Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00053

Numéro TAD-2021-00451 du rôle.

Audience publique du mardi, 18 mars 2025.

Composition:

Lexie BREUSKIN, 1ier Vice-Président,
Gilles PETRY, Vice-Président,
Anne MOUSEL, Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

ENTRE

1) **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

2) **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 24 février 2021 ;

comparant par **Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Georges HELLENBRAND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

ET

1) **PERSONNE1.)**, salarié, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

2) **PERSONNE2.)**, salariée, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.a.r.l**., établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, assisté de Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 18 décembre 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 24 février 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH (désignée ci-après comme « SOCIETE1.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (désignée ci-après comme « SOCIETE2.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (désignés ci-après comme « les époux PERSONNE3.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour voir condamner les parties assignées, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout :

- au paiement du montant de 54.979,63 euros du chef de factures non payées avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 13 février 2019, sinon subsidiairement à partir de la mise en demeure du 8 décembre 2020, sinon encore plus subsidiairement à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500 euros, et
- au paiement de tous les frais et dépens de l'instance.

Il est constant en cause que SOCIETE1.) et SOCIETE2.), constituées en l'association momentanée « SOCIETE3.) », ont signé en date du 6 mai 2017 avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un contrat relatif à la construction d'une maison clé en mains sise à L-ADRESSE3.) pour un prix forfaitaire de 421.104,24 euros.

A l'appui de leur demande, les constructeurs exposent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) leur redoivent le montant de 54.979,63 euros pour les travaux de construction effectués après déduction d'un certain nombre de factures payées et la prise en compte de deux notes de crédit.

Les époux PERSONNE3.) refusent le paiement du solde restant dû et concluent au débouté des parties demanderesses, motif pris de prestations inadéquates ou non conformes par rapport au cahier des charges et aux règles de l'art, ainsi que de vices et malfaçons qui affecteraient l'ouvrage.

Les époux PERSONNE3.) formulent également une demande reconventionnelle en dommages et intérêt pour un montant de 54.979,63 euros à titre de réparation du préjudice subi par eux en raison de la violation de l'obligation contractuelle des constructeurs de livrer un ouvrage

exempt de vices, sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1792, 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

Ils réclament, outre l'allocation d'une indemnité de procédure, le remboursement des frais d'expertise unilatérale exposés par eux à hauteur de 1.502,09 euros, ainsi qu'un montant de 7.500 euros à titre de préjudice moral du fait des tracasseries subies.

Les demandes principales et reconventionnelles, introduites suivant les formes et délai légaux, sont recevables quant à leur forme.

Qualification du contrat

Avant toute autre analyse, il convient de qualifier les relations contractuelles entre parties, exercice auquel les parties ont omis de se livrer.

Il n'est pas contesté que les époux PERSONNE3.) ont signé, en date du 6 mai 2017, un contrat dénommé « *Bauvertrag* », versé en cause, portant sur la construction d'une maison unifamiliale à ADRESSE3.) pour un prix forfaitaire s'élevant à 421.104,24 euros TTC.

Le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque.

Les circonstances de l'espèce conduisent à qualifier la relation entre parties de contrat d'entreprise.

Réception des travaux

Les parties discutent de la question de savoir si les travaux entrepris par « SOCIETE3.) » sur commande des époux PERSONNE3.) ont fait l'objet d'une réception

Effectivement, tel que le soulèvent les époux PERSONNE3.), l'existence ou non d'une réception des travaux détermine le régime de responsabilité applicable en l'occurrence, dès lors 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 1792 et 2270 du Code civil s'il y a eu réception des travaux, soit par les articles 1142 et suivants du même Code – à savoir le droit commun-, s'il n'y a pas eu réception des travaux.

« ADRESSE3.) » concluent à l'existence d'une réception expresse entre parties, sinon subsidiairement, à l'existence d'une réception tacite.

« ADRESSE3.) » invoquent le ° 6 alinéa 1 du contrat entre parties, stipulant que " *Zwischen den Parteien hat in jedem Fall eine förmliche Abnahme zu erfolgen, die spätestens 2 Wochen ab Beendigung der Leistung aufgrund schriftlicher Mitteilung der Fertigstellung an den Auftraggeber durchzuführen ist*", pour affirmer que les époux PERSONNE3.) auraient été

informés, par courrier recommandé du 13 février 2019 de l'achèvement des travaux et que dès lors les époux PERSONNE3.) auraient non seulement été parfaitement au courant, mais auraient également été d'accord, que la date du 20 mai 2015 avait été fixée pour procéder à la réception des travaux.

Les constructeurs affirment que la réception aurait eu lieu lors de la réunion du 20 mai 2019 en présence de toutes les parties, qu'un procès-verbal classique n'aurait certes pas été rédigé, mais aurait été remplacé par une lettre recommandée du 14 juin 2019 émanant du mandataire des époux PERSONNE3.) et énonçant minutieusement les réserves formulées par ces derniers.

« ADRESSE3.) » invoquent encore un courriel du 22 mai 2019, émanant du mandataire des époux PERSONNE3.) et rédigé comme suit : « *Bezüglich der oben angeführten Angelegenheit und unserem Treffen im Haus des Herrn PERSONNE3.) am 20.05 Mai 2019 um über die restlichen Mängel des Baus seines Hauses zu besprechen, hatten wir uns geeinigt, dass wir Ihnen diese Woche einen Vorschlag vorlegen würden*."(sic)

« SOCIETE3.) » sont d'avis que l'unique objet de la visite de l'immeuble le 20 mai 2019 aurait été de procéder à la réception de l'ouvrage : « *une visite de l'immeuble, ensemble avec le mandataire des parties défenderesses rédigeant par après, une lettre recommandée faisant état de « différents manquements dans l'exécution de vos prestations » et en formulant une liste précise serait dénuée de tout sens si les parties n'auraient pas eu l'intention de passer à la réception de l'immeuble en date du 20 mai 2019. Ce fait est également corroboré par l'email du 22 mai 2019, indiquant qu'il reste encore quelques défauts à régler* ».

Par courrier recommandé du 25 juillet 2019, « ADRESSE3.) » auraient par ailleurs d'une part informé les parties défenderesses que les malfaçons auraient été réparées et aurait, d'autre part, pris position « *par rapport aux autres sujets, notamment les prétendues difficultés rencontrées en cours de chantier*. »

Suite à ce courrier, les parties défenderesses ne se seraient plus manifestées et auraient ignoré les divers rappels de paiement des demandeurs.

« SOCIETE3.) » tirent de leurs développements qu'il serait établi que la réception des travaux aurait été effectuée en date du 20 mai 2019, en présence de toutes les parties.

Les époux PERSONNE3.) ne partagent pas du tout cette analyse des faits et contestent l'existence tant d'une réception expresse que d'une réception tacite.

Ils sont d'avis que l'on ne saurait déduire des échanges des parties décrits par les constructeurs – et dont la réalité n'est pas contestée - qu'il y aurait eu en date du 20 mai 2019 réception et livraison de l'ouvrage.

Les époux PERSONNE3.) font valoir qu'un rendez-vous pour procéder à la réception aurait initialement été prévu pour le courant du mois de février, date qui n'aurait pas pu être retenue

en raison des nombreux manquements contractuels qu'ils auraient dû signaler à leurs cocontractants, manquements que ces derniers auraient d'ailleurs admis, ensemble avec la nécessité d'interventions supplémentaires de leur part, par courriel du 17 mai 2020.

La date du 20 mai 2019 aurait été fixée pour faire l'état des lieux de la maison et, tel qu'il résulterait du courrier recommandé du 22 mai 2019 émanant de leur avocat, les époux PERSONNE3.) auraient fait part aux constructeurs des réclamations concernant moult non-achèvements et problèmes qui subsisteraient toujours.

Par courrier du 14 juin 2019, les époux PERSONNE3.) auraient rappelé aux constructeurs leurs doléances par rapport aux travaux non achevés respectivement mal exécutés. Par le même courrier, ils auraient mis formellement en demeure les constructeurs de remplir leurs obligations contractuelles et « *de livrer une maison conformément à ce qui a été commandé* ».

A côté de la mise en demeure, ils auraient soumis, à titre d'arrangement transactionnel, une proposition chiffrée aux parties adverses.

Les époux PERSONNE3.) reconnaissant que les constructeurs ont répondu par courrier du 25 juillet 2019 et ont pris position sur les différents sujets de réclamations. Ils relèvent cependant que ni dans ce courrier, ni dans les échanges ultérieurs, les constructeurs n'auraient fait allusion à une quelconque réception, mais se seraient contentés de réclamer le paiement du solde restant dû, sous peine d'action en justice.

Selon les époux PERSONNE3.), l'objet des échanges portait sur les non-achèvements et mauvaises exécutions des travaux et ce serait à tort que « SOCIETE3.) » considéreraient que la lettre recommandée du 14 juin 2019 vaudrait réception des travaux.

Il est admis que la réception constitue l'agréation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté, et que la réception des travaux a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur.

L'agréation ou la réception est la reconnaissance par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, que la chose délivrée est conforme à ce qu'elle doit être, et que le contrat doit sortir ses pleins et entiers effets.

Le fait, pour l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, de ne pas protester contre la non-conformité au moment de la délivrance, alors qu'il peut et doit le faire, implique de sa part agréation, et le rend non recevable à se prévaloir ultérieurement de cette non-conformité. L'agréation ou la réception met fin à toute obligation de délivrance conforme : dès lors que l'acheteur ou le maître de l'ouvrage a pu se rendre compte que la chose n'est pas conforme aux spécifications convenues et qu'il l'a cependant acceptée dans son état, le défaut de conformité se trouve couvert. Tout se passe comme s'il n'y avait aucun défaut apparent dût-il indéniablement exister.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux.

La réception peut en principe être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'occurrence, les stipulations contractuelles entre parties sont claires en ce qui concerne les dispositions entourant la réception de l'ouvrage.

En effet, le § 6 du contrat, invoqué d'ailleurs par les constructeurs à l'appui de leur thèse, prévoit ce qui suit :

„ (1) *Zwischen den Parteien hat in jedem Fall eine förmliche Abnahme zu erfolgen, die spätestens 2 Wochen ab Beendigung der Leistung aufgrund schriftlicher Mitteilung der Fertigstellung an den Auftraggeber durchzuführen ist.*

(2) Über die Endabnahme ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen.

(3) Mit Antrag auf Endabnahme hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber sämtliche für die Abnahme notwendigen Bescheinigungen für das Bauwerk und die Einbauten und Freianlagen, sowie sämtliche erforderlichen Bescheinigungen der Bauaufsichtsbehörde, alle Bestandsunterlagen und Dokumentationen vorzulegen, damit die Abnahmefrist in Lauf gesetzt wird."

Il appert de ces stipulations qu'en l'occurrence, le mode de réception prévu est enfermé dans un cadre très strict qui est de rigueur.

D'abord, le contrat prévoit, dans tous les cas et explicitement, une réception formelle devant prendre la forme d'un procès-verbal de réception.

Cette stipulation est à interpréter d'emblée et « *a contrario* » comme interdiction formelle de procéder par réception tacite.

En outre, il est établi en l'occurrence qu'un procès-verbal de réception en bonne et due forme tel que prévu par les stipulations contractuelles régissant les relations entre parties, n'a pas été établi et signé entre les parties. Contrairement à ce qu'affirment « SOCIETE3.) » , au vu des exigences contractuelles souscrites par les parties, le courrier recommandé envoyé par SOCIETE1.) en date du 25 juillet 2019, par lequel son auteur prend position concernant les 25 points de réclamation antérieurs des époux PERSONNE3.) et les met en demeure de procéder aux paiement du solde restant dû, ne saurait point valoir réception de l'ouvrage.

Il s'ajoute que les dispositions contractuelles prévoient encore que la réception doit intervenir suivant invitation écrite au maître de l'ouvrage dans un délai de 2 semaines commençant à courir dès la réception par les maîtres de l'ouvrage de la documentation visée à l'alinéa 3 de la disposition citée.

Il ne résulte pas non plus des éléments de la cause que « SOCIETE3.) » se soient conformés à cette dernière exigence et ont fait parvenir la documentation requise à leurs cocontractants.

Il s'ensuit qu'en l'espèce, une réception de l'ouvrage n'a pas eu lieu.

Quant aux demandes principale et reconventionnelle

- *Demande principale en paiement de « ADRESSE3.) »*

« SOCIETE3.) » revendiquent la condamnation des époux PERSONNE3.) au paiement du solde restant dû s'élevant à 54.979,63 euros et résultant du non-paiement des factures :

- 2019006 du 12 février 2019 d'un montant de 23.555,21 euros
- 20190025 du 12 février 2019 d'un montant de 8.982 euros
- 20190024 du 12 février 2019 d'un montant de 18.844,17 euros
- 20190023 du 12 février 2019 d'un montant de 19.397,89 euros,

déduction faite d'une note de crédit du 16 mai 2019 d'un montant de 1.29,18 euros, ainsi que d'une note de crédit sur un montant de 14.530,46 euros correspondant au montant de la clause pénale.

Les époux PERSONNE3.) font état à la fois d'un certain nombre d'inexécutions contractuelles et d'un certain nombre de vices et malfaçons dont serait atteint l'ouvrage et font référence à un rapport d'expertise unilatérale WIES en vue d'établir leurs doléances vis-à-vis des constructeurs.

Les époux PERSONNE3.) concluent d'abord au débouté de la demande inverse, alors que les travaux prestés seraient affectés d'inexécutions et de non-conformités qui résulteraient d'un rapport d'expertise unilatérale établi par le bureau WIES, ceci en faisant référence à l'obligation de résultat du constructeur de livrer un ouvrage exempt de vices.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En l'occurrence, la relation contractuelle entre parties est établie, tout comme il est établi que « ADRESSE3.) » ont procédé à la construction de la maison unifamiliale commandée par les époux PERSONNE3.), ce pour un prix forfaitaire.

Il suit de ce qui précède que les parties demanderesses ont rapporté la preuve que les prestations facturées ont été effectuées.

En ce qui concerne la charge de la preuve, il convient de préciser qu'on ne peut pas exiger du demandeur une preuve absolument complète de toutes les conditions requises pour que l'obligation dont il réclame l'exécution soit valable et exigible. Sinon la deuxième règle posée à l'article 1315 du Code civil, qui met la preuve des exceptions à charge du défendeur serait vidée de sa substance. Il faut donc limiter la preuve qui incombe au demandeur à ce qui est nécessaire pour que sa prétention paraisse valable, et laisser au défendeur la charge de détruire cette apparence (Jurisclasseur, civil, art 1315 à 1315-1; fasc. 20, n°5).

Il n'appartient dès lors pas à « SOCIETE3.) » de prouver la bonne exécution des travaux, mais il appartient aux défendeurs d'en établir la mauvaise exécution.

En effet, le maître de l'ouvrage doit payer à l'entrepreneur le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat. Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser, l'exécution de ses propres obligations, tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée (De Page, t.II, n°857 et s.).

L'exception d'inexécution est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (cf. Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation, doit, notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (cf. Les Novelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41).

Dans un rapport synallagmatique, pour qu'une partie poursuivie en exécution de ses obligations puisse suspendre la réalisation de ses engagements en opposant à l'autre partie l'inexécution de ses prestations, il n'est pas suffisant d'établir que ce partenaire est lui-même débiteur : il faut aussi apporter la preuve que cette partie n'a pas exécuté ses propres obligations.

L'exception d'inexécution ne peut jouer si le partenaire a exécuté les obligations qui lui incombaient.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens ; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution. (cf. Jurisclasseur Code Civil, art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et Obligations, Obligations conventionnelles, Exception d'inexécution ou "exceptio non adimpleti contractus", Domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, Conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

- *Demande reconventionnelle en réparation pour vices et malfaçons*

Ensuite, les époux PERSONNE3.) formulent encore une demande reconventionnelle à hauteur de 54.979,63 euros tout en soutenant que la responsabilité des constructeurs serait engagée sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil en raison des vices et malfaçons dont serait atteinte la maison.

En ce qui concerne la demande en dommages et intérêts, il y a lieu de rappeler que dans le cadre de la responsabilité de droit commun, régime applicable au contrat d'entreprise à défaut de réception, l'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat consistant à concevoir un ouvrage exempt de vices pour le compte du maître de l'ouvrage et de le construire.

Pour que la responsabilité de l'entrepreneur soit engagée, il suffit de constater l'inexécution de son obligation de résultat, à savoir l'existence d'un vice, sans avoir à prouver une faute de leur part.

Tenue d'une obligation de résultat, l'entrepreneur ne saurait s'exonérer que par la preuve d'un cas de force majeure ou par la preuve de l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage notoirement compétent en matière de construction immobilière et non pas en établissant l'absence de faute dans son chef.

Il y a d'emblée lieu de rejeter le moyen de forclusion invoqué par « ADRESSE3.) », consistant à qualifier les désordres invoqués par les époux PERSONNE3.) de menus ouvrages au sens de l'article 2270 du Code civil, dont le délai d'action serait de deux ans, alors que cette disposition n'est pas applicable en l'occurrence.

- *Motifs de la décision*

Il incombe aux époux PERSONNE3.) d'établir tant l'existence des inexécutions par rapport au cahier des charges invoquées par eux pour se défendre avec succès contre la demande en paiement formée par « ADRESSE3.) », que l'existence des vices et malfaçons dont ils font état pour prospérer dans leur demande reconventionnelle en réparation.

Les époux PERSONNE3.) entendent établir les inexécutions, non-conformités et vices et malfaçons invoqués par eux par un constat unilatéral effectué par le bureau d'expertise WIES, sinon par une expertise contradictoire à ordonner par le tribunal avant tout autre progrès en cause.

Les constructeurs contestent la réalité des désordres.

Suivant « ADRESSE3.) », le rapport WIES aurait été établi en date du 6 mars 2019 et son complément en date du 29 mai 2029, à savoir antérieurement aux travaux de remédiation entrepris par eux en vue de la réparation des désordres dont ont fait état les époux PERSONNE3.), de sorte qu'il ne serait plus d'actualité.

Il résulterait par ailleurs du courrier recommandé de SOCIETE1.) du 25 juillet 2019 que les constructeurs auraient remédié à toutes les défectuosités leurs reprochées et les époux PERSONNE3.), qui auraient entretemps pris possession de l'ouvrage, ne seraient plus venus à charge pour émettre de nouvelles critiques.

Ils concluent que l'existence d'un quelconque désordre affectant l'ouvrage n'est pas établi.

Ils estiment que la demande des parties adverses en institution d'une expertise contradictoire serait non pertinente et démesurée. En emménageant dans la maison en l'utilisant quotidiennement sans réagir aux multiples courriers de la part des constructeurs, les époux PERSONNE3.) auraient accepté la maison dans son état actuel.

Il ne serait pour le surplus plus possible de faire la distinction entre les prétendus désordres qui auraient initialement été présents et ceux qui seraient apparus suite à l'usage de la maison par les PERSONNE3.).

Les époux PERSONNE3.) contestent formellement que les désordres invoqués par eux auraient été réparés et maintiennent leurs demandes.

En l'occurrence, il résulte ce qui suit des rapports unilatéraux des 6 mars et 29 juillet 2019 :

« PARTIE EXTERIEURE

[…]

Façade avant

- *Vue sur le défaut de mise en œuvre de la fenêtre au-dessus de la porte d'entrée, avec un joint ouvert du côté gauche.*
- *Mesure de la distance entre la façade et le cadre de la fenêtre avec des valeurs de 3,5 cm en bas, 2,2 cm à +/- 1 m au-dessus du sol et 1,8 cm sur la partie supérieure.*
- *Fissures sur la façade avant.*
- *Taches sur les parties mises en couleur de la façade, avec aspect inégal.*

Pignon droit

- *Vue sur le pignon droit, avec exécution différente de la rive sous toiture de la maison de M. PERSONNE3.) et Mme PERSONNE4.) par rapport avec la maison jumelée adjacente et qui est construite par le même entrepreneur et le même promoteur.*

Toiture

- *Sur la faîtière les ardoises débordent, une ardoise est déjà détachée.*
- *Vue sur la toiture avec aspect inégal de la pose des ardoises. L'expert a relevé que les clous en inox ne sont pas correctement fixés et que les ardoises sont mobiles.*

Garage

- *Finition non complète au niveau des montants de la porte sectionnelle du garage. Un carreau du carrelage est fissuré.*

PARTIE INTERIEURE

Entrée

- *Vue sur le mur avant avec traces d'humidité et des valeurs se situant entre 155 et 159 DIGITS.*

Cuisine

- *Mur présentant des traces d'humidité à l'arrière et mesures de l'humidité avec des valeurs se situant entre 34 à 45 DIGITS.*
- *Témoins sur les commutateurs allumés alors que l'éclairage n'est pas posé.*
- *du côté gauche*

PARTIE EXTERIEURE

[…]

- *Toiture*

[…]

- *Vue sur le mur droit, avec traces d'humidité en-dessous du toit et des mesures qui se situent entre 104 et 160 DIGITS » ;*

Et l'expert conclut notamment que :

« 1. Fenêtre

La fenêtre n'est pas correctement posée et elle n'est pas droite.

2. *Toiture*

La couverture en ardoise est d'aspect inégal, les clous ne sont pas correctement fixés et les ardoises sont mobiles. Une ardoise est déjà détachée au niveau du faîtage. Les ardoises du versant arrière débordent au niveau du faîtage.

3. *Infiltrations d'eau*

Différentes infiltrations sont perceptibles, les causes sont à régler »

« PARTIE EXTERIEURE

Façade principale

- *Vue sur la maison d'habitation en phase de finalisation.*
- *Vue sur la gouttière à l'avant, qui présente de multiples traces d'eau de pluie sur la partie inférieure. Une vérification à l'intérieur de la gouttière a permis de déceler que les soudures sont d'une qualité d'exécution faible et que des résidus d'ardoises sont présents dans la gouttière.*

PARTIE INTERIEURE

Garage

- *Vue sur la porte de garage sectionnelle, présentant deux coups. Vue sur la dalle en béton préfabriqué, près de la porte sectionnelle, avec de multiples fissures et éclats.*
- *Mesures de l'épaisseur des fissures qui se situent entre 0,2 et 0, 6 mm.*
- *Vue sur la porte d'accès entre le garage et l'entrée, la baguette inférieure de la porte qui prévient les courants d'air et l'arrivée de froids de la porte de garage « KALTEFEIND » n'est pas correctement réglée.*
- *Vue sur le chambranle de la même porte, avec une distance de 0,9 cm d'épaisseur sur la partie inférieure et de 0,1 cm sur la partie supérieure de part et d'autre du chambranle.*

Rez-de-chaussée

Entrée

- *Vue sur la fenêtre avant, avec des mesures de l'humidité sur le montant à gauche au-dessus de la fenêtre et aussi du plafond avec des valeurs se situant entre 22 DIGITS et 30 DIGITS.*

Premier étage .

Palier

- *Vue sur la tablette de fenêtre où il y a une distance entre le guide inséré dans la façade du côté gauche : la finition qui n'est pas terminée, tandis que sur le côté droit la finition est terminée.*
- *Vue sur la fenêtre, à cet endroit le joint est coincé et est en train de se détacher.*

Salle de douche

- *Vue sur la porte donnant accès, qui est à régler.*

- *Vue sur le bac à douche, qui présente de multiples égratignures et rayures.*
  Vue sur le plafond, avec des gouttelettes sur le plâtre.

Chambre arrière gauche
- *Vue sur la fenêtre avec la tablette de fenêtre intérieure.*
- *Vue sur les éclats, égratignures et rayures sur la tablette de fenêtre en pierre naturelle.*

Salle de bains
- *Vue sur la fenêtre de la salle de bains, avec rayures et égratignures.*
- *Vue sur un carrelage du mur avant de la douche, qui présente un défaut.*

Grenier à droite

- *Mesures de l'humidité sur le mur à droite avec des valeurs se situant entre 43,3 DIGITS et 43,9 DIGITS »*

Carrelages

1. *Nombreux carrelages posés ont été mal coupés, présentent des bosses, respectivement sont abîmés.*

   Il y a lieu de noter que les défendeurs avaient choisi un carrelage haut de gamme et pour lequel ils avaient supporté un supplément de prix ;

2. *Les joints du carrelage ont été mal finis et présentent des irrégularités et des trous que les parties adverses ont essayé de cacher avec du silicone, ce qui est manifestement contraire aux règles de l'art en la matière .*

3. *Le nettoyage du carrelage après l'application de la colle/ciment pour faire les joints n'a pas été bien exécuté, de sorte que de nombreux nuages de colle/ciment sont restés incrustés sur le sol ; ;*

Fenêtre

4. *Il y a eu d'interminables discussions au sujet d'une poutre qui devait être installée au-dessus de la porte d'entrée pour soutenir la fenêtre du bureau au 1er étage, mais qui n'a été posée que bien plus tard.*

   Les défendeurs avaient détecté ce problème tout au début du chantier, mais aucune suite n'y a été réservée, jusqu'au jour où l'installation de la fenêtre du bureau n'a pas pu être réalisée en raison de ce désordre.

   Ainsi, les parties adverses ont dû intervenir ultérieurement sur la dalle du 1er étage qui était trop courte pour la rallonger.

   Il y a incontestablement une diminution de la « performance statique » ;

5. *Malgré le déplacement de la fenêtre du bureau (1 er étage) qui était mal installée initialement, la tablette extérieure de la fenêtre est toujours trop courte par rapport à la*

taille de la fenêtre, ce qui implique que l'eau peut pénétrer dans la façade et n'offre donc pas l'étanchéité nécessaire ;

6. *L'ouverture et la fermeture de nombreuses fenêtres sont enrayées et ce problème persiste, bien que les défendeurs en ont avisé les parties adverses à plusieurs reprises ;*

7. *Nombreuses tablettes de fenêtres intérieures du 1 er étage ont été griffées par les ouvriers et malgré une tentative de ponçage par les parties adverses, les dégâts persistent ;*

Alentours

8. *L'étanchéité du soubassement de la maison (côté extérieur/base de la maison) fait défaut, dans la mesure où la couche de goudron respectivement la « platon » n'a pas été complètement terminé, respectivement correctement installé et donc l'eau y pénètre actuellement causant de graves préjudice aux défendeurs ;*

9. *Partie devant la maison : l'évacuation de l'eau pluviale provenant de la gouttière de la maison voisine (Maison Nr. 20) passe par le terrain des défendeurs et est raccordée dans leur évacuation de l'eau pluviale, alors qu'aucune servitude de ce type n'était prévue ;*

10. *Partie arrière de la maison : L'évacuation de l'eau pluviale provenant de la gouttière de la maison des défendeurs est raccordée dans l'évacuation de l'eau pluviale de leur voisin (maison Nr 16), alors qu'aucune servitude de ce type n'était prévue ;*

11. *Les murs en forme de « L-Blöcke » devant délimiter le côté limitrophe avec la maison n o 16 n'a pas été livrés, alors qu'ils figurent dans le cahier des charges ;*

12. *Du gravât et des déchets d'autres chantiers ont été déversés dans le jardin des défendeurs et recouverts par la terre. Le terrain des défendeurs n'est pas une décharge ;*

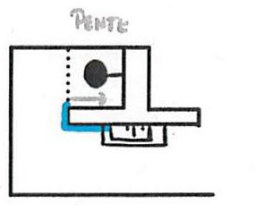
Garage

13. *Une grande partie du carrelage dans le garage se décolle ;*

14. *La porte du garage est mal installée, notamment les roues se sont défaites par le frottement avec les rails ;*

Salle de bain

15. *L'eau dans la douche « italienne » au 1 er étage dans la chambre parentale déborde à chaque utilisation et l'eau s'épand dans la salle de bain en sortant de la zone prévue pour la douche en direction du lavabo au risque d'endommager d'autres parties des sols de la salle de bain non étanches et dans lesquelles l'eau est susceptible de s'introduire.*



Chauffage au sol

16. *Il y a un dysfonctionnement du chauffage au sol du bureau et des combles. Le thermostat du bureau active le chauffage au sol dans les combles et vice versa. Il se pose la question de savoir si les branchements du circuit ont été correctement réalisés par l'installateur.*

Façade

17. *L'ensemble de la façade a été mal réalisée et présente des écaillements et des microfissures (notamment elle a été réalisée en plein hiver dans le froid, alors que ce type de travaux ne sont jamais réalisés pendant cette période, et ce justement pour éviter des problèmes de sèchement et de consolidation des enduits).*

    Par ces fissures', de l'eau pluviale s'imprègne dans l'enduit de la façade. Dû au climat, froid-chaud, l'eau dans l'enduit change de volume de sorte que l'enduit a éclaté dans certaines parties de la façade ;

18. *Entre la maison des défendeurs et la maison voisine n º 20 le joint de dilatation n'a pas été réalisé correctement et est resté ouvert et exposé aux intempéries, de sorte que l'eau peut y pénétrer et causer des dommages supplémentaires. »*

L'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est, par définition, pas contradictoire mais une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle) sans cependant que le juge ne puisse fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass. 8 décembre 2005, n° 2226 du registre).

Si, à défaut d'autres éléments corroborant les désordres retenus par le bureau WIES, les époux PERSONNE3.) n'établissent pas à suffisance leur existence au stade actuel de la procédure pour qu'il puisse être fait droit à leur demande, il n'en reste pas moins qu'il y a assez d'éléments de preuve pour rendre vraisemblables les défectuosités reprochées aux constructeurs et dès lors faire droit à leur demande en institution d'une expertise contradictoire. A cet égard, il n'est pas établi, tel que soutenu par « ADRESSE3.) » que l'expert à nommer ne saura pas faire la part des choses entre non-conformités, non exécutions, vices et malfaçons et usure normale, de même que « SOCIETE3.) » ne rapporte pas la preuve que les travaux de réparation invoqués par eux ont eu lieu et ont remédié aux problèmes, ceci face aux contestations de la parties adverse.

Finalement, il résulte des développements qui précèdent que les époux PERSONNE3.) ont adressé des réclamations formelles à l'adresse des constructeurs par lesquelles ils ont contesté de manière détaillée l'accomplissement par les constructeurs des obligations découlant dans leur chef du contrat entre parties, et il est rappelé qu'en l'absence de réception, les époux PERSONNE3.), nonobstant leur prise de possession de l'ouvrage, n'ont pas agréé les travaux

et n'ont pas renoncé à se prévaloir des manquements à l'obligation des constructeurs de délivrance conforme.

Il y a donc lieu d'instituer une expertise et de nommer un expert avec la mission plus amplement reprise dans le dispositif du présent jugement.

La charge de la preuve de l'existence des désordres incombant aux époux PERSONNE3.), ils doivent faire l'avance des frais d'expertise. Il convient cependant de préciser que les frais d'expertise devront en fin de compte être supportés par la partie qui succombe dans ses prétentions.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de surseoir à statuer quant au surplus des demandes respectives des parties et de réserver les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la pure forme ;

dit que l'ouvrage consistant en une maison clé en mains sise à L-ADRESSE3.) n'a pas fait l'objet d'une réception ;

avant tout autre progrès, ordonne une expertise judiciaire et commet pour y procéder Steve Etienne MOLITOR, établi professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'Itzig ;

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

1) constater les éventuels inachèvements et inexécutions affectant les travaux de construction réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL constituées en l'association momentanée « SOCIETE3.) » par rapport au contrat d'entreprise conclu entre parties,

2) déterminer les coûts des travaux en souffrance éventuels,

3) vérifier si les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL constituées en l'association momentanée « SOCIETE3.) »sont affectés de vices, malfaçons et non-conformités, respectivement s'ils sont conformes aux règles de l'art ;

4) déterminer les causes et origines des éventuels vices, malfaçons, non-conformités affectant les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL constituées en l'association

momentanée « SOCIETE3.) » dans le cadre du contrat d'entreprise conclu entre les parties,

5) décrire le cas échéant les moyens à mettre en œuvre afin d'y remédier de façon définitive,

6) déterminer les coûts de ces moyens à mettre en œuvre,

7) déterminer, le cas échéant, la moins-value affectant ledit immeuble ;

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de payer à l'expert au plus tard le 15 mai 2025 la somme de 1.500 euros (mille cinq cent euros) à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, et d'en justifier au magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau Code de procédure civile ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

charge Madame le 1er vice-président du contrôle de cette mesure d'instruction ;

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

autorise l'expert à s'entourer de tous les renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission lui confiée et même à entendre de tierces personnes ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance sur requête à adresser au magistrat chargé du contrôle de la présente mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 30 septembre 2025 au plus tard ;

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du Président du tribunal ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du mardi, 7 octobre 2025 à 9.00 heures, salle d'audience n° I du tribunal ;

sursoit à statuer sur toutes les autres demandes en attendant le résultat de la mesure d'instruction ;

réserve les demandes ainsi que les frais et les dépens.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Lexie BREUSKIN, 1ier Vice-Président du Tribunal d'Arrondissement, assistée du greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier,
Pit SCHROEDER,

Le 1ier Vice-Président du Tribunal,
Lexie BREUSKIN