société SOCIETE1.) demande en outre au rejet de l'action en garantie dirigée à son encontre par la société SOCIETE2.).

Elle sollicite enfin à voir condamner les consorts GROUPE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR par chacun des demandeurs sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance de référé et de la présente instance, avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

La **société SOCIETE2.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation en la forme.

Au fond, elle conclut au rejet de l'ensemble des demandes des consorts GROUPE1.).

Elle explique qu'elle a conclu un contrat de louage d'ouvrage avec les consorts GROUPE1.), qui ont conclu un contrat d'entreprise générale avec la société SOCIETE1.). Elle soutient que ses prestations se limitaient aux cinq missions énumérées à l'article 4 du contrat de louage d'ouvrage et elle conteste avoir eu une mission d'architecte ou d'avoir été en charge de la conception des plans.

Suite à une dispute en date du 26 novembre 2013 entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.), lors de laquelle il lui été ordonné de quitter le chantier, elle n'est plus intervenue sur le chantier et le contrat de louage d'ouvrage a été résilié d'un commun accord le 12 décembre 2013.

Elle explique qu'elle a été contactée en 2014 par le mandataire des demandeurs au sujet de problèmes au niveau de la canalisation et qu'elle lui a répondu que la réception des travaux de canalisation n'avait pas encore été faite au moment où elle a quitté le chantier.

En 2016, PERSONNE1.) s'est à nouveau adressé à elle pour un problème d'humidité du sol de la cave et elle lui a indiqué à ce moment de s'adresser à la société SOCIETE1.).

Elle conteste le Rapport Molitor, ainsi que les autres rapports d'expertise, au motif qu'il sont unilatéraux et partant inopposables. Elle ajoute qu'elle n'a jamais eu communication du Rapport Molitor avant l'assignation, la mise en demeure, sur base dudit rapport, ayant été uniquement adressée à la société SOCIETE1.).

Elle conclut ensuite à une incertitude quant à l'origine des désordres, les conclusions du Rapport Beraldin n'étant pas les mêmes que celles du Rapport Molitor, le deuxième faisant état d'un problème de drainage et le premier d'un problème au niveau de la façade.

A titre principal, la société SOCIETE2.) conteste sa responsabilité au motif qu'elle a été contrainte de quitter le chantier avant qu'il soit terminé, comme le démontre la réception provisoire du 1^{er} octobre 2013.

Elle estime que les consorts GROUPE1.) ne rapportent pas la preuve de sa responsabilité dans les désordres allégués, ni la preuve que les travaux à l'origine des désordres ont été exécutés et finalisés à un moment où elle était encore en relation contractuelle avec les demandeurs. En effet, elle a quitté le chantier avant la fin des travaux de finition de la façade et avant les travaux et tests de raccordement de la canalisation, contrairement aux affirmations adverses.

A titre subsidiaire, si la preuve d'une relation contractuelle est rapportée, la société SOCIETE2.) plaide qu'elle avait une mission de coordination et de contrôle, et non pas celle d'un architecte, et qu'elle a exécuté son obligation de contrôle et de surveillance du chantier jusqu'au 26 novembre 2013. Elle précise qu'elle n'a pas reçu les plans d'exécution qui auraient dû être transmis par l'architecte, de sorte que sa mission consistait à contrôler les travaux, sans pouvoir se référer auxdits plans.

La société SOCIETE2.) conteste toute responsabilité, aucun reproche quant à la surveillance ou au contrôle n'étant formulé par les consorts GROUPE1.). Aucun des rapports d'expertise ne fait d'ailleurs état d'un problème de surveillance ou de contrôle.

Elle rappelle encore une fois que l'origine des désordres n'est pas certaine. Le Rapport Molitor retient un défaut de conception et non pas un défaut de contrôle ou de surveillance. Le Rapport Beraldin retient un défaut de conception en l'absence d'installation d'une pompe et de relevés d'étanchéité, sans cependant préciser à qui incombait ces travaux.

Elle s'interroge également sur les raisons pour lesquelles les autres intervenants, dont l'architecte, le bureau d'études ou la société SOCIETE7.) Sàrl, n'ont pas été mis en cause par les demandeurs.

Elle rappelle qu'elle n'était pas en charge de la conception ou de l'exécution du drainage, qui est à l'origine des désordres selon le Rapport Molitor, et qu'elle n'est pas responsable de ce problème d'exécution et de conception.

La société SOCIETE2.) plaide encore que les demandeurs doivent prouver que l'activité du professionnel est à l'origine du dommage, pour que la présomption de responsabilité s'applique. Or, la preuve de sa participation aux travaux à l'origine des désordres n'est pas rapportée, aucun expert ne retenant un problème de surveillance ou de contrôle. Elle conclut partant à une fausse application des articles 1792 et 2270 du Code civil par les demandeurs, alors qu'elle ne peut pas être tenue responsable par le seul fait de sa présence sur le chantier.

Elle précise que lors de la procédure devant le juge des référés, elle ne s'était pas opposée à la nomination d'un expert, mais qu'elle avait demandé, à titre principal, d'être mise hors cause.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre au profit des consorts GROUPE1.).

Elle sollicite enfin à voir condamner les consorts GROUPE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.250.- EUR par chacun des demandeurs sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

2. Rôle de mise en intervention numéro TAL-2022-01681

Par assignation du 18 février 2022, la société SOCIETE1.) a mis en intervention la société SOCIETE3.) aux fins de voir dire que la partie assignée en intervention est tenue d'intervenir au litige l'opposant aux consorts GROUPE1.).

Elle sollicite la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2021-07583 et TAL-2022-01681 du rôle afin qu'il soit statué par un seul et même jugement.

Pour le cas où sa responsabilité serait engagée elle demande à voir condamner la société SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre au profit des consorts GROUPE1.).

Elle fonde sa demande à l'encontre de société SOCIETE3.) principalement sur les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, plus précisément sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur les articles 1142 et 1147 du Code civil et encore plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Elle soutient qu'elle est intervenue pour des travaux de gros-œuvre, qu'elle a sous-traités à la société SOCIETE3.), de sorte que la responsabilité de cette dernière est engagée en tant que sous-traitant.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner la partie assignée en intervention au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Elle demande finalement l'exécution provisoire du jugement sans caution.

Motifs de la décision

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires inscrites sous les numéros TAL-2021-07583 et TAL-2022-01681 du rôle, afin qu'il y soit statué par un seul et même jugement.

Les consorts GROUPE1.) recherchent la responsabilité de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) sur base des règles de la responsabilité contractuelle, plus particulièrement sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon sur base des règles de la responsabilité délictuelle.

Ils demandent principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) « à *procéder aux travaux de réparation tels que préconisés et sous contrôle de l'expert Steve E. Molitor, dans le mois à compter de la signification du jugement à intervenir* ».

A titre subsidiaire, ils demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 132.104,70 EUR au titre de frais de remise en état de la Maison.

Il y a lieu de déterminer tout d'abord le cadre contractuel ayant existé entre parties à l'effet de le qualifier juridiquement, cette qualification déterminant notamment le régime de responsabilité applicable au litige.

Il convient de rappeler qu'en matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de la construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1792 et 2270 du même Code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis aux règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, telles qu'elles résultent des articles

1142 et suivants du Code civil. A partir de la réception de l'ouvrage, le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique.

Afin de déterminer le régime applicable aux relations entre les parties, il y a donc lieu d'analyser s'il y a eu réception des travaux. La réception des travaux a pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. Elle ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître d'ouvrage du travail exécuté.

Il convient de rappeler que le droit luxembourgeois ne fait pas la distinction entre les notions de réception provisoire et de réception définitive. Les juridictions luxembourgeoises ne connaissent qu'une réception unique qui peut, le cas échéant, être assortie de réserves. Dans ce cas, les éléments réservés ne sont pas considérés comme acceptés et continuent de relever du droit commun de l'exécution contractuelle jusqu'à leur levée. Par contre, pour tous les travaux par rapport auxquels aucune réserve n'a été formulée, la réception produira ses pleins effets.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) se fondent sur un procès-verbal de réception des travaux de gros-œuvre du 1^{er} octobre 2013 (*cf.* pièce 3 de Maître Krieger). La société SOCIETE1.) plaide également que la réception des travaux a eu lieu le 1^{er} octobre 2013.

La société SOCIETE2.) ne conteste pas la réception des travaux, mais explique qu'il s'agit d'une réception provisoire.

Dans ces conditions, et à défaut de réserves formulées dans le procès-verbal de réception, qui ne constate aucune « *remarque et doléance* », il y a lieu de retenir que l'ouvrage a fait l'objet d'une réception, de sorte que les responsabilités de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) sont à apprécier sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

En cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

Le tribunal se doit de noter que si la société SOCIETE1.) plaide que les désordres allégués ne lui ont pas été dénoncés, elle n'en tire pas de conclusion juridique et n'invoque aucun moyen de forclusion relatif à la garantie basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser autrement les développements des parties à cet égard.

Les parties n'ayant pas débattu de la qualification des désordres allégués, il n'y a également pas lieu de s'attarder autrement sur les conditions d'application des articles 1792 et 2270 du Code civil, à savoir la distinction entre gros ouvrage et menu ouvrage.

Ces articles, bien qu'ils ne la formulent pas expressément, édictent une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction.

Les constructeurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors

que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, autrement dit qu'il y a existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable. L'entrepreneur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

Or, la présomption qui pèse sur les constructeurs en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre. Sauf hypothèse d'un entrepreneur général, le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité (cf. Cour d'appel, 21 février 2001, n°23827 du rôle).

A partir du moment où la participation du constructeur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre est établie, la présomption de responsabilité joue, la mise en jeu de la garantie décennale ou biennale d'un constructeur n'exigeant pas la recherche de la cause des désordres.

En l'occurrence, il résulte des pièces versées en cause que les consorts GROUPE1.) sont liés à la société SOCIETE1.) par un contrat de construction conclu le 18 juin 2012 portant sur les travaux suivants : « pour le lot 010 GROS ŒUVRE [...] de 242 131,22 € hors taxes ».

Il ressort encore des pièces, dont le rapport de réunion de chantier du 2 octobre 2013 (cf. pièce 5 de Maître Lorang) que d'autres entreprises sont intervenues notamment pour les travaux de façade (la société SOCIETE5.), d'isolation et de chapes (la société SOCIETE8.), et d'installations sanitaires (la société SOCIETE7.).

Sur base de ces pièces, il faut retenir que la société SOCIETE1.) n'avait pas la qualité d'entrepreneur général, n'ayant été chargée que des seuls travaux de gros-œuvre, de sorte qu'il appartient aux consorts GROUPE1.) de prouver que le dommage qu'ils invoquent est imputable à l'activité de la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne la société SOCIETE2.), il résulte des développements des parties qu'elle a été chargée par les maîtres de l'ouvrage de missions de coordination et de contrôle du chantier.

L'article 4 du contrat de louage d'ouvrage précise que la mission de la société SOCIETE2.) consiste :

« 1) à conseiller le maître de l'ouvrage lors de l'établissement des bordereaux et cahier des charges par rapport aux plans d'exécution à recevoir de l'architecte, à procéder à l'appel d'offres des différents lots à raison de 3 par lot, à les contrôler et à proposer l'adjudicataire, à rédiger la lettre de commande, à établir un planning des travaux
2) à contrôler les travaux en les inspectant et en coordonnant leur exécution
3) à assister le maître de l'ouvrage et l'architecte aux réceptions
4) à vérifier les mémoires et factures des entrepreneurs, fournisseurs et artisans
5) à informer le maître de l'ouvrage lorsqu'il estime que le recours à des spécialistes s'impose ».

Il résulte de l'énumération de ces prestations, à l'accomplissement desquelles la société SOCIETE2.) s'est engagée, que sa mission était très large et l'obligeait à suivre pas à pas la réalisation des travaux. Il lui était notamment demandé d'assister à des réunions de chantier et de contrôler le travail réalisé.

En raison de la nature des prestations fournies, elle a contribué à diriger la construction de l'ouvrage lorsqu'elle a été chargée de contrôler l'exécution des travaux, de sorte que la société SOCIETE2.) est tenue selon les mêmes principes de présomption de responsabilité envers le maître de l'ouvrage que les entreprises qui ont effectué les travaux qu'elle devait contrôler. Il faut partant retenir que la société SOCIETE2.) était également tenue à une obligation de résultat envers les consorts GROUPE1.).

Il ressort encore des pièces que la société SOCIETE2.) a effectué ses dernières prestations facturées en date du 26 novembre 2013, date à laquelle le maître de l'ouvrage l'a invitée à quitter le chantier, la résiliation d'un commun accord du contrat de louage d'ouvrage ayant été formalisée ensuite le 12 décembre 2013 (cf. pièces 6 et 7 de Maître Lorang).

Il résulte dès lors des éléments du dossier que les demandeurs ont conclu un contrat avec chacune des parties défenderesses en vue de la réalisation d'un projet immobilier, chacune des parties défenderesses étant en charge d'une partie des travaux à réaliser, respectivement du contrôle et de la surveillance de la réalisation de ces travaux.

En conclusion des développements qui précèdent, la responsabilité de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) doit être analysée en partant d'une obligation de résultat dans leur chef. Il s'en déduit que ces parties ne sauraient se décharger de la responsabilité découlant pour elles des désordres affectant l'ouvrage réalisé pour le compte des consorts GROUPE1.) en établissant n'avoir commis aucune faute. Pour se décharger de toute responsabilité, elles devront établir l'existence d'un cas de force majeure ou d'une faute d'un tiers ou du maître de l'ouvrage. Il est bien entendu que la responsabilité de chacun des intervenants sur le chantier n'est engagée que si les désordres constatés sont relatifs à des travaux réalisés par le corps de métier en cause.

Il incombe dès lors aux consorts GROUPE1.) de rapporter la preuve de la réalité des désordres affectant les travaux dont ils se prévalent et l'intervention de la partie concernée dans la réalisation de la partie de l'ouvrage affectée de ces désordres, pour que cette partie en soit présumée responsable.

Pour rapporter la preuve de leurs allégations, les consorts GROUPE1.) se basent sur le Rapport Molitor.

Les demandeurs sollicitent d'abord le rejet, sinon soulèvent l'inopposabilité, du Rapport Molitor en raison de son caractère non-contradictoire.

Le tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise unilatéral ou officieux, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, rapport qui n'est par définition pas contradictoire, n'est pas à écarter des débats en raison de son caractère unilatéral ;

lorsqu'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il peut servir comme élément de preuve et le juge peut le prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction, il peut aussi n'en tenir aucun compte. Un tel rapport ne saurait cependant lier le juge qui ne peut fonder sa décision de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

En l'occurrence, le Rapport Molitor, tout comme le Rapport Beraldin et le Rapport Ex&Co, ont été communiqués en cause et ont été soumis à la libre discussion des parties. Ils constituent, pour les besoins de la présente procédure, des rapports unilatéraux versés aux débats et librement discutés entre parties, qui peuvent, à ce titre, être pris en considération, ensemble avec d'autres éléments, pour former la conviction du tribunal.

Il n'y a dès lors pas lieu d'écarter les rapports et prises de positions des trois experts au motif que ceux-ci sont unilatéraux.

Le Rapport Molitor, mis à jour le 22 décembre 2022, relatif aux « *problèmes d'infiltration d'eau* » constate à l'extérieur, sur le pignon gauche de la Maison, que le « *drainage soit environ 12 cm plus haut que la base des fondations* » et il indique que « *le drainage en place ne semble pas respecter les plans de construction* » qui prévoient que le « *drainage est implanté partiellement sous les fondations de la maison* ».

Au sous-sol, l'expert constate « *la présence d'eau sur le radier* », des « *traces d'humidité ascendante qui sont accompagnées de traces de moisissures* » sur les murs du hall, provoquant le « *gonflement des huisseries de portes en bois* ».

Le Rapport constate encore de l'eau dans la centrale d'aspiration au sous-sol.

Dans la section « *cause et origines* » l'expert note que « *les problèmes d'humidité détectés au sous-sol sont causés par un défaut d'implantation du drainage périphérique qui est trop haut par rapport au radier* » sur le pignon gauche de la maison et il conclut que « *le drainage n'est pas implanté tel que prévu sur le plan de construction et la base des fondations baigne dans l'eau* ». L'expert ajoute que « *la canalisation d'eau pluviale est en tous points (autour de la maison) plus haute que la partie basse des fondations et qu'un drainage simple sans puit de décompression et sans pompe de relevage ne peut pas fonctionner* ». Il poursuit que « *le diagnostic de l'expert est donc confirmé avec un défaut d'implantation et de conception du drainage qui est à l'origine des problèmes d'infiltration d'eau dans le sous-sol de la maison* ».

Concernant la centrale d'aspiration, l'expert explique que le « *présence d'eau à l'intérieur est le résultat du passage des canalisations d'aspiration dans la chape gorgée d'eau* ».

La société SOCIETE1.) plaide que les consorts GROUPE1.) ne peuvent pas se baser uniquement sur le Rapport Molitor, qui n'est corroboré par aucun autre élément, de sorte qu'il constitue la seule pièce destinée à engager sa responsabilité.

Le tribunal rappelle que les droits de défense de la partie à laquelle on oppose un rapport unilatéral doivent suffisamment être sauvegardés.

Tel n'est cependant pas le cas lorsque la responsabilité directe d'une partie est recherchée sur base d'une expertise à laquelle elle n'est d'aucune manière intervenue (cf. Cour d'appel 14 juin 2017, n°42.738 du rôle).

De même, un rapport d'expertise unilatéral n'a jamais la même valeur qu'un rapport contradictoire, en ce sens qu'il ne peut pas servir de base unique à une décision de justice (cf. Cour de cassation 8 décembre 2005, arrêt n° 63/05).

En l'espèce, le Rapport Molitor a bien été dressé en l'absence de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.), qui au vu du jugement rendu par le juge des référés, ayant déclaré irrecevable la demande des consorts GROUPE1.) en nomination d'un expert judiciaire, n'ont pas participé aux opérations d'expertise initiées unilatéralement par les demandeurs. Si donc le Rapport Molitor n'est, au vu des développements qui précèdent, pas à écarter des débats, il n'est toutefois pas de nature à lui seul à prouver l'existence de non-conformités, respectivement de vices et malfaçons et leur imputation à l'activité de la société SOCIETE1.), voire de la société SOCIETE2.).

Les deux autres rapports unilatéraux invoqués par les demandeurs, le Rapport Beraldin et le Rapport Ex&Co, s'ils constatent certes la présence d'humidité au niveau des murs intérieurs de la maison, n'ont cependant pas la même analyse concernant l'origine des désordres, le premier rapport se référant à la canalisation de la Maison et les remontés d'étanchéité tandis que le deuxième rapport fait état d'absence de freins horizontaux au niveau du soubassement des murs, ainsi que du soubassement de la façade mal réalisé. Aucun de ces deux rapports ne précise si les travaux effectués par la société SOCIETE1.) étaient à l'origine des infiltrations constatées.

En effet, le Rapport Ex&Co du 24 juin 2019 précise qu'il a été réalisé dans « *le cadre d'une recherche de fuite impactant les murs de la cave, causant également des moisissures* ».

L'expert constate « *sur les pieds de murs des caves, des traces d'humidité brunâtres, un décollement des revêtements muraux, des boursoufflures dans la peinture et la présence de champignons/moisissures* » et que « *des ouvertures dans le sol confirment que la chape est également mouillée* ».

L'expert a réalisé encore un contrôle endoscopique des canalisations où il a constaté entre autres un « *raccord dans le sens contraire de l'écoulement* », « *la présence de 2 coupes dans la canalisation* », des « *tronçons immergés* », mais n'a pas pu contrôler tous les parois et raccords en raison d'un « *« bouchon » empêchant la poursuite du contrôle endoscopique* ». Il constate encore « *au niveau du sas en pied d'escalier extérieur* » les problèmes suivants : « *Remontée d'étanchéité inexistante au niveau de la porte. Siphon ne permettant pas de canaliser les eaux pluviales. Absence de remontée d'étanchéité contre les marches* ».

Il conclut que « *le dégât des eaux sur les pieds de murs des caves résulte des différents problèmes relevés ci-dessus* ».

Il préconise entre autres, les travaux suivants « *un contrôle endoscopique des canalisations [après leur nettoyage complet] afin de contrôler l'état des parois et des raccords des différents éléments* », une « *modification / remplacement des différents éléments / raccord défectueux / non conformes avec la contre-pente* », une « *révision complète des différents détails autour, et au pied de l'escalier extérieur afin de garantir une parfaite canalisation des eaux pluviales* » et, devant les portes du garage, un « *contrôle / réalisation d'une étanchéité avec remontées* ».

Le Rapport Beraldin du 26 juillet 2019 constate également au point 1) que « *dans la cave le soubassement des murs intérieurs et plus particulièrement ceux du milieu sont recouverts de moisissure* » et un « *taux d'humidité fort élevé aux différents endroits* » et que ce « *phénomène [de traces] survient par capillarité* ». Il « *estim[e] qu'il n'y a pas de freins horizontaux (pour éviter les remontées d'eau) au niveau du soubassement de ces murs* ».

L'expert constate ensuite au point 2) qu'« *à l'extérieur (côté latéral) au niveau des remontées d'escaliers que le soubassement de la façade n'a pas été bien réalisé. En outre il n'y a pas de plinthes. L'eau de pluie stagne à ce niveau. Lors de la mise en œuvre de la façade, celle-ci aurait dû être désolidarisée. Un petit espace entre le sol et l'enduit accompagné d'un profil aurait dû être fait. [...] En outre il y a toujours lieu de prévoir un relevé d'étanchéité* ».

Il conclut « *concernant le point 1) ci-dessus il est conseillé de laisser contrôler par endoscopie/caméra les canalisations des eaux usées ainsi que le drainage par une société spécialisée. En outre il est conseillé de vérifier l'étanchéité de la cuve de douche ainsi que son évacuation des eaux. [...] En outre il n'est pas exclu que l'eau dans les murs provient des nappes phréatiques ou eau naturelle dans le sol ou bien qu'il y a une coexistence de plusieurs causes (eaux de sol, fuites d'eau)* ».

Il ressort des développements qui précèdent que le tribunal ne saurait se baser pour retenir la responsabilité directe de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) uniquement sur le Rapport Molitor dans la réalisation duquel elles ne sont pas intervenues, même si le rapport unilatéral a été communiqué en cause.

Le tribunal note par ailleurs à cet égard que l'expert Molitor n'a pas pris position quant à la répartition précise des travaux entre les différentes entreprises (gros-œuvre, façade, installations sanitaires) et quant à l'étendue des responsabilités respectives incombant à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.).

Il ne ressort pas non plus du Rapport Molitor si les travaux critiqués ont été effectués avant le 26 novembre 2013, soit à un moment où la société SOCIETE2.) était encore chargée de la mission de contrôle des travaux.

Il se déduit cependant des éléments à la disposition du tribunal que les réclamations formulées par les consorts GROUPE1.) quant à la présence d'eau dans la Maison ne semblent pas dénuées de tout fondement.

Aux termes de l'article 348 du Nouveau Code de procédure civile, les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible.

L'article 349 du même code prévoit que les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

Le tribunal retient en l'espèce que si le Rapport Molitor, ensemble le Rapport Beraldin et le Rapport Ex&Co, démontrent à suffisance l'existence de vices et malfaçons affectant la Maison des consorts GROUPE1.), il ne dispose pas, en l'état actuel du dossier, de toutes les informations nécessaires pour déterminer si ceux-ci sont imputables à l'activité de la société SOCIETE1.), voire de la société SOCIETE2.). La solution du litige dépendant par ailleurs de questions techniques, et ni l'ampleur des dommages résultant de ces désordres, ni les causes et origines exactes des problèmes d'humidité du sous-sol de la Maison ne ressortant du dossier soumis au tribunal, il y a lieu de nommer un expert avec la mission plus amplement reprise dans le dispositif du présent jugement.

Dans la mesure où il appartient aux consorts GROUPE1.) d'établir la participation des défendeurs aux vices, malfaçons et désordres invoqués et que la question des responsabilités n'est pas encore toisée, ils doivent avancer la provision à payer à l'expert.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il convient de réserver les droits des parties et les frais et dépens.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société anonyme SOCIETE3.) SA, et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit les demandes,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2021-07583 et TAL-2022-01681 du rôle,

avant tout autre progrès en cause :

ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert Pascal BARBIER, demeurant à L-8399 Windhof, 11, route des 3 Cantons, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

1) prendre connaissance de l'ensemble des documents contractuels, y compris les plans de construction et les plans d'exécution, et vérifier et déterminer si les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dans la maison de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE1.) ont été exécutés conformément aux règles de l'art et aux stipulations contractuelles,

2) *constater et décrire les éventuels vices, malfaçons et autres désordres qui affecteraient ces travaux,*

3) *déterminer les causes et origines exactes des vices, malfaçons et autres désordres éventuellement constatés,*

4) *distinguer entre les vices, malfaçons et autres désordres relevés causés avant le 26 novembre 2013 et ceux causés après cette date,*

5) *préciser, dans l'hypothèse où une pluralité de causes serait à l'origine des vices, malfaçons et autres désordres constatés, la part imputable à chacune de ces causes dans la genèse du dommage,*

6) *décrire précisément, pour le cas où tout ou partie des vices, malfaçons et autres désordres relevés seraient imputables à une défaillance et/ou un manquement aux règles de l'art dans la conception, la mise en œuvre et/ou ou la surveillance des travaux, à quel type de travaux cette défaillance et/ou ce manquement serait imputable,*

7) *déterminer, le cas échéant, les travaux et moyens de redressement à mettre en œuvre aux fins de remédier aux vices, malfaçons, et autres désordres constatés, et en évaluer le coût,*

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de payer à l'expert ou de consigner à la Caisse de consignation ou à un autre établissement de crédit à convenir avec les autres parties au litige, au plus tard le 15 juillet 2024 la somme de 2.500.- EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

charge Madame le 1^{er} juge Nadège ANEN 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 desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 30 novembre 2024 au plus tard,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

réserve pour le surplus les droits et moyens des parties et les frais,

fixe l'affaire au rôle général.