Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00160

Numéros 19141, 19142 et 21181 du rôle

Audience publique du mardi, 25 novembre 2025.

Composition:

Malou THEIS, Président,
Lexie BREUSKIN, 1er Vice-Président,
Anne MOUSEL, 1er Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

I.
(19141)
E n t r e :

1. Marco MEYER, maître-boucher, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

2. PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 25 mai 2012 ;

sub 1) ayant initialement comparu par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, puis par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL, 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, comparant actuellement par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SARL**, 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 Lucien WEILER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

sub 2) ayant initialement comparu par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, puis par **Maître Pascale HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, ayant déposé son mandat en cours d'instance, initialement assistée de Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, puis par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, de son vivant demeurant à Luxembourg ;

e t :

1) PERSONNE2.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

2) PERSONNE3.), indépendante, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MERTZIG ;

comparant par **Maître Josiane EISCHEN,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.
(19142)
E n t r e :

1. PERSONNE4.), fonctionnaire de l'État, demeurant à L-ADRESSE4.), et son épouse,

2. PERSONNE5.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE4.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 25 mai 2012 ;

ayant initialement comparu par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, puis par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL, 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, comparant actuellement par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SARL**, 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 Lucien WEILER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, :

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MERTZIG ;

comparant par **Maître Josiane EISCHEN,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

III.
(21181)
E n t r e :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

2) PERSONNE2.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

3) PERSONNE3.), indépendante, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 31 mai 2016 respectivement du 1er juin 2016, *défenderesses sur reconvention* ;

comparant par **Maître Josiane EISCHEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1) PERSONNE6.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE6.), faisant le commerce sous la dénomination SOCIETE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER du 1er juin 2016, *demanderesse par reconvention* ;

comparant par **Maître Jean-Louis UNSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Aurélia FELTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER du 31 mai 2016, *demanderesse par reconvention* ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat en cours d'instance ;

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (anciennement SOCIETE5.) SARL), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER du 1er juin 2016, *demanderesse par reconvention* ;

comparant par **Maître Christian HANSEN,** alors avocat à la Cour inscrit au barreau de Diekirch.

LE TRIBUNAL :

Vu les ordonnances de jonction des 16 décembre 2014 et 27 septembre 2016;

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 21 septembre 2023 ;

Vu le jugement civil n° 2021TADCH01/85 du 26 juillet 2021.

Faits et rétroactes

Par acte de vente no. 8470 signé le 31 janvier 2007 par devant Maître Léonie GRETHEN, alors notaire de résidence à Rambrouch, Marco MEYER et PERSONNE1.) (ci-après « consorts PERSONNE7.) ») ont acquis de la part de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « époux GROUPE1.) ») une maison d'habitation, sise à ADRESSE1.) pour le prix de 445.000 euros.

Par acte de vente no. 8685 signé le 14 avril 2007 par devant Maître Léonie GRETHEN, alors notaire de résidence à Rambrouch, PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) (ci-après « époux PERSONNE8.) ») ont acquis de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») une maison d'habitation, sise à ADRESSE4.) pour le prix de 455.000 euros.

Les deux maisons en cause, qui sont des maisons jumelées, présentent des dégâts en lien avec des infiltrations d'eaux et un non-écoulement des égouts. Dans ce contexte, les consorts PERSONNE7.) ont adressé le 24 avril 2009 un courrier aux époux GROUPE1.) et les époux PERSONNE8.) ont adressé le 6 mai 2009 un courrier à SOCIETE1.).

PERSONNE2.) est gérant administratif de SOCIETE1.).

Par exploits de justice du 11 juin 2009, les consorts PERSONNE7.) et les époux PERSONNE8.) ont donné assignation à SOCIETE1.) et aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le juge des référés auprès le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en vue d'une expertise judiciaire des maisons en cause.

Par exploit de justice du 9 juillet 2009, SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) ont assigné PERSONNE6.), faisant le commerce sous la dénomination SOCIETE2.) (ci-après « PERSONNE9.) »), en intervention dans la procédure de référé-expertise.

Par ordonnance no. 599/2009 du 12 août 2009, le juge des référés auprès le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a ordonné une expertise et a commis l'expert Robert KOUSMANN à ces fins.

Un premier rapport d'expertise a été déposé le 26 août 2011 par l'expert Robert KOUSMANN.

Suite à une ordonnance de référé no. 289/2012 rendue le 24 avril 2012 par un juge des référés près le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, l'expert Robert KOUSMANN a déposé le 24 avril 2013 un complément d'expertise impliquant la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « société SOCIETE3.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « société SOCIETE4.) »).

Moyens et prétentions des parties

Avant le jugement civil no. 2021TADCH01/85 rendu le 26 juillet 2021 :

(i) Demandes principales des époux PERSONNE8.) et des consorts PERSONNE7.) contre SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.)

Par exploit d'huissier de justice Alex MERTZIG du 25 mai 2012, les époux PERSONNE8.) ont donné assignation à SOCIETE1.) afin de, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir condamner celle-ci à leur payer la somme de 66.355 euros à titre de garantie des vices cachés affectant leur immeuble sis à L- ADRESSE4.), le tout avec les intérêts légaux tels que de droit.

Ils demandent encore à voir condamner SOCIETE1.) aux frais d'expertise et aux frais de l'instance de référé, de même qu'aux frais et dépens de la présente instance.

Les époux PERSONNE8.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice Alex MERTZIG du même jour, les consorts PERSONNE7.) ont donné assignation aux époux GROUPE1.) afin de, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part à payer, la somme de 67.305 euros à titre de garantie des vices cachés affectant leur immeuble sis à L-ADRESSE1.), le tout avec les intérêts légaux tels que de droit.

Ils demandent encore à voir condamner les époux GROUPE1.) aux frais d'expertise et aux frais de l'instance de référé, de même qu'aux frais et dépens de la présente instance.

Les consorts PERSONNE7.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Tant les époux PERSONNE8.), que les consorts PERSONNE7.) (ensemble « les demandeurs au principal ») basent leur demande respective principalement sur les articles 1641 et suivants du code civil, subsidiairement sur les articles 1142 et suivants, sinon 1184, et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Les époux PERSONNE8.) basent encore leur demande dirigée contre SOCIETE1.) sur les articles 1792 et 2270 du code civil.

SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) (ensemble « les défendeurs au principal ») concluent à la prescription des demandes en garantie des vices cachés des demandeurs au principal, au motif que les délais de dénonciation et d'action prévus par l'article 1648 du code civil n'auraient pas été respectés. Les demandeurs au principal ne démontreraient pas avoir agi dans un bref délai suite à la découverte des dégâts. La date d'apparition des dégâts ne serait pas connue en l'occurrence.

Les demandeurs au principal contestent toute prescription de leurs demandes. Ils affirment avoir découvert les vices en date du 24 avril 2009, respectivement en date 6 mai 2009, date respective de leur courrier de dénonciation des vices aux vendeurs.

Les époux PERSONNE8.) augmentent la somme réclamée à titre de dommages et intérêts à la somme de 91.901,81 euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2009 (assignation en référé), sinon à partir du 25 mai 2012 (assignation au fond), et les consorts PERSONNE7.) à la somme de 93.029 euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 mai 2009 (assignation en référé), sinon à partir du 25 mai 2012 (assignation au fond).

(ii) Demandes en garantie de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.) contre PERSONNE9.) et les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.)

Par exploits d'huissier de justice des 31 mai 2016 et 1er juin 2016, SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) (ensemble « les demandeurs en intervention ») ont assigné en intervention PERSONNE9.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) (ensemble « les défendeurs en intervention ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège, pour les voir condamner à la réparation en nature des dégâts leur éventuellement imputables, sinon les voir condamner aux montants retenus par l'expert Robert KOUSMANN et par conséquent, tenir les demandeurs en intervention quitte et indemne de toute condamnation à leur encontre.

SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE9.), de la société SOCIETE3.), ainsi que de la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE9.), de la société SOCIETE3.), ainsi que de la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) demande la condamnation de PERSONNE9.), de la société SOCIETE3.), ainsi que de la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les demandeurs en intervention demandent encore la condamnation des défendeurs en intervention à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Les demandeurs en intervention font valoir que PERSONNE9.) était chargé du gros-œuvre, la société SOCIETE3.) des chapes et la société SOCIETE4.) de la livraison et du montage du système de chauffage dans les maisons d'habitation vendues aux époux PERSONNE8.) et aux consorts PERSONNE7.). Ils basent leurs demandes sur les articles 1792 et 2270 du code civil.

PERSONNE9.) demande acte de sa proposition d'effectuer les travaux de remise en état concernant les parties enterrées des murs périphériques des immeubles concernés après réalisation d'une analyse de sol, dont les frais devraient être pris en charge par le maître d'ouvrage. Il reproche à celui-ci de ne pas avoir procédé à une analyse du sol avant le commencement des travaux.

En ce qui concerne les travaux de chape dans le garage et l'absence de pente, de même que les travaux se rapportant à la chaufferie et à la cave à fuel, PERSONNE9.) conteste toute responsabilité dans son chef et soutient que ces travaux incombaient à la société SOCIETE3.), respectivement à la société SOCIETE4.).

A titre reconventionnel, PERSONNE9.) demande à voir enjoindre à PERSONNE2.) de verser les justificatifs quant à la catégorie énergétique des maison concernées. Il sollicite l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 2.500 euros sur base de l'article 6-1, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans son corps de conclusions notifié le 18 septembre 2018, il se rallie au moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité pour libellé obscur soulevé par la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE3.) soulève *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation en intervention sur base du libellé obscur, ainsi que du défaut de qualité et d'intérêt à agir des demandeurs en intervention à son encontre.

Quant au fond, la société SOCIETE3.) conclut à la forclusion de la demande en intervention, au motif qu'elle n'aurait été chargée que des travaux de chape et non pas des travaux de carrelages, qui auraient été réalisés postérieurement aux travaux de chape, de sorte qu'une réception des travaux de chape a eu lieu, pour le moins implicitement, par le maître d'ouvrage, sinon par la société ayant posé les carrelages. Pour le surplus, elle conteste encore toute faute, sinon toute responsabilité en son chef. La société SOCIETE3.) s'oppose à participer aux frais d'expertise.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE3.) demande à être tenue quitte indemne par les demandeurs en intervention de toute condamnation, qui sera prononcée à son encontre.

Elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des demandeurs en intervention à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à concurrence de 5.000 euros sur base de l'article 6-1, sinon des articles 1382 et 1383 du code civil, ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE4.) se rallie aux moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité invoqués par la société SOCIETE3.) en ce qui concerne le libellé obscur et le défaut de qualité d'agir des demandeurs en intervention à son encontre. Quant au fond, elle s'oppose aux demandes dirigées à son égard, dont la participation aux frais d'expertise.

A titre reconventionnel, elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des demandeurs en intervention à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les demandeurs en intervention s'opposent à la nullité, sinon l'irrecevabilité des assignations en intervention, tant en ce qui concerne le moyen du libellé obscur, qu'en ce qui concerne le défaut d'intérêt à agir. Quant au fond, ils renvoient aux rapports d'expertise établis par l'expert Robert KOUSMANN pour conclure à la responsabilité de PERSONNE9.) et des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) par rapport aux vices en cause.

Ils augmentent le montant qu'ils réclament à titre d'indemnité de procédure à 3.000 euros.

Par jugement civil no. 2021TADCH01/85 rendu le 26 juillet 2021, le tribunal de céans a, avant tout autre progrès en cause, invité « *les parties demanderesses* » à verser le courrier daté du 24 avril 2009 adressé par Marco MEYER et PERSONNE1.) à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), et à conclure sur le passage suivant du courrier daté du 6 mai 2009 adressé par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL : « *Même après quelques modifications effectuées de votre part, la situation ne s'est toujours pas améliorée.*
Ces dégâts non visibles à l'achat de notre immeuble, sont apparus quelque temps après ».

Le tribunal a retenu qu'il appartient aux époux PERSONNE8.), de même qu'aux consorts PERSONNE7.) de rapporter la preuve qu'ils ont dénoncé à leur vendeur, soit SOCIETE1.), soit les époux GROUPE1.), les vices allégués dans un bref délai à partir du moment où ils les ont constatés. Le tribunal a conclu que pour l'appréciation de ces faits, il est indispensable de connaître exactement les « *dégâts non visibles à l'achat* », qui sont apparus par la suite, et les dates auxquelles le vendeur serait intervenu.

Le tribunal a relevé une contradiction entre les conclusions notifiées par Marco MEYER et les époux PERSONNE8.) suivant lesquelles les vices auraient été découverts en date du 24 avril 2009, respectivement en date du 6 mai 2009, et les termes figurant dans la lettre adressée le 6 mai 2009 par les époux PERSONNE8.) à SOCIETE1.) suivant lesquels les dégâts seraient apparus « *quelque temps après* » l'achat de l'immeuble.

Après le jugement civil no. 2021TADCH01/85 rendu le 26 juillet 2021 :

(i) Demandes principales des époux PERSONNE8.) et des consorts PERSONNE7.) contre SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.)

Marco MEYER et les époux PERSONNE8.) soutiennent que les dégâts se sont manifestés quasi-simultanément dans leurs deux immeubles concernés. En fait, ils font valoir avoir constaté au mois de septembre 2007 un gonflement de la peinture au sous-sol, ainsi que la propagation locale des premières tâches de moisissure. Ils soutiennent avoir dénoncé les dégâts aussitôt de manière orale à leur vendeur respectif.

Les défendeurs au principal auraient installé entre le mois d'octobre et le mois de novembre 2007 une rigole le long de la porte du garage de chaque immeuble, ils auraient mis en place une étanchéité et des travaux d'étanchéité du côté gauche de la porte de garage de chaque immeuble auraient eu lieu. Ces travaux seraient à qualifier de travaux de remise en état et devraient être considérés comme des pourparlers entre parties, interrompant le délai de déchéance. Faute de rupture ou de clôture des pourparlers notifiées aux demandeurs au principal, aucun nouveau délai de déchéance d'un an n'aurait commencé à courir. Marco MEYER et les époux PERSONNE8.) concluent, partant, avoir agi endéans les délais de dénonciation et d'action prévus par l'article 1648 du code civil.

Les défendeurs au principal n'ont plus pris position après le jugement civil no. 2021TADCH01/85 du 26 juillet 2021.

(ii) Demandes en garantie de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.) contre PERSONNE9.) et les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.)

La société SOCIETE3.) soutient que l'absence de pente dans les garages des maisons en cause devrait être qualifiée de vice apparent. Elle fait encore valoir que les demandeurs au principal n'auraient pas dénoncé les vices cachés dans le bref délai prescrit par la loi, au motif qu'il résulterait des conclusions de ces derniers que les vices auraient apparus vers la fin de l'été 2007, sans que la dénonciation orale de ces vices dans un bref délai ne serait établie en l'espèce. Il en serait de même en ce qui concerne les travaux de remise en état allégués par les demandeurs au principal, ni les travaux, ni la période de ces travaux ne seraient établis par les pièces versées en cause.

Elle conclut à l'inapplicabilité de la responsabilité contractuelle sur base de l'article 1147 du code civil, au vu d'une réception des travaux réalisés, ainsi qu'à l'inapplicabilité de la garantie biennale et décennale des articles 1792 et 2270 du code civil, au vu de la petite envergure des travaux de chape, qu'elle aurait réalisés, qui ne tomberaient ainsi pas sous le champ d'application de la responsabilité de l'entrepreneur.

Elle conteste encore toute faute, ainsi que tout engagement de responsabilité dans son chef. A titre subsidiaire, elle estime s'exonérer de toute responsabilité au vu de l'immixtion de PERSONNE2.), en sa qualité de maître d'ouvrage, dans l'exécution des travaux.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE3.) demande à être tenue quitte et indemne par les demandeurs en intervention de toute éventuelle condamnation prononcée à son encontre, notamment au vu de la prédite immixtion de PERSONNE2.).

Elle sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des demandeurs en intervention à lui payer le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code.

Elle demande encore la condamnation des demandeurs en intervention au montant de 11.505,36 euros, ainsi qu'au montant de 1.099,80 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum,* des demandeurs en intervention à lui payer le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE4.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout, des demandeurs en intervention au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à concurrence de 5.000 euros, ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout, des demandeurs en intervention à lui payer le montant forfaitaire de 5.000 euros à titre de remboursement de frais d'avocats.

Elle maintient sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE9.) maintient ses développements antérieurs. Il constate que le courrier du 24 avril 2009, dont la communication fut sollicitée aux termes du jugement rendu entre parties le 26 juillet 2021, ne fut toujours pas versé au dossier. Il conclut à la prescription de l'action en vices cachés des demandeurs au principal, faute de preuves d'une interruption du délai d'action.

Il maintient ses demandes en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à concurrence de 2.500 euros, et en allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros.

Appréciation

(i) Demandes principales des époux PERSONNE8.), respectivement des consorts PERSONNE7.) dirigées contre SOCIETE1.), respectivement les époux GROUPE1.)

- *Garantie en vices cachés*

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

Le vice s'identifie donc à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on en attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales - telle, pour un immeuble, sa solidité -, et que le vice présente une gravité suffisante (CA, 27 novembre 2002, Pas. 32, p. 307).

En l'occurrence, les parties au principal ne contestent pas que les vices relevés par l'expert Robert KOUSMANN sont à qualifier de vices cachés.

Le recours en matière de vice caché est enfermé dans des délais stricts.

Aux termes de l'article 1648 du code civil, l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose achetée s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

Le point de départ du bref délai se situe dès lors au moment de la découverte du vice. Pour déterminer si l'action de l'acquéreur est forclose ou non, il faut déterminer à quel moment ce dernier a eu connaissance du vice (cf. JurisClasseur, Civil ; art. 1641-1649, fasc. 40, n° 86).

Souvent ce que l'on observe est seulement la mauvaise qualité de la chose ou son fonctionnement défectueux ; mais ce sont là des manifestations extérieures dont on ne peut pas toujours conclure, avec certitude, à l'existence d'un vice. Il faut en principe être à même d'en déterminer l'origine pour mettre en jeu la garantie et la prétention de l'acquéreur est susceptible d'échouer si l'état de la chose a une origine inconnue (cf. CA, 30 mars 2006, n° 20805 et 24258 du rôle). L'acquéreur ne saurait en effet être privé du droit de se plaindre avant d'avoir pu se trouver en position de le faire, ce qui est le fondement du principe selon lequel on ne laisse pas courir une prescription contre celui qui n'est pas en état d'agir.

Ainsi, le point de départ du délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible de connaître l'origine du mauvais état de la chose ; le but des mesures d'instruction étant de permettre aux demandeurs de déterminer le défaut dans son principe et de savoir contre qui intenter l'action en garantie.

En l'espèce, les demandeurs au principal soutiennent avoir découvert les problèmes d'humidité, dont de la moisissure et le non-écoulement des égouts, au mois de septembre 2007. Ils soulignent que les problèmes auraient été découverts quasi simultanément dans les deux maisons en cause.

Bien que les demandeurs au principal fassent valoir eux-mêmes avoir « *dénoncé* » au mois de septembre 2007 les problèmes d'humidité à leur vendeur respectif, cette information donnée aux vendeurs n'est pas à qualifier de dénonciation au sens de l'article 1648 du code civil, faute de faire état d'un vice.

En effet, en septembre 2007, les demandeurs au principal n'avaient pas connaissance certaine de l'origine des problèmes d'humidité, de sorte qu'ils n'étaient pas en mesure de dénoncer un vice.

Le tribunal retient que les demandeurs au principal n'avaient connaissance certaine de l'origine des problèmes d'humidité affectant leurs immeubles qu'après la réalisation de l'expertise ordonnée suite à la procédure de référé-expertise intentée par assignations du 11 juin 2009.

Après l'engagement d'une expertise judiciaire, un nouveau délai d'un an commence à courir à partir du moment où l'acheteur est informé de la clôture de la mesure d'instruction.

Robert KOUSMANN a dressé un premier rapport en date du 31 mars 2011. Il a établi un complément d'expertise en date du 26 mars 2013.

Dans son rapport dressé le 31 mars 2011, Robert KOUSMANN a retenu que les infiltrations sont dues à une défaillance de l'étanchéité extérieure suite à un produit non adapté, à d'éventuels percements de la couche d'étanchéité, à un manque de rehausse latérale pardessus des niveaux extérieurs et encore à une défaillance partielle des bandes d'étanchéité horizontales sous les murs et cloisons intérieurs du rez-de-chaussée. Concernant l'absence d'écoulement des eaux, l'expert Robert KOUMAN retient l'absence des pentes nécessaires au niveau du plancher du rez-de-chaussée des immeubles. Il a encore retenu des non-conformités aux prescriptions légales de la cuve à fuel.

Il n'est pas contesté en cause que ce premier rapport fut déposé en date du 26 août 2011, ni que les parties n'ont pu en prendre connaissance qu'après cette date.

Il en découle que le délai d'un an pour introduire une action en justice a commencé à courir à partir du 26 août 2011.

Les assignations au fond des demandeurs au principal datant du 25 mai 2012, leurs demandes sont intervenues avant l'expiration du délai de déchéance.

Par conséquent, leurs demandes en garantie des vices cachés sont recevables.

Il incombe à l'acquéreur d'établir que les conditions de l'article 1641 du code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et, finalement celle de l'antériorité du vice à la vente (CA, 27 novembre 2002, Pas. 32, p. 307).
Tel que précisé ci-dessus, la qualification de vice cachés n'est remise en cause par aucune des parties au principal.

L'origine des désordres constatés sont des vices tenant à la construction elle-même, et donc à la solidité de l'immeuble, de sorte qu'ils sont à la fois suffisamment graves au sens de l'article 1641 du code civil et antérieurs à la vente de l'espèce.

Au vu de ce qui précède, les demandeurs au principal ont établi l'existence de vices cachés au sens de l'article 1641 du code civil, de sorte que leurs demandes sont à déclarer fondées en principe.

En vertu de l'article 1643 du code civil, le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

L'article 1644 dispose que : « *Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts*. »

Tant les consorts PERSONNE7.), que les époux PERSONNE8.) réclament l'indemnisation de leurs préjudices matériels par la restitution d'une partie du prix payé.

Au dernier stade de leurs conclusions, les consorts PERSONNE7.) réclament un montant de 68.029,60 euros TTC à titre de frais pour les travaux de remise en état.

Les époux PERSONNE8.) réclament, au dernier stade de leurs conclusions, un montant de 66.901,81 euros TTC à titre des frais pour les travaux de remise en état.

En ce qui concerne leur préjudice matériel subi, les demandeurs au principal renvoient au complément au rapport d'expertise dressé par Robert KOUSMANN en date du 19 février 2019, qui a procédé à une réévaluation des montants retenus dans son rapport d'expertise déposé en date du 26 août 2011, notamment au vu du changement de l'indice coût de la construction et de l'augmentation du taux de TVA entre 2011 et 2019.

En ce qui concerne les sommes réclamées par les demandeurs au principal, SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) renvoient à la responsabilité des défendeurs en intervention, sans contester les prédites sommes.

Dans son rapport du 31 mars 2011, l'expert Robert KOUSMANN a évalué les coûts pour les travaux de remise en état à la somme de 57.305 euros TTC (= 38.505 + 5.300 + 2.000 + 2.600 + 8.900) en ce qui concerne les consorts PERSONNE7.), et à la somme de 56.355 euros TTC (=38.505 + 5.700 + 2.000 + 1.250 + 8.900) en ce qui concerne les consorts GROUPE2.).

Dans son complément au rapport du 31 mars 2011, l'expert Robert KOUSMANN précise que l'indice du coût de la construction fut en mars 2011 de 685,44 et en janvier 2019 de 799,81, de sorte qu'il y existe une augmentation de 16,69%. Il renvoie encore à l'augmentation du taux de la TVA de 15% à 17% entre 2011 et 2019. L'expert Robert KOUSMANN réévalue ainsi les coûts pour les travaux de remise en état à la somme de 68.029,60 euros TTC en ce qui concerne les PERSONNE7.), et à la somme de 66.901,81 euros TTC en ce qui concerne les époux PERSONNE8.).

Il en découle que la demande en restitution d'une partie du prix des consorts PERSONNE7.) est fondée à concurrence de 68.029,60 euros TTC et celle des époux PERSONNE8.) à concurrence de 66.901,81 euros TTC.

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) *in solidum* à restituer à Marco MEYER et PERSONNE1.) le montant de 68.029,60 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation au fond, jusqu'à solde, et de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à restituer à PERSONNE4.) et

son épouse PERSONNE5.) le montant de 66.901,81 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation au fond, jusqu'à solde.

Tant les consorts PERSONNE7.), que les époux PERSONNE8.) réclament encore des dommages et intérêts pour le trouble de jouissance souffert, qu'ils évaluent à 25.000 euros.

En vertu de l'article 1645 du code civil, si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Il n'est pas contesté en cause que SOCIETE1.) est un vendeur professionnel.

En ce qui concerne les époux GROUPE1.), il ressort des éléments soumis au tribunal que PERSONNE2.) est le gérant administratif de SOCIETE1.) et qu'il a été activement impliqué dans les travaux de construction des deux immeubles en cause.

Le tribunal en déduit que PERSONNE2.), et partant, les époux GROUPE1.) sont à assimiler à un vendeur professionnel.

SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) sont réputés, en raison de leur qualité, connaître les vices cachés des immeubles vendus.

Les demandes des consorts PERSONNE7.), respectivement des époux PERSONNE10.), sur base de l'article 1645 du code civil sont donc fondées.

Le tribunal fixe *ex aequo et bono* l'indemnisation des préjudices moraux des consorts PERSONNE7.), respectivement des époux PERSONNE10.), à chaque fois à 5.000 euros.

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) *in solidum* à payer à Marco MEYER et PERSONNE1.) le montant de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation au fond, jusqu'à solde, et de condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) le montant de 5.000 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation au fond, jusqu'à solde.

- *Demandes accessoires*

a. Indemnités de procédure

Les consorts PERSONNE7.), ainsi que les époux PERSONNE8.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2e ch., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Dans la mesure où les consorts PERSONNE7.), ainsi que les époux GROUPE2.) ont nécessairement dû exposer des frais d'avocat pour défendre leurs intérêts et plaider la présente affaire, le tribunal estime inéquitable de laisser à leur seule charge tous les frais afférents.

Les époux GROUPE1.) sont ainsi à condamner *in solidum* à payer aux consorts PERSONNE7.) une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE1.) est ainsi à condamner à payer aux époux PERSONNE8.) une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

b. Frais et dépens

Les consorts PERSONNE7.), ainsi que les époux PERSONNE8.) demandent à voir condamner les défendeurs au principal aux frais d'expertise, aux frais de l'instance de référé, de même qu'aux frais et dépens de la présente instance.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.), *in solidum*, aux frais et dépens se rapportant à l'instance inscrite au registre des rôles sous le numéro 19141, ainsi qu'aux frais d'expertise, de même qu'aux frais et dépens de l'instance de référé.

Il y a également lieu de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens se rapportant à l'instance inscrite au registre des rôles sous le numéro 19142, ainsi qu'aux frais d'expertise, de même qu'aux frais et dépens de l'instance de référé.

c. Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire du jugement, à défaut de l'existence des conditions prévues à l'article 244 du nouveau code de procédure civile rendant l'exécution provisoire obligatoire, et comme il ne parait pas opportun au tribunal de la prononcer sur une base facultative, il y a lieu de rejeter ces demandes.

(ii) Demandes en intervention de SOCIETE1.), respectivement des époux GROUPE1.), dirigée contre PERSONNE9.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.)

- *<u>Nullité, sinon irrecevabilité des assignations en intervention</u>*

a. Libellé obscur

La société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) concluent à la nullité, sinon à l'irrecevabilité des assignations en intervention pour libellé obscur, au motif que les demandeurs en intervention invoqueraient sans ordre de subsidiarité les articles 1147, 1792 et 2270 du code civil, alors que ces articles prévoiraient des régimes juridiques différents.

PERSONNE9.) se rallie par conclusions notifiées le 18 septembre 2018 au moyen tiré du libellé obscur.

La demande en justice se définit traditionnellement par trois éléments constitutifs : les parties, l'objet et la cause. Ces trois éléments sont cumulatifs, c'est-à-dire que si un seul élément fait défaut, il n'y a pas de demande.

Conformément à l'article 154 du nouveau code de procédure civile, l'assignation doit contenir, outre les mentions de l'article 153 du même code, l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'article 154 précité exige, dans l'acte introductif d'instance, l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description de fait doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article 154 du nouveau code de procédure civile d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf : Jean-Claude WIWINIUS, « L'exceptio obscuri libelli », Mélanges dédiés à Michel Delvaux, p. 290).

Autrement dit, l'exposé des moyens dans l'acte introductif d'instance peut se limiter à désigner les faits suffisamment précisément, sans même avoir à indiquer le texte légal sur lequel il est basé. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement : concrètement l'assignation doit contenir une structure des faits claire ne prêtant pas à équivoque (cf : CA, 8 avril 1998, no 20062 du rôle ; CA, 19 décembre 2000, no 24212 du rôle).

En l'occurrence, SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) font état dans leur assignation de l'implication des défendeurs en intervention dans la construction des deux immeubles en cause.

Bien que les articles 1792 et 2270 du code civil, respectivement les articles 1147 et suivants du même code, prévoient des régimes juridiques différents, dont la distinction connaît une certaine importance dans le cadre de l'instruction de l'affaire quant au fond, elle ne saurait cependant avoir une quelconque incidence au niveau de la nullité de la demande, tirée du libellé obscur, les assignations en intervention des 31 mai 2016 et 1er juin 2016 étant en effet rédigées de telle manière que les défendeurs en intervention n'ont pas pu se méprendre sur les prétentions de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.) et ils ont pu utilement organiser leur défense.

L'exception tirée du libellé obscur est partant à rejeter.

b. Défaut de qualité à agir

La société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) concluent encore à la nullité, sinon à l'irrecevabilité des assignations en intervention pour défaut de qualité et d'intérêt à agir des demandeurs en intervention à leur encontre, au motif qu'il résulterait du rapport d'expertise dressé par Robert KOUSMANN en date du 26 mars 2013 que lesdites sociétés ne seraient pas à l'origine des infiltrations.

Concernant la qualité à agir ou à se défendre contre une action, il est de principe qu'a cette qualité celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. A pareillement qualité à être assigné en justice celui contre qui la personne qui agit estime disposer d'un droit. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir contre la personne contre laquelle elle estime pouvoir faire valoir ce droit. La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit contre celui à l'encontre duquel il estime pouvoir exercer ce droit, puisque l'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande. L'existence effective du droit est uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (cf. CA, 20 mars 2002, no 25592 du rôle).

En l'espèce, SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) soutiennent que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) seraient intervenues dans le cadre de la construction des deux immeubles en cause, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

La question même de savoir si les travaux réalisés par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) sont à l'origine des infiltrations, respectivement des vices retenus par l'expert, relève du fond du droit et sera analysé dans ce contexte.

Le moyen tiré du défaut de qualité à agir dans le chef des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) est ainsi à rejeter.

- *Demandes en garantie du chef de la condamnation à la restitution d'une partie du prix*

SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) demandent la condamnation de PERSONNE9.), de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.) de les tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Ils demandent ainsi la condamnation des défendeurs en intervention à la réparation en nature des dégâts qui leur sont imputables, sinon aux montants retenus par l'expert Robert KOUSMANN.

Ils basent leurs demandes sur les articles 1792 et 2270, respectivement 1147 et suivants du code civil.

Au vu des circonstances de la cause, notamment le temps écoulé depuis la réalisation des travaux par les défendeurs en intervention, ainsi que la condamnation principale de SOCIETE1.) et des

époux GROUPE1.) à la restitution d'une partie du prix, le tribunal estime d'ores et déjà qu'une réparation en nature ne constitue pas le mode de réparation le plus approprié en ce qui concerne les revendications de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.) formulées à l'égard de PERSONNE9.), de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.).

a. Demande en garantie dirigée contre PERSONNE9.)

Les demandeurs en intervention soutiennent que PERSONNE9.) aurait été en charge du gros-œuvre, de sorte qu'il serait responsable des vices affectant cette partie de la construction. Ils renvoient au rapport d'expertise dressé par Robert KOUSMANN. Une analyse du sol n'aurait jamais été proposée ou conseillée par PERSONNE9.), ce dernier aurait dès lors manqué à son obligation d'information.

PERSONNE9.) estime que le maître d'ouvrage aurait dû effectuer une analyse de sol avant le commencement de travaux. Il conteste toute responsabilité dans son chef, alors que le maître d'ouvrage et l'architecte auraient préconisé l'application d'une étanchéité du type « *KMB* ».

Il propose d'effectuer les travaux de remise en état des parties enterrées des murs périphériques, après qu'une analyse de sol, dont les frais seraient à supporter par le maître d'ouvrage, aurait été réalisée.

Il conteste toute responsabilité dans son chef concernant l'absence de pente nécessaire dans le garage, ainsi qu'en ce qui concerne les travaux d'étanchéité de la cave à fuel.

En l'occurrence, il n'est pas contesté en cause que SOCIETE1.) et PERSONNE9.) étaient liés par un contrat d'entreprise. Il en va de même en ce qui concerne la qualification de la relation contractuelle existante entre les époux PERSONNE11.) et PERSONNE9.).

Il est encore constant en cause que PERSONNE9.) fut chargé des travaux de gros-œuvre des deux immeubles en cause.

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.

La réception d'un ouvrage peut être définie comme l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Cette réception peut être expresse ou tacite.

Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du code civil) qui cesse avec la réception (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile, Pas.2014, n°625). A partir de celle-ci, le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du code civil s'applique.

Un procès-verbal de réception des travaux effectués par PERSONNE9.) n'est pas soumis au tribunal, il n'est, toutefois, pas remis en cause que ces travaux ont été réceptionnés par les époux

GROUPE1.), respectivement SOCIETE1.), qui ont d'ailleurs procédé en date du 31 janvier 2007, respectivement en date du 14 avril 2007, à la vente des deux immeubles concernés.

Le présent litige est dès lors soumis au régime de la garantie décennale, respectivement biennale prévu aux articles 1792 et 2270 du code civil.

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

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

Ces articles édictent une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction. La participation du constructeur aux travaux affectés d'un vice fait présumer que le fait actif du constructeur a causé le dommage. Le constructeur est donc présumé responsable du dommage.

En ce qui concerne le délai de cette garantie légale, les articles 1792 et 2270 distinguent entre les menus ouvrages et les gros ouvrages, les menus ouvrages étant soumis à un délai de deux ans et les gros ouvrages à un délai de dix ans.

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

Il n'est pas contesté que les travaux de gros-œuvre réalisés par PERSONNE9.) tombent sous le délai de garantie décennale.

Dans son rapport d'expertise du 31 mars 2011, Robert KOUSMANN a retenu une défaillance de l'étanchéité extérieure suite à un produit non adapté, à d'éventuels percement de la couche d'étanchéité, à un manque de rehausse latérale pardessus des niveaux extérieurs et à une défaillance partielle des bandes d'étanchéité horizontales sous les murs et cloisons intérieurs au rez-de-chaussée.

L'expert a retenu des vices et malfaçons des travaux de gros-œuvre, la responsabilité de PERSONNE9.) en est engagée conformément aux articles 1792 et 2270 du code civil.

L'argumentation de PERSONNE9.) quant aux défaillances du maître d'ouvrage ayant trait à l'absence de réalisation d'une analyse de sol, est sans pertinence, alors que PERSONNE9.) aurait dû informer le maître de l'ouvrage de la nécessité de recourir à une analyse de sol, respectivement il aurait dû émettre des réserves y afférentes, ce qui n'est ni invoqué, ni *a fortiori* établi en l'espèce.

PERSONNE9.) ne peut pas non plus s'exonérer de sa responsabilité sous le prétexte d'avoir suivi les recommandations de l'architecte, étant donné que l'entrepreneur est tenu de collaborer avec l'architecte et de ne pas se soumettre aveuglément et de manière passive aux instructions de ce dernier.

PERSONNE9.) reste, d'ailleurs, en défaut de prouver avoir appliqué le produit d'étanchéité du type « *KMB* » sur base des instructions de la part de l'architecte.

Les coûts de remise en état des gros-œuvre ont été évalués par l'expert à 46.405 euros TTC (=38.505 + 5.300 + 2.600) en qui concerne l'immeuble des consorts PERSONNE7.) et à 45.455 euros TTC (38.505 + 5.700 + 1.250) en ce qui concerne l'immeuble des époux GROUPE2.).

Ces sommes correspondent à l'indice du coût de la construction du mois de mars 2011 (685,44) et tiennent compte d'un taux de TVA de 15%.

Partant, il y a lieu de les adapter à l'indice du coût de la construction du mois de janvier 2019, qui était de 799,81 et à un taux de TVA de 17%.

Les coûts de remise en état en ce qui concerne l'immeuble des consorts PERSONNE7.) s'élèvent ainsi à 55.089,67 euros TTC (46.405 / 1,15 * 1,17 = 47.212,04 / 685,44 * 799,81).

Au vu de ce qui précède, PERSONNE9.) doit tenir les époux GROUPE1.) quitte et indemne à concurrence de 55.089,67 euros TTC avec les intérêts légaux jusqu'à solde.

Les coûts de remise en état en ce qui concerne l'immeuble des époux GROUPE2.) s'élèvent ainsi à 53.961,76 euros TTC (45.455/ 1,15 * 1,17 = 46.245,42 / 685,44 * 799,81)

Au vu de ce qui précède, PERSONNE9.) doit tenir SOCIETE1.) quitte et indemne à concurrence de 53.961,76 euros TTC, avec les intérêts légaux jusqu'à solde.

Au vu de l'issue de la demande en garantie de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.), la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de PERSONNE9.) est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à sa demande en production des documents justificatifs quant à la catégorie énergétique des immeubles en cause dirigée contre PERSONNE2.) ; faute de pertinence de ses documents pour la solution du litige.

b. Demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE3.)

Les demandeurs en intervention soutiennent que la société SOCIETE3.) est responsable des dégâts en lien avec l'absence de pente dans les garages des deux immeubles.

La société SOCIETE3.) conclut à la forclusion de la demande des demandeurs en intervention. Les travaux de chape, dont la société SOCIETE3.) aurait été en charge, auraient été réceptionnés

au début de l'année 2006 et l'assignation en intervention à son encontre ne daterait que du 31 mai 2016.

Quant au fond, la société SOCIETE3.) explique avoir averti PERSONNE2.) de l'insuffisance de la pente pour réaliser une chape conformément aux règles de l'art. Elle renvoie à sa facture émise en date du 18 octobre 2006, qui aurait été payée sans réserves de la part des demandeurs en intervention.

Elle conteste toute faute dans son chef et soutient avoir exécuté les instructions données de la part de PERSONNE2.), de sorte qu'elle serait à exonérer de sa responsabilité.

Pour le surplus, la société SOCIETE3.) estime avoir été mise hors cause par l'expert Robert KOUSMANN, qui aurait retenu qu'elle ne serait pas à l'origine des infiltrations.

Il n'est pas contesté en cause que la société SOCIETE3.) était liée par un contrat d'entreprise tant à SOCIETE1.), qu'aux époux GROUPE1.) et qu'elle était chargée notamment de la réalisation de la chape dans les garages des immeubles concernés.

Un procès-verbal de réception des travaux effectués par la société SOCIETE3.) n'est pas soumis au tribunal, il n'est, toutefois, pas remis en cause que ces travaux ont été réceptionnés tacitement par les époux GROUPE1.), respectivement SOCIETE1.).

La société SOCIETE3.) soutient que cette réception a eu lieu au début de l'année 2006. Elle soutient encore que les travaux de chape ont été nécessairement réceptionnés avant le début des travaux de carrelages.

Le tribunal constate que la société SOCIETE3.) a émis sa facture no. 20525-06 en date du 18 octobre 2006, celle-ci se rapportant notamment aux travaux de chape dans les deux garages.

Il n'est pas non plus contesté par les demandeurs en intervention qu'ils ont payé cette facture sans émettre de réserves.

Le tribunal ignore tant la période de réalisation des travaux de chape, que la période de réalisation des travaux de carrelages.

Le tribunal retient ainsi que la réception tacite des travaux de chape dans les garages des deux immeubles concernés se déduit du paiement sans réserve de la facture no. 2525-06 du 18 octobre 2006, de sorte que la réception tacite ne peut avoir eu lieu avant l'émission de cette facture.

Il s'en dégage que l'assignation en intervention du 31 mai 2006 est intervenue avant l'écoulement d'un délai de dix ans à partir de la réception des travaux.

A la différence de ce qui a lieu en matière de défauts de conformité et en cas de vente en général, les vices apparents ne sont pas couverts par la réception (cf. Georges RAVARANI, op. cit., n° 625 ; CA, 30 septembre 2008, n° 32308 du rôle, B.I.J., p. 2010). L'argumentaire de la société SOCIETE3.) quant au caractère apparent de l'absence de pente, ce qui ne peut d'ailleurs pas être

confirmé en l'espèce, au vu de l'ampleur minime des taux de pente nécessaires, n'est ainsi pas pertinent en l'occurrence, au motif que sa responsabilité est recherchée sur base des articles 1792 et 2270 du code civil.

Il y a encore lieu d'admettre que la chape constitue un élément concourant à la stabilité et à la solidité du bâtiment et est, partant, à qualifier de gros ouvrage soumis à la garantie décennale.

Dans ses rapports d'expertise des 31 mars 2011 et 26 mars 2013, Robert KOUSMANN a retenu l'absence de pentes nécessaires au niveau du plancher du rez-de-chaussée des deux immeubles afin de permettre un écoulement des eaux de surface vers les écoulements de sol.

La responsabilité de la société SOCIETE3.) est dès lors engagée de ce chef.

L'argumentaire de la société SOCIETE3.) suivant lequel les vices résulteraient de défauts de conception, et non de défauts de construction, est sans pertinence, alors que l'entrepreneur est tenu de collaborer avec l'architecte ou le maître d'ouvrage, en charge de la conception de l'immeuble, et de ne pas se soumettre aveuglément et de manière passive aux instructions de ces derniers.

La société SOCIETE3.) affirme avoir informé PERSONNE2.) de l'impossibilité de réaliser une chape selon les règles de l'art, tout en contestant avoir été tenue par une obligation de conseil à l'égard de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.), qui ne seraient pas à considérer comme des clients profanes, mais des professionnels en la matière. La société SOCIETE3.) soutient encore que PERSONNE2.) aurait insisté à effectuer les travaux, malgré l'impossibilité de réaliser une pente suffisante.

Il y a lieu de préciser à cet endroit que si en principe le constructeur a l'obligation de refuser de suivre les instructions du maître de l'ouvrage lorsque celles-ci aboutissent à des travaux non conformes aux règles de l'art, l'immixtion caractérisée du maître de l'ouvrage dans les prérogatives du constructeur exonère ce dernier de sa responsabilité si le maître de l'ouvrage est notoirement aussi compétent que le constructeur (CA, 23 mai 2018, n°45008 du rôle).

Afin de se décharger de sa responsabilité sur base des instructions données par PERSONNE2.), il appartient à la société SOCIETE3.) de prouver l'existence des compétences techniques du maître de l'ouvrage, à savoir dans le chef de PERSONNE2.), ainsi que le fait qu'il s'est érigé en maître d'œuvre. (CA, 29 juin 1984, Pas. 26, p. 184).

La société SOCIETE3.) soutient que PERSONNE2.) est associé et gérant de SOCIETE1.), dont l'objet social consiste en l'exploitation d'une agence immobilière.

Au vu des éléments soumis au tribunal, celui-ci constate que PERSONNE2.) est gérant administratif de SOCIETE1.), sans qu'il n'en résulte le moindre élément de preuve que PERSONNE2.) dispose des compétences techniques en matière de construction, respectivement concernant la mise en place de chapes. En effet, il ne peut pas être déduit de sa seule qualité de gérant administratif d'une agence immobilière que PERSONNE2.) dispose de compétences techniques dans la construction.

Au vu de ce qui précède, l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE3.) est à rejeter, faute de pertinence.

La société SOCIETE3.) ne s'est dès lors pas non plus exonérée de la présomption de responsabilité.

Les coûts de remise en état du plancher des garages des deux immeubles ont été estimés à 8.900 euros TTC pour chaque immeuble.

Cette somme correspond à l'indice du coût de la construction du mois de mars 2011 (685,44) et tient compte d'un taux de TVA de 15%.

Partant, il y a lieu de l'adapter à l'indice du coût de la construction du mois de janvier 2019, qui était de 799,81 et à un taux de TVA de 17%.

Les coûts de remise en état s'élèvent ainsi à 10.565,63 euros TTC (8.900 /1,15 * 1,17 = 9.054,78 /685,44 * 799,81).

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE3.) doit tenir tant SOCIETE1.), que les époux GROUPE1.) quitte et indemne à concurrence de 10.565,63 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation du 25 mai 2012 jusqu'à solde.

Au vu du sort réservé à la demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE3.), et dans la mesure où celle-ci reste en défaut d'établir que PERSONNE2.) disposait des compétences techniques pour que son immixtion puisse valoir décharge de responsabilité, les demandes reconventionnelles en garantie, en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en remboursement des frais et honoraires d'avocats sont à déclarer non fondées.

c. Demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE4.)

SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) concluent à la responsabilité de la société SOCIETE4.) du chef du non-respect des normes applicables concernant des stations fixes de distribution de gasoil. La remise en état de ces manquements aurait été évaluée par l'expert à 2.000 euros pour chaque immeuble concerné.

La société SOCIETE4.) conteste avoir été chargée de la construction d'une cuve et de la mise en place d'une étanchéité. Son intervention se serait limitée à la livraison du matériel nécessaire pour la chaudière.

Il résulte du complément au rapport d'expertise dressé par Robert KOUSMANN en date du 26 mars 2013 que le sol et les murs de la cuve contenant le réservoir ne sont pas étanches ni à l'eaux, ni aux produits pétroliers. L'expert y note encore que la méthodologie veut que le réservoir soit installé avant que la cuve soit exécutée conformément à la législation.

Dans la mesure où les demandeurs en intervention ne rapportent pas d'éléments de preuve que la société SOCIETE4.) fut chargée de l'exécution des travaux de cuve du réservoir à fuel, le tribunal retient que la responsabilité de la société SOCIETE4.) ne peut être engagée en l'espèce de ce chef.

La demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE4.) n'est ainsi pas fondée.

En ce qui concerne les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE4.), celle-ci demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout, de SOCIETE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 5.000 euros sur base de l'article 6-1 du code civil. Elle considère que les reproches formulés à son encontre par les demandeurs en intervention feraient allusion à une non-finition des travaux, dont elle était en charge. Elle soutient, toutefois, ne pas avoir été en charge de la construction de la cuve à fuel.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus*. »

Il est de principe que l'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'occurrence, le tribunal retient que SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) ont agi avec une légèreté blâmable en assignant la société SOCIETE4.) en intervention, étant donné que l'expert note dans son complément au rapport d'expertise du 26 mars 2013 ne pas disposer des documents nécessaires lui permettant de vérifier quelle entreprise, soit PERSONNE9.), soit la société SOCIETE4.), fut chargée de la réalisation de l'étanchéité de la cuve recevant le réservoir à fuel, ces deux entreprises contestant avoir reçu commande pour ce travail.

L'expert précise encore que le maître d'ouvrage, à savoir SOCIETE1.), respectivement les époux GROUPE1.), a l'obligation de réaliser ou de faire réaliser sur commande, l'étanchéité de la cuve. Ces travaux ne tombant ainsi pas d'office dans la mission de l'entreprise de chauffage. La remise des prédits documents aurait dès lors également incombée à SOCIETE1.) et aux époux GROUPE1.).

Partant, la demande de la société SOCIETE4.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est fondée et évaluée *ex aequo et bono* au montant de 2.000 euros.

Il y a lieu de condamner SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) *in solidum* à payer à la société SOCIETE4.) le montant de 2.000 euros.

En ce qui concerne la deuxième demande reconventionnelle de la société C. SOCIETE4.), celle-ci demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout, de SOCIETE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à une indemnité forfaitaire de 5.000 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

La société SOCIETE4.) ne verse pas de pièces à l'appui de cette demande, afin d'établir son préjudice subi. Le tribunal déclare la demande partant non fondée.

- *Demandes en garantie du chef de la condamnation à des dommages et intérêts moraux*

Au vu des développements concernant l'engagement de la responsabilité par PERSONNE9.), la société SOCIETE3.), ainsi que la société SOCIETE4.), le tribunal condamne PERSONNE9.) et la société SOCIETE3.) *in soldium* à tenir SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) quitte et indemne de la condamnation intervenue à leur encontre du chef de l'indemnisation du préjudice moral subi par les consorts PERSONNE7.), respectivement de celui subi par les époux PERSONNE8.).

- *Demandes accessoires*

  a. *Indemnités de procédure*

SOCIETE1.) demande à voir condamner tant PERSONNE9.), que la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande à voir condamner tant PERSONNE9.), que la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) demande à voir condamner tant PERSONNE9.), que la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE9.) demande la condamnation de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) demande la condamnation de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE4.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour sa part de SOCIETE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE9.) et de la société SOCIETE3.) sont à déclarer non fondées.

Par contre, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure de SOCIETE1.) et des époux GROUPE1.) dirigées contre PERSONNE9.) et la société SOCIETE3.), ainsi que la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE4.) sont à déclarer fondées.

Eu égard à l'enjeu de l'affaire et aux soins requis, le tribunal évalue l'indemnité de procédure devant revenir à chacune des parties SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au montant de 500 euros.

Partant, il y a lieu de condamner PERSONNE9.) à payer à SOCIETE1.), à PERSONNE2.), ainsi qu'à PERSONNE3.), à chaque fois une indemnité de procédure de 500 euros.

Il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE3.) à payer à SOCIETE1.), à PERSONNE2.), ainsi qu'à PERSONNE3.), à chaque fois une indemnité de procédure de 500 euros.

PERSONNE9.) et la société SOCIETE3.) sont encore à condamner *in solidum* à tenir SOCIETE1.), respectivement les époux GROUPE1.) quitte et indemne de leur condamnation à des indemnités de procédure en faveur des époux PERSONNE8.), respectivement des consorts PERSONNE7.).

SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) sont à condamner *in solidum* à payer à la société SOCIETE4.) une indemnité de procédure de 1.000 euros.

b. Frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Eu égard à l'issue réservée aux demandes en intervention, les frais et dépens de l'instance inscrite au rôle sous le numéro 21181 sont à supporter *in soldium* par PERSONNE9.) et la société SOCIETE3.), avec distraction au profit de Maître Josiane EISCHEN, qui affirme en avoir fait l'avance.

SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) sollicitant également à être tenus quitte et indemne de toute condamnation de frais prononcée à leur encontre, PERSONNE9.) et la société SOCIETE3.) sont dès lors encore à condamner *in solidum* à les tenir quitte et indemne de leur condamnation aux frais et dépens intervenue dans les rôles principaux.

P A R C E S M O T I F S

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

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 21 septembre 2023 ;

revu le jugement civil n° 2021TADCH01/85 du 26 juillet 2021;

quant aux rôles au principal 19141 et 19142 :

déclare recevable la demande en garantie de vices cachés de Marco MEYER et de PERSONNE1.) ;

déclare fondée la demande de Marco MEYER et de PERSONNE1.) en restitution d'une partie du prix à concurrence de 68.029,60 euros TTC ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) *in solidum* à restituer à Marco MEYER et PERSONNE1.) le montant de 68.029,60 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

déclare recevable la demande en garantie de vices cachés de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.) ;

déclare fondée la demande de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.) en restitution d'une partie du prix à concurrence de 66.901,81 euros TTC ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à restituer à PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) le montant de 66.901,81 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

déclare **fondées** les demandes de Marco MEYER et de PERSONNE1.), ainsi que de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.), en allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 1645 du code civil;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) *in solidum* à payer à Marco MEYER et PERSONNE1.) le montant de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) le montant de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

déclare **fondées** les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de Marco MEYER et de PERSONNE1.), ainsi que de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.) à concurrence de 2.000 euros ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) *in solidum* à payer à Marco MEYER et PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance inscrite au registre des rôles sous le numéro 19141, aux frais d'expertises, de même qu'aux frais de référé-expertise;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance inscrite au registre des rôles sous le numéro 19142, aux frais d'expertises, de même qu'aux frais de référé-expertise ;

quant au rôle en intervention 21181 :

rejette les moyens tirés du libellé obscur et du défaut de qualité et d'intérêt à agir ;

partant, **déclare** recevables les assignations en intervention des 31 mai 2016 et 1er juin 2016;

déclare fondées les demandes en garantie de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ainsi que de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), dirigées contre PERSONNE6.) ;

condamne PERSONNE6.) à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) du montant de 55.089,67 euros TTC à titre de restitution de prix, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE6.) à tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL du montant de 53.961,76 euros TTC à titre de restitution de prix, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

déclare non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE6.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en production des documents justificatifs de la catégorie énergétique des immeubles en cause ;

partant, l'en **déboute** ;

dit que PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ne sont pas forclos à agir contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ;

rejette l'offre de preuve formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ;

déclare fondées les demandes en garantie de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ainsi que de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), dirigées contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) du montant de 10.565,63 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL du montant de 10.565,63 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

déclare non fondées les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL en garantie, en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en remboursement des frais et honoraires d'avocats ;

partant, l'en **déboute** ;

déclare non fondées les demandes en garantie de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ainsi que de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), dirigées contre la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL ;

partant, les en **déboute** ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 2.000 euros ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocats ;

partant, l'en **déboute**;

condamne PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL *in solidum* à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation à des dommages et intérêts moraux de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL *in solidum* à tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa condamnation à des dommages et intérêts moraux de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2012, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;

déclare non fondées les demandes de PERSONNE6.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déclare fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), dirigées contre PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** PERSONNE6.) à payer tant à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, à PERSONNE2.), qu'à PERSONNE3.), une indemnité de procédure de 500 euros ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer tant à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, à PERSONNE2.), qu'à PERSONNE3.), une indemnité de procédure de 500 euros ;

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

condamne PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL *in solidum* à tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa condamnation à une indemnité de procédure envers PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) de 2.000 euros ;

condamne PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL *in solidum* à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation à une indemnité de procédure envers Marco MEYER et PERSONNE1.) de 2.000 euros ;

condamne PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL *in solidum* aux frais et dépens de l'instance inscrite au registre des rôles sous le numéro 21181, avec distraction au profit de Maître Josiane EISCHEN, qui affirme en avoir fait l'avance ;

condamne PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL *in solidum* à tenir quitte et indemne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation aux frais et dépens intervenue dans l'instance inscrite au registre des rôles sous le numéro 19141 ;

condamne PERSONNE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL *in solidum* à tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa condamnation aux frais et dépens intervenue dans l'instance inscrite au registre des rôles sous le numéro 19142 ;

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement.