Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00011

Numéros du rôle TAD-2022-01117 et TAD-2023-00877.

Audience publique du mardi, 20 janvier 2026.

Composition:

Lexie BREUSKIN,	1ère Vice-Présidente,
Gilles PETRY,	Vice-Président,
Fernand PETTINGER,	Premier Juge,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

I.
(TAD-2022-01117)
E N T R E

1. PERSONNE1.), fonctionnaire,

2. PERSONNE2.), employée de l'Etat, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de Carlos CALVO, huissier de justice de Luxembourg, du 29 juillet 2022 ;

comparant par **Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

ET

la société SOCIETE1.) s.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER ;

comparant par **Maître François GENGLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.
(TAD-2023-00877)

E N T R E

la société SOCIETE1.) s.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit en intervention de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 3 juillet 2023 ;

comparant par **Maître François GENGLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

ET

la société SOCIETE2.) s.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Joël DECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

Procédure

Le 29 juillet 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : parties PERSONNE3.)) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) s.àr.l. (ci-après : société SOCIETE1.)) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière civile.

Le 3 juillet 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation en intervention à la société SOCIETE2.) s.àr.l. (ci-après : société SOCIETE2.)) à comparaître devant le tribunal de céans, siégeant en matière civile.

Par décision du 4 octobre 2023, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des deux affaires.

Le 27 mars 2025, le juge de la mise en état a adressé un inventaire des pièces aux mandataires des parties.

Par ordonnance du 19 mai 2025, le juge de la mise en état a ordonné la clôture de l'instruction.

Faits

Le 13 novembre 2019, une vente en état futur d'achèvement est conclue, par devant un notaire de résidence à ADRESSE4.), entre la société SOCIETE4.) s.àr.l., agissant comme vendeur du terrain, la société SOCIETE1.), agissant comme promoteur, et les parties PERSONNE3.).

La société SOCIETE1.) a vendu les constructions et ouvrages désignés dans cet acte, envisagés dans leur état futur d'achèvement complet, et à construire sur le terrain vendu aux parties PERSONNE3.).

L'objet de la vente par la société SOCIETE1.) est une maison unifamiliale jumelée à basse consommation d'énergie à usage d'habitation à construire sur le terrain vendu sis à ADRESSE5.).

En cours de la construction, les parties PERSONNE3.), par lettre du 1er juin 2021, ont informé la société SOCIETE1.) qu'elles se sont adjointes les services d'un expert – la société ATRIVAL s.àr.l. (Valère DUBOIS) – et font notamment état de onze mauvaises exécutions de la construction.

La société ATRIVAL s.àr.l. a établi, le 7 juillet 2021, un rapport de visites des 27 mai et 23 juin 2021.

L'huissier de justice Georges WEBER a dressé un procès-verbal de constat en date des 30 juillet (visite à ADRESSE5.)) et 4 août (signature) 2021 duquel il ressort notamment qu'à 09.51 heures, PERSONNE4.), gérant de la société SOCIETE1.), déclare s'engager à ce que les tablettes des fenêtres soient posées entre le 30 août et le 5 septembre 2021, et qu'il annonce par la suite que la façade ainsi que les alentours et la terrasse et plus généralement tous travaux en cours seront achevés/terminés immédiatement dès que possible. Il en ressort encore notamment que PERSONNE4.) déclare que tout sera fini pour le 15 octobre 2021 au plus tard sauf en cas de problèmes de livraison de fournitures. Il en ressort aussi qu'en considération de ce qui précède, PERSONNE1.) s'engage alors à payer le solde dû de 58.500 euros de suite sur le compte SOCIETE5.) de la société SOCIETE1.), ce jour.

Un procès-verbal de réception définitive à la remise des clefs a été signé le 30 juillet 2021. Sur ce document a été posé une mention manuscrite « *sous réserves des points listés en annexe 1 établie le 30/7/2021.* ».

Suivant un courrier du 26 août 2021, les parties PERSONNE3.) se sont adressées à la société SOCIETE1.) en faisant état d'une liste qui reprend des réserves et/ou vices constatés depuis le 30 juillet 2021 ainsi que des choses restant à terminer.

Les 21 octobre 2021 (1), 28 octobre 2021 (2) et 3 novembre 2021 (3), les parties PERSONNE3.) se sont adressées par courriels à la société SOCIETE1.) pour notamment (1) faire état de points qui ont été réalisés et relever aucun autre avancement par rapport aux réserves et constat d'expert, (2) faire état de problèmes graves avec les menuiseries extérieures et constater qu'aucune action n'a été menée pour y remédier, et (3) fixer un rendez-vous sur le chantier pour le 4 novembre pour envisager la finalisation du bâtiment.

Suivant des courriers des 29 novembre 2021 (1) et 23 décembre 2021 (2), les parties PERSONNE3.) ont adressé des mises en demeure à la société SOCIETE1.) pour notamment (1) voir exécuter tous les travaux et (2) renvoyer à une annexe à ce courrier pour une liste détaillée des réserves, des non-conformités et/ou vices constatés restant à redresser.

Les parties PERSONNE3.) ont fait établir un rapport d'expertise par la société ATRIVAL s.àr.l. datant du 16 mai 2022. Ce rapport concerne des visites des 30 juillet 2021, 25 novembre 2021 et 26 mars 2022. L'expert calcule la somme totale de 91.025 euros au titre de frais de mise en conformité et de moins-value.

Dans des courriers officiels du mandataire des parties PERSONNE3.) des 26 janvier 2023 (1), 21 février 2023 (2) et 20 mars 2023 (3) il est notamment fait état (1) de problèmes au niveau des fenêtres et de fissures sur la façade, (2) de problèmes au niveau des fenêtres, de fissures

des murs et des dalles et d'humidité, et (3) d'un dernier délai jusqu'au 27 mars 2023 pour donner une suite au courrier du 21 février et aux réparations urgentes.

Les parties PERSONNE3.) ont fait établir un rapport complémentaire d'expertise par la société ATRIVAL s.àr.l. daté du 22 mars 2023 après des visites des 16 janvier 2023 et 10 février 2023. Les frais de remise en état des finitions (5.220 euros), les frais de pose de quatre fissuromètres et leur contrôle (2.436 euros) et d'éventuels frais de remise en état de problèmes structurels (ne pouvant être estimés à ce stade et sans l'intervention éventuelle ultérieure d'un bureau d'étude en stabilité, mais pour lequel un budget de 17.400 euros est prévu) sont donc évalués à la somme totale de 25.056 euros.

Dans des courriers officiels des 14 juin 2023 (1), 24 juillet 2023 (2), 9 novembre 2023 (3) et 28 novembre 2023 (4) du mandataire des parties PERSONNE3.), il est notamment fait état (1) de problèmes au niveau des fenêtres, (2) d'un tassement au rez-de-chaussée et de problèmes au niveau des fenêtres, (3) de problèmes au niveau des volets, et (4) du recours à la faculté de remplacement.

Prétentions et moyens

L'article 194, alinéa 3, du nouveau Code de procédure civile dispose : « [a]*vant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* ». Concernant lesdites conclusions de synthèse, la Cour d'appel a retenu (*n° 30/24 du 7.3.2024, n° CAL-2023-00406 du rôle*) par rapport à l'article 586, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile (qui est analogue à l'article 194, alinéa 3, du même Code) que « *les prétentions et les moyens qui ne sont pas formellement repris dans les dernières conclusions sont réputés abandonnés. Un simple renvoi, même exprès aux conclusions antérieures est à cet égard insuffisant.* ». Le tribunal rappelle encore qu'en application de l'article 154, dernier alinéa, l'assignation vaut conclusions.

Les dernières conclusions des parties PERSONNE3.) sont les conclusions 4 et récapitulatives notifiées le 20 septembre 2024 et déposées le 24 septembre 2024. Les dernières conclusions de la société SOCIETE1.) sont les conclusions de synthèse notifiées le 31 octobre 2024 et déposées le 4 novembre 2024. Les dernières conclusions de la société SOCIETE2.) sont les conclusions II notifiées le 11 février 2025 et déposées le 11 février 2025. Ces conclusions valent conclusions de synthèse conformément au courrier du 4 avril 2025 de Maître Joël DECKER.

Ainsi, les parties PERSONNE3.) demandent :
- de recevoir l'assignation en la forme et la dire fondée,
- partant, de condamner la société SOCIETE1.) à terminer les travaux, éliminer et réparer les vices et malfaçons, non conformités affectant l'immeuble des requérants sis à L-ADRESSE1.), sous le contrôle d'un expert, dans un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir et sous une astreinte de 1.500 euros par jour de retard, dans la limite d'un montant de 100.000 euros,
- à défaut de procéder aux travaux dans le délai imparti, de les autoriser à y faire procéder par les entreprises de leur choix, et de dire que tous les frais sont récupérables contre la société SOCIETE1.) sur simple présentation des factures des entreprises,
- partant, de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 116.081 euros (91.025 euros + 25.056 euros), cette somme correspondant au coût nécessaire pour remettre en état l'immeuble pour réparer les vices, dégâts et malfaçons qui l'affectent, avec les intérêts

légaux à compter d'une mise en demeure du 26 août 2021, sinon du 23 décembre 2021, sinon de la « présente » demande en justice jusqu'à solde,

- pour le cas où les vices et malfaçons, non-conformités, ne seraient pas réparables, de condamner la société SOCIETE1.) à indemniser la moins-value de l'immeuble déterminée par voie d'expert ou arbitrée par le tribunal.

Les parties PERSONNE3.) demandent donc d'enjoindre à la société SOCIETE1.) de finir les travaux et de réparer les vices et malfaçons et se basent sur l'article 1642-1 du Code civil et un arrêt de la Cour d'appel du 15 octobre 1987. Elles demandent (i) de constater que la société SOCIETE1.) refuse toute exécution en nature et (ii) de la contraindre à remplir ses obligations contractuelles et à terminer la maison, exempte de tout vice et donc de procéder à la réparation des dégâts et malfaçons tels que relevés dans l'ensemble des rapports de la société ATRIVAL s.àr.l. A défaut, et compte tenu du retard d'exécution, de la perte de confiance et de l'épuisement des parties PERSONNE3.), elles demandent à se voir autoriser à faire procéder aux travaux par une autre entreprise et d'ordonner une indemnisation par équivalent.

Les parties PERSONNE3.) demandent aussi de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer

- la somme de 11.042,50 euros du chef de loyers supplémentaires payés par les requérants en raison du retard sur le délai de livraison contractuellement prévu,
- la somme évaluée provisoirement à 5.000 euros pour l'indemnisation du préjudice subi par les requérants du fait des vices, dégâts et malfaçons affectant leur maison et résultant de l'inaction de la société SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du 26 août 2021, sinon à partir de la « présente » demande en justice jusqu'à solde,
- la somme de 8.701,29 euros au titre de remboursement du montant trop-perçu pour les fenêtres SOCIETE6.) déjà inclus dans le prix du bien,
- le montant de 18.146,06 euros au titre du préjudice subi d'avoir dû exposer des honoraires d'avocat,
- la somme de 9.483,39 euros du chef de frais d'expertise payés par les requérants en raison de l'inaction de la société SOCIETE1.),
- les frais de l'instance et d'en ordonner distraction au profit de Maître Gilbert REUTER,
- une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Finalement, elles demandent d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande :

- de déclarer les prétentions des parties PERSONNE3.) irrecevables pour défaut de compétence territoriale du tribunal saisi pour en connaître,
- de déclarer la demande des parties PERSONNE3.) en condamnation du montant de 18.146 euros au titre des frais et honoraires d'avocat irrecevable pour constituer une demande nouvelle, sinon de les débouter de cette demande pour être non fondée,
- de déclarer la demande des parties PERSONNE3.) en condamnation de 9.483,39 euros au titre des frais d'expertise irrecevable pour être une demande nouvelle, sinon de les débouter de leur demande pour être non fondée, sinon de réduire ce montant,
- avant tout autre progrès en cause, de désigner un expert avec la mission de concilier les trois parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :
    - de dresser un état de lieu actuel et contradictoire suivant l'inventaire avec la mission de contrôle des malfaçons et inexécutions, suivant le constat de l'huissier de justice Georges WEBER et le rapport photo, notifiés par les parties PERSONNE5.) en date du 26 août 2021,
    - se prononcer sur les causes et origines des malfaçons et inexécutions dans l'immeuble sis à L-ADRESSE5.),

- de proposer les mesures à remédier aux malfaçons et inexécutions dans cet immeuble,
- d'autoriser l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même entendre des tierces personnes.

Elle demande aussi :
- de rejeter la demande en exécution en nature sous le contrôle d'un expert et la demande en remplacement pour être irrecevables, sinon non fondées, sinon, subsidiairement de lui donner acte qu'elle entend procéder par la réparation en nature,
- de rejeter la demande en condamnation au montant de 116.081 euros pour être irrecevable, sinon non fondée,
- de dire la demande en dommages et intérêts pour retard de livraison (11.042,50 euros) irrecevable sinon non fondée du fait de la survenance d'un cas de force majeur, à savoir la pandémie Covid-19 avec la fermeture d'office du chantier et des problèmes d'approvisionnement subséquents et les demandes de suppléments de travaux des parties PERSONNE3.),
- de rejeter la demande en condamnation au montant provisoire de 5.000 euros alors que les parties PERSONNE3.) n'indiquent pas sur quel fondement elles basent cette demande et ne prouvent pas que le préjudice revêt les caractéristiques du dommage réparable,
- de dire la demande en remboursement (8.701,29 euros) relative aux fenêtres SOCIETE6.) irrecevable, sinon non fondée,
- de rejeter les demandes relatives aux frais et dépens et l'indemnité de procédure pour être irrecevables, sinon non fondées.

Elle conclut que la date de réception du 30 juillet 2021 est déterminante pour le point de départ des garanties et le régime applicable.

Quant aux points figurant dans la prétendue annexe 1 du procès-verbal de réception, la société SOCIETE1.) estime qu'ils sont réceptionnés depuis le 30 août 2021, terme du délai pour faire constater les vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil. Selon elle, le constat est que tous les défauts visibles, mais restant sans nomination individuelle par le procès-verbal de réception contradictoire du 30 juillet 2021 respectivement la prétendue annexe datées et contresignées au même jour par le vendeur, sont couverts par la réception, de sorte que les parties PERSONNE3.) seraient à déclarer forcloses à s'en prévaloir. Quant à la liste des réserves notifiées en date du 26 août 2021, la société SOCIETE1.) estime que les parties PERSONNE3.) sont recevables que pour les vices cachés, respectivement pour l'appel en garantie pour d'éventuels défauts survenus postérieurement au 30 juillet 2021 et signalés jusqu'au 30 août 2021.

Quant à l'expertise unilatérale, elle conclut que celle-ci ne peut être considérée comme une preuve des vices et malfaçons allégués et devrait faire l'objet d'une vérification par un expert judiciaire. A considérer que cette expertise ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral, il en serait autrement lorsque le rapport est unilatéral, réalisé de manière précoce, suivant une première visite officieuse et établi par un expert imposé et communiqué pour la première fois après plus d'un an depuis sa réalisation. Le rapport du 7 juillet 2021 serait donc à écarter des débats ensemble les constatations se référant à ce rapport figurant dans le rapport du 16 mai 2022 qui est aussi unilatéral selon la société SOCIETE1.). Elle conclut qu'il en est de même pour le rapport du 22 mars 2023. Dans ce contexte, la société SOCIETE1.) demande une expertise contradictoire judiciaire qui aura la mission de vérifier la réalité des troubles apparents allégués sur les réserves des parties PERSONNE3.), respectivement ceux figurants dans la missive du 26 août 2021 et la mission d'établir les troubles, vices et malfaçons.

Les parties PERSONNE3.) demandent de rejeter toutes les demandes et moyens advers pour être irrecevables sinon non fondés et de rejeter la mission d'expertise telle que formulée par la partie adverse. En tout état de cause, il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de supporter les frais d'une expertise judiciaire.

La société SOCIETE1.) demande de condamner en tout état de cause la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation au principal lui réclamée par les parties PERSONNE3.), ainsi qu'aux intérêts et frais qui pourrait intervenir contre elle. Elle demande encore de condamner la société SOCIETE2.) et les parties PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître François GENGLER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) demande de déclarer les demandes de la société SOCIETE1.) non fondées alors que tous les travaux lui confiés ont été exécutés selon le contrat entre les deux et les règles de l'art. Elle conclut que les rapports des 7 juillet 2021 et 16 mai 2022 ne sont pas contradictoires. Même en admettant que ces expertises lui seraient opposables, force serait de constater que l'expert n'a pas pu se prononcer avec certitude sur la cause des désordres. Subsidiairement, elle demande de limiter sa condamnation aux seuls problèmes relatifs aux fenêtres. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à charge de la société SOCIETE1.) à hauteur de 2.500 euros.

Appréciation

Compétence territoriale

La société SOCIETE1.) conclut que les parties PERSONNE3.) agissent en recouvrement d'une créance et que leur demande relève des actions personnelles, de sorte que le tribunal du lieu du défendeur est territorialement compétent.

Les parties PERSONNE3.) répondent qu'il s'agit d'une demande en exécution de terminer les travaux et de réparer les vices et malfaçons sinon d'une demande en autorisation à y faire procéder aux frais de la société SOCIETE1.). Elles estiment qu'en matière contractuelle, la demande peut être portée devant le tribunal du lieu où l'obligation a été ou doit être exécutée, et qu'en l'espèce cette obligation doit être exécutée à ADRESSE5.), lieu de situation de l'immeuble. Sinon, elles invoquent les articles 32 et 33 du nouveau Code de procédure civile.

Le contrat de ces parties est une vente d'un immeuble à construire. La demande des parties PERSONNE3.) a pour objet principal l'exécution en nature du contrat entre elles et la société SOCIETE1.), sinon l'indemnisation par équivalent de l'inexécution par la société SOCIETE1.) du contrat liant les parties. La demande concerne encore l'indemnisation d'un retard dans l'exécution de ce contrat et d'autres préjudices résultant de l'exécution défectueuse de ce contrat, ainsi que le remboursement d'un trop perçu dans l'exécution du contrat.

L'article 28 du nouveau Code de procédure civile dispose, entre autres, qu'en matière contractuelle, la demande pourra également être portée devant le tribunal du lieu où l'obligation a été ou doit être exécutée.
En vertu du contrat entre les parties PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.), cette dernière est obligée à édifier un immeuble et de le délivrer dans un délai déterminé. Le lieu d'exécution de ces obligations est celui du lieu de l'immeuble qui est en l'espèce situé à ADRESSE5.), dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch. Le tribunal saisi est donc territorialement compétent.

Recevabilité

Les assignations ont été introduites selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'elles sont recevables en la pure forme.

La société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité des demandes en remboursement des frais d'avocat et des frais d'expertise pour constituer des demandes nouvelles.

La demande des parties PERSONNE3.) en indemnisation pour les frais d'avocat est basée sur les articles 1146 et suivants du Code civil et elles concluent que leur dommage résulte de l'inexécution de l'obligation de terminer la maison et de corriger les vices et malfaçons. Quant aux frais d'expertise, les parties PERSONNE3.) concluent qu'ils n'ont été rendus nécessaires que par l'attitude de la société SOCIETE1.) qui a refusé de tenir compte de leurs alertes et de mettre fin aux dommages.

Il est vrai que ces demandes ne ressortent pas de l'assignation du 29 juillet 2022. Le tribunal constate par rapport à ces demandes qu'il y a identité des parties et de la cause, les parties PERSONNE3.) se basant sur la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) pour se voir indemniser du chef des prédits préjudices financiers. Quant à l'objet, le tribunal considère, en application de l'article 53 du nouveau Code de procédure civile, que ces demandes présentent un lien suffisamment caractérisé avec la demande initiale dans la mesure où ces indemnisations supplémentaires reposent sur la même faute contractuelle à la base de la demande initiale en exécution et en indemnisation. Le tribunal dit donc que ces demandes sont recevables.

Forclusion

Le tribunal rappelle qu'à la date de la réception du 30 juillet 2021, tous les travaux n'étaient pas terminés et que la société SOCIETE1.) continuait à intervenir sur le chantier au moins jusqu'au 15 octobre 2021 (cf. constatations de l'huissier de justice Georges WEBER), de sorte que les dénonciations qui ont eu lieu par les parties PERSONNE3.), par exemple les 30 juillet et 26 août 2021, peuvent différer des vices invoqués à ce stade.

Les parties PERSONNE3.) invoquent actuellement les vices et dommages suivants :

1. **à l'extérieur de l'immeuble**
    a. malfaçons de l'enduit
    b. malfaçon mur d'acrotère mitoyen
    c. absence de dispositif d'étanchéité des gaines de câbles électriques
    d. malfaçon de l'enduit sous les zincs
    e. enduit primaire non posé, socle non terminé sous la fenêtre du bureau
    f. seuil absent sous la fenêtre du bureau
    g. absence d'étanchéité de porte, enduit primaire non posé, socle non posé porte du garage,
    h. seuils de fenêtres du RDC non posés,
    i. décollement de la membrane du socle et isolant non protégé, socles de façades non terminés,
    j. pose aléatoire de la membrane d'étanchéité et des profiles aux extrémités des seuils métalliques,
    k. absence de joint d'étanchéité type « compriband » sur les extrémités des seuils métalliques,
    l. absence de finition autour des seuils métalliques,
    m. pose des seuils métalliques sans support et sans isolation créant un pont thermique,

n. seuils des fenêtres non posés au RDC,
o. passage de tuyau rebouché au-dessus du garage,
p. absence de ventilation dans la buanderie,
q. ardoises brisées sur la toiture lors de la pose de panneaux solaires,
r. concernant les seuils de pierre, les morceaux de carrelage ne répondent pas au cahier des charges,

2. à l'intérieur de l'immeuble

a. <u>au RDC</u>
   i. coups sur la porte de garage,
   ii. taux d'humidité important dans le garage et buanderie,
   iii. mur du garage à déshumidifier et puis replafonner et repeindre,
   iv. ouvrant des baies vitrées du séjour bloqués, quincaillerie forcée,
   v. problème d'affaissement de la dalle du plafond et du linteau de la baie de séjour non visible suggéré par le menuisier,
   vi. malfaçons de la fenêtre simple espace entre carrelage et dormant, pont thermique, pas d'isolant,
   vii. porte d'entrée non conforme à la commande,
   viii. absence de trappe de visite vers la gaine technique au RDC et +1
b. <u>au 1er étage (+1)</u>
   i. chambre arrière droite : malfaçons de la fenêtre avec danger,
   ii. cage d'escalier : malfaçons du plafond non conforme et non peint,
c. <u>au 2ème étage</u>
   i. murs et plafonds non peints,
   ii. chaufferie, absence d'explication de mise en service,

3. documents administratifs absents et non fournis

a. plans *as built* avec mesurage,
b. passeport énergétique en version as *built*,
c. tout document nécessaire à la revente du bâtiment,

4. de manière générale

a. une différence de 15 cm de hauteur entre les plans et la réalisation,
b. absence de drainage de la façade avant,
c. décollement de la membrane d'étanchéité des façades,

5. nouveaux problèmes supplémentaires

a. problème de fonctionnement des menuiseries extérieures en façade arrière,
b. fissurations apparues dans la dalle +1 et dans le mur de refend entre les chambres en façade arrière,
c. présence persistante d'humidité dans le garage,
d. affaissement de la chape dans le séjour et joint souple carrelage décollé.

La société SOCIETE1.) conteste avoir contradictoirement pris connaissance avant la rédaction et à la signature du procès-verbal de réception, puis de la remise de clefs, des réserves alléguées par les parties PERSONNE3.) sur une prétendue annexe. Elle conteste aussi qu'un rapport d'expertise ait été porté à sa connaissance en date du 1er juin 2021.

Les points suivants : bosse porte garage + connecter la motorisation + vérifier la fermeture des volets ; réglages des châssis ; tringlerie chambre arrière gauche + plinthes à terminer ; façade non terminée ; terrasse pas réalisé + socle PAC ; profil sous châssis + parois douche SDD SDB + 2 points lumineux garage + sonnette ; peinture à terminer + arrêtoir porte vitrée – seraient réceptionnés depuis le 30 août 2021, terme du délai pour faire constater les vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil. Quant à la liste des réserves notifiées le 26 août 2021, la société SOCIETE1.) estime que les parties PERSONNE3.) ne seraient recevables que pour les vices cachés, respectivement pour d'éventuels défauts survenus postérieurement au 30 juillet 2021

et signalés jusqu'au 30 août 2021. La référence quant aux prétendus vices apparents et désordres serait donc la liste notifiée le 26 août 2021.

Les parties PERSONNE3.) répliquent que la société SOCIETE1.) ne peut pas contester l'existence de l'annexe au procès-verbal de réception qui porte sa signature. Elles parlent d'une réception provisoire. Elles estiment aussi que le rapport de l'expert a été remis à la société SOCIETE1.) par l'huissier de justice et porté déjà à sa connaissance le 1er juin 2021 et encore par après le 26 août 2021. Les parties PERSONNE3.) estiment donc que les vices ont été dénoncés dans les délais, de sorte qu'elles ne seraient pas forcloses à les invoquer.

Un procès-verbal de réception définitive à la remise des clefs a été signé entre la société SOCIETE1.) et les parties PERSONNE3.) le 30 juillet 2021. Ce document contient une phrase manuscrite quant à des réserves listées en annexe. L'annexe 1 à ce procès-verbal comporte quatre signatures.

La société SOCIETE1.) estime que les parties PERSONNE3.) restent en défaut de rapporter la preuve que l'annexe 1 ait été soumise à l'appréciation contradictoire des parties avant la signature du procès-verbal.

Eu égard à la mention manuscrite figurant sur le procès-verbal lui-même, aux signatures figurant sur l'annexe 1 et à l'absence de désaveu par la société SOCIETE1.) des signatures y figurant, le tribunal considère que cette annexe documente à suffisance les réserves émises par les parties PERSONNE3.) au moment de la réception.

Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages, ce qui retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves ; mais pour les travaux non incriminés le délai commence à courir. Peu importe par ailleurs que la réception soit qualifiée de définitive ou de provisoire ; on ne tient compte que de la réception effective (*G. RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28 p. 4 et 5*).

La remise des clefs a eu lieu le 30 juillet 2021, de sorte qu'en l'espèce il y a eu réception effective avec réserves à cette date.

Le tribunal constate que les relations contractuelles en litige entre les parties PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) sont celles de l'acte de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement qui sont, quant à la garantie des défauts de la chose vendue, régies par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil et non par l'article 1648 du même Code (*cf. Cass., 6.7.2006, 45/06, n° 2303 du registre, n° Judoc 99862685*).
Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (*G. RAVARANI, La responsabilité civile, des personnes privées et publiques, 3ème édition, 2014, p. 732, n° 705*).

La garantie des vices apparents des vendeurs d'immeubles à construire ressort indirectement de l'article 1642-1 du Code civil qui dispose que le vendeur ne peut être déchargé, avant une certaine date, des vices de construction alors apparents. Le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements : soit la réception de l'ouvrage, soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle d'un vice caché (*G.*

RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p. 12).

Le régime de l'article 1642-1 du Code civil s'applique donc aussi pour les vices apparents consistant dans les réserves émises par les parties PERSONNE3.) et pour lesquelles il n'y a pas eu de réception.

En effet, comme aucune réception n'a eu lieu en l'espèce (concernant les réserves), les vices litigieux sont à considérer comme apparents, en vertu du critère de distinction susmentionné, de sorte qu'ils relèvent du régime de garantie édictée par l'article 1642-1 du Code civil, et non pas du droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (dans ce sens : *Cour d'appel, 9ème chambre, 4.4.2019, n° 52/19, n° 45111 du rôle*). Il n'y a en réalité pas de place pour le droit commun (*G. RAVARANI, op. cit., p. 733, n° 705*).

Indépendamment de la communication d'un rapport d'expertise avant, lors ou après la réception, force est de constater que la déduction tirée par la société SOCIETE1.) de l'article 1642-1 du Code civil est fausse.

En effet, contrairement à la position de celle-ci, l'article 1642-1 du Code civil n'implique, par exemple, pas que tous les défauts visibles, mais restant sans nomination individuelle par le procès-verbal de réception respectivement la prétendue annexe seraient couverts par la réception et que les parties PERSONNE3.) seraient forcloses à s'en prévaloir postérieurement au 30 juillet 2021.

L'article 1642-1 du Code civil n'exonère pas le vendeur d'un immeuble à construire de l'obligation de réparer les vices de construction après la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ou après l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble mais porte seulement interdiction pour le vendeur d'obtenir décharge des vices apparents avant le dernier en date des susdits événements (*Cass., 6.7.2006, Pas. 33, p. 231*). L'article 1642-1 du Code civil, conçu en vue de protéger l'acheteur, déroge à la règle du droit commun de la garantie en cas de vices apparents inscrite à l'article 1642 du Code civil et énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur lui en a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. (*Cour d'appel, 9.11.2005, n° 28753 et 28939 du rôle, n° Judoc 99862634*).

Dans la mesure où la réception, même sans réserves, ne saurait valoir décharge au sens de l'article 1642-1 du Code civil, il faut retenir que le fait pour les parties PERSONNE3.) d'avoir signé un procès-verbal de réception (avec des réserves) ne peut pas avoir une incidence sur leurs droits de réclamer réparation des vices apparents ayant existé dès la date de la réception.

Pour être complet, le tribunal observe que l'acte notarié du 13 novembre 2019 contient la clause de décharge suivante : « *[l]'acquéreur devra informer le vendeur, par lettre recommandée, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession de l'ouvrage par l'acquéreur, à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé. A défaut par l'acquéreur d'avoir informé le vendeur dans la forme ci-dessus, le vendeur sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.* » (page 19 dernier alinéa et 20 en haut).

Les dispositions de l'article 1642-1 du Code civil sont d'ordre public (*Cass. fr., 3ème chambre civile, 15.2.2006, n° 05-15.197*).

Une fois écoulé le délai pendant lequel les vices apparents sont censés s'être révélés, le vendeur peut solliciter une décharge de l'acquéreur, ce qui lui permettra de ne pas rester dans l'expectative et, éventuellement, de résoudre les difficultés à l'amiable. La majorité des auteurs considèrent qu'une décharge expresse émanant de l'acquéreur est indispensable et que l'on ne peut pas se contenter d'une clause déchargeant automatiquement le vendeur à l'issue des dates prévues à l'article 1642-1. Effectivement, une telle décharge automatique obligerait l'acquéreur à dénoncer les vices apparents au plus tard lors des dates visées par l'article 1642-1, ce qui équivaudrait en fait à une décharge anticipée. (*Dalloz, Répertoire de droit civil, Vente d'immeuble à construire – mars 2004, actualisation : mars 2025), n° 211*).

En application de l'article 1601-14 du Code civil, toute clause contraire aux dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 contenue dans un contrat visé à l'article 1601-4 (vente d'immeubles à construire) est réputée non écrite.

La prédite clause dans l'acte notarié est contraire à l'article 1642-1 du Code civil, de sorte qu'elle est réputée non écrite et qu'une décharge n'est pas avérée à ce titre.

Pour le surplus, le tribunal constate que l'exercice d'une action pour vice apparent n'est pas limité dans le temps. L'acquéreur peut donc exercer l'action en question pendant 30 ans (*Cour d'appel, 2ème chambre, 15.11.2017, n° 192/17*).

Les parties PERSONNE3.) ont agi judiciairement par une assignation au fond et ce en date du 29 juillet 2022, soit même dans un délai inférieur à un an après la réception effective de l'immeuble.

Il s'ensuit qu'en l'occurrence, à défaut de décharge expresse, le tribunal ne saurait retenir une acceptation des vices apparents par les parties PERSONNE3.) et celles-ci ne sont pas forcloses à agir en réparation des vices apparents contre la société SOCIETE1.).

Régime juridique entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.)

La société SOCIETE1.) conclut avoir chargé la société SOCIETE2.) de réaliser l'ensemble des menuiseries extérieures de l'immeuble sis à ADRESSE5.), mais que celle-ci n'a pas terminé les travaux et les a réalisés avec de multiples vices et malfaçons et non conformités.

La société SOCIETE2.) confirme que le 4 septembre 2020, elle a été chargée par la société SOCIETE1.) de réaliser des travaux de menuiserie extérieure dans le cadre de la construction de neuf maisons unifamiliales sis à ADRESSE5.). Elle estime que le seul désordre invoqué qui pourrait concerner les travaux exécutés par elle constitue un problème de blocage des portes coulissantes de la baie vitrée et de fonctionnement de la fenêtre dans la chambre arrière droit au 1ier étage. Cependant, il s'agirait d'un problème statique résultant des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) (affaissement de la dalle du plafond et du linteau).

En vertu du contrat conclu entre les parties PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.), le vendeur (la société SOCIETE1.)) a conservé, malgré le transfert de propriété par accession, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés, ainsi que d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers (page 9 de l'acte notarié). Cette clause est une transposition de l'article 1601-3, alinéa 2, du Code civil.

Le contrat entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) concerne des travaux de menuiseries extérieures d'un immeuble et est donc à qualifier de contrat de louage d'ouvrage.

Ce contrat relève du régime de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil.

Obligations de la société SOCIETE1.)

L'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vice et dans un délai déterminé constitue une obligation de résultat (*G. RAVARANI, La responsabilité civile, des personnes privées et publiques, 3ème édition, 2014, p. 732, n° 705*).

° construction dans un délai déterminé

Les parties PERSONNE3.) estiment qu'il y a lieu de faire droit à leur demande puisque la société SOCIETE1.) n'est pas en mesure de s'exonérer respectivement de prouver que le retard de livraison repose sur une cause externe indépendante de sa volonté.

La société SOCIETE1.) demande de rejeter la demande en indemnisation de 11.042,50 euros au titre de la perte de jouissance pour les trois mois et demi comptabilisés par les parties PERSONNE3.). A titre subsidiaire, elle demande que le dommage soit réduit à de plus juste proportion, aux dires d'expert sinon arbitré par le tribunal.

Conformément à l'article 1315, alinéa 1er, du Code civil, la preuve du dépassement du délai d'achèvement incombe aux parties PERSONNE3.). La charge de la preuve se limite à l'établissement de ce dépassement. Il appartient ensuite à l'entrepreneur d'établir un cas de force majeure ou, plus généralement, une cause légitime de suspension du délai de livraison pour s'exonérer.

La vente en état futur d'achèvement date du 13 novembre 2019.

La société SOCIETE1.) s'était obligée et s'était engagée à achever l'immeuble à construire ainsi que tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale à l'habitabilité dans un délai de 16 mois à partir « d'aujourd'hui » et donc du 13 novembre 2019, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison (page 7 en bas de l'acte notarié).

La date d'achèvement convenu était donc le 13 mars 2021.

La réception de la maison date du 30 juillet 2021. La remise des clefs date du même jour. Les parties PERSONNE3.) ont donc pris possession des lieux à cette date. Il n'est pas avéré que l'immeuble était habitable avant cette date.

La date d'achèvement était donc en fait le 30 juillet 2021, soit 4 mois et 17 jours après la date convenue.

Le contrat des parties prévoit que sont notamment considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux. S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

La société SOCIETE1.) estime que les parties PERSONNE3.) mettent hors de son propre contexte économique la réalité de la pandémie Covid-19 avec la fermeture des chantiers, ceci en limitant la durée de validité de cette exception à la seule fermeture ferme des chantiers (position des parties PERSONNE3.) : après déduction du délai de quatre semaines en raison de la pandémie Covid-19, la livraison du bien a accusé un retard injustifié de trois mois et demi).

Les parties PERSONNE3.) concluent que la société SOCIETE1.) invoque la pandémie Covid-19 sans prouver le moindre refus ou retard de fournisseur et estiment que le retard pris est dû à la mauvaise gestion du chantier par la société SOCIETE1.) qui n'avait même pas commencé en mai 2020.

Force est de constater d'abord que conformément aux conclusions de la société SOCIETE1.), les parties PERSONNE3.) tiennent compte d'une cause de suspension de quatre semaines en raison de la fermeture des chantiers en raison de la pandémie Covid-19, celle-ci étant d'ailleurs de notoriété publique (mais ayant eu lieu en mars/avril 2020 et non au premier trimestre 2021 tel que conclu par la société SOCIETE1.)).

Ensuite, il échet de constater que la société SOCIETE1.) n'étaye d'aucune manière par des éléments de preuve perceptibles qu'il faudrait ajouter à ces quatre semaines un autre délai en raison de cette pandémie. Le 11 mai 2020, la société SOCIETE1.) a d'ailleurs écrit aux parties PERSONNE3.) que les travaux commencent fin de cette semaine, au plus tard début de la semaine prochaine. Il en ressort encore : « *Nous allons tenir nos engagements de livraison* » (pièce n° 30 des parties PERSONNE3.)). La société SOCIETE1.) est donc malvenue à invoquer aujourd'hui les suites de la pandémie.

Le contrat prévoit encore que si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires non prévus au cahier des charges, en cours d'exécution du contrat, il accepte d'office et sans que le vendeur n'ai besoin de le lui notifier à chaque fois, que les délais supplémentaires générées directement ou indirectement par les choix en question feront augmenter de plein droit le délai global d'achèvement.
La société SOCIETE1.) est d'avis que des commandes supplémentaires des parties PERSONNE3.), notamment de fenêtres SOCIETE6.) le 19 février 2021 en cours de chantier, participent à l'augmentation des délais. Les parties PERSONNE3.) estiment que ces fenêtres font partie du cahier des charges et qu'aucune indication de retard de chantier ne figure dans les devis de travaux prétendument supplémentaires.

Le contrat des parties prévoit certes une acceptation d'office sans notification préalable d'une augmentation du délai global d'achèvement en cas de travaux supplémentaires. Cependant, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir concrètement des délais supplémentaires générés directement ou indirectement par les choix en question. Elle se limite en effet à invoquer des commandes supplémentaires sans indiquer, voire établir des délais supplémentaires de livraison en raison des choix des parties PERSONNE3.).

La demande des parties PERSONNE3.) est donc fondée en son principe, l'achèvement de la maison ayant pris un retard de trois mois et demi.

La société SOCIETE1.) conteste le montant de la perte de jouissance invoquée. Le tribunal constate qu'il s'agit de la somme mensuelle de 3.155 euros (11.042,50 euros / 3,5 mois). Eu égard à la valeur du terrain (157.400 euros) et au prix de vente (599.900 euros), le tribunal considère que cette indemnisation, correspondant à presque 37.865 euros par an (= 5% de 157.400 euros + 599.900 euros), est, en l'espèce, justifiée, sans qu'il faille encore recourir aux

lumières d'un expert, le tribunal disposant d'ores et déjà des données nécessaires pour évaluer le dommage.

En conclusion, le tribunal condamne la société SOCIETE1.) à payer aux parties PERSONNE3.) la somme de 11.042,50 euros au titre du dépassement du délai d'achèvement de l'immeuble.

° immeuble exempt de vice

La charge de la preuve des parties PERSONNE3.) se limite à celle que le résultat promis n'a pas été atteint.

La société SOCIETE1.) demande à voir instaurer une expertise afin de voir déterminer contradictoirement tant l'objet que l'envergure de son obligation de réparer en nature.

Les parties PERSONNE3.) estiment que cette expertise n'est pas forcément nécessaire en présence des expertises fournies par elles auxquelles la société SOCIETE1.) aurait été conviée et dont les rapports ont été communiqués. Subsidiairement, elles ne s'opposent pas au principe d'une expertise.

La société SOCIETE1.) réplique qu'elle s'opposait à la tenue d'une expertise contradictoire alors que les travaux étaient en cours, ce qui justifierait sa réserve. Elle conteste aussi une visite contradictoire, faute de sa présence, pour le rapport du 7 juillet 2021. Elle souligne aussi que le rapport daté du 22 mars 2023 a été réalisé sur base d'une première visite unilatérale du 16 janvier 2023 et inclut « pour faire partie intégrante les deux premiers rapports » contestés.

Contrairement à la position de la société SOCIETE1.), la présence de la société SOCIETE2.) dans le cadre de l'expertise demandée par les parties PERSONNE3.) n'était pas requise alors que ces dernières sont en relation d'affaires uniquement avec la société SOCIETE1.).

Indépendamment de la date de la première communication du/des rapport(s) d'expertise, le tribunal constate que les parties PERSONNE3.) ont versé aux débats plusieurs rapports de la société ATRIVAL s.àr.l. qui avait été mandatée par elles, de sorte que ces rapports restent unilatéraux.

Un rapport d'expertise unilatéral, régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et ne saurait être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (*Cass. 7.11.2002, Pas. 32, p. 363*). Dans un arrêt du 23 octobre 2025 (n° 141/2025, n° CAS-2025-00029 du registre), la Cour de cassation vient de retenir : « *les juges d'appel, qui n'ont pas pris en considération le rapport d'expertise unilatéral régulièrement versé aux débats au seul motif qu'il n'était pas corroboré par un autre élément de preuve, ont violé le principe général du droit selon lequel la preuve des faits juridiques est libre en refusant d'exercer leur pouvoir d'appréciation quant à la force probatoire d'un élément de preuve leur soumis.* ».

Le tribunal constate de prime abord que le rapport du 7 juillet 2021 est uniquement un rapport de visites de l'expert sollicité par les parties PERSONNE3.) et non un rapport d'expertise. Il concerne des visites des 27 mai 2021 et 23 juin 2021. Force est de constater qu'à ces dates, les travaux étaient encore en cours. S'il est évident que des opérations dans le cadre d'une expertise unilatérale ne répondent pas aux standards posés par les principes directeurs du procès civil, et plus concrètement le principe du contradictoire, l'objectivité de l'expert doit rester garantie. Pour le rapport du 7 juillet 2021, le tribunal constate à ce sujet (i) que si la société SOCIETE1.) a été invitée à la visite du 27 mai 2021 (pièce n° 35 des parties PERSONNE3.)), le 29 avril

2021 une réunion préalable a eu lieu entre l'expert et les parties PERSONNE3.) et (ii) que l'expert n'a plus invité la société SOCIETE1.) à la visite du 23 juin 2021.

Le rapport d'expertise du 16 mai 2022 doit certainement être considéré comme comportant des indices que la société SOCIETE1.) n'a pas atteint le résultat promis, à savoir la construction d'une maison d'habitation exempte de vices. Il ressort certes de ce rapport que la société SOCIETE1.) avait à nouveau refusé l'intervention de l'expert le 30 juillet 2021. Cependant, quant à l'objectivité de l'expert, le tribunal constate aussi qu'il ne limite pas ses conclusions à des constatations et recommandations techniques, mais reproche au vendeur une « *tromperie sur la marchandise* » (page 26 en bas) et critique que le « *cahier des charges est ambigu et l'ambiguïté, favorable à la facturation de suppléments au profit de l'entreprise, ne peut être détectée par une personne qui n'a pas la connaissance technique nécessaire* » (page 31 en haut).

Le rapport complémentaire d'expertise de la société ATRIVAL s.àr.l. qui date du 22 mars 2023 contient pareillement des indices quant à l'existence de vices de construction supplémentaires. Le rapport n'est cependant pas péremptoire quant à l'apparition de fissures dans la mesure où l'expert préconise un suivi : pose de fissuromètres et observation afin de déterminer s'il s'agit d'un léger tassement sans conséquence ou d'une faiblesse structurelle associée ou non à un mouvement du sol. L'expert envisage alors encore éventuellement l'intervention ultérieure d'un bureau d'étude en stabilité. Quant à l'objectivité de l'expert, le tribunal relève que la visite contradictoire du 10 février 2023 (présence de la société SOCIETE1.)) était précédée d'une visite unilatérale de l'expert du 16 janvier 2023.

Toutes ces considérations amènent le tribunal à retenir qu'à ce stade, les parties PERSONNE3.) n'établissent pas à suffisance l'existence de tous les vices de construction invoqués par elles pour qu'il puisse être fait droit à leur demande en réparation en nature. Un aveu de la société SOCIETE1.) d'être responsable de l'intégralité des réclamations des parties PERSONNE3.) ne ressort d'ailleurs pas, contrairement à la position des parties PERSONNE3.), des fautes contractuelles que la société SOCIETE1.) reproche à la société SOCIETE2.), alors que la mission de celle-ci se limitait aux travaux de menuiseries extérieures.

Il n'en reste pas moins qu'il y a assez d'éléments de preuve pour rendre vraisemblables les vices de constructions reprochés à la société SOCIETE1.) et dès lors pour instituer une expertise judiciaire.

Le tribunal observe qu'il ne ressort pas du dossier qu'une telle expertise ne soit plus réalisable.

Par conséquent, le tribunal décide de procéder par voie d'expertise judiciaire conformément à la mission plus amplement libellée au dispositif du présent jugement. La mission proposée par la société SOCIETE1.) n'est pas admissible, conformément aux conclusions des parties PERSONNE3.), alors que l'état de lieu des vices de construction doit se faire au moment de l'expertise nouvellement instituée et non à un état de lieu antérieur et doit donc englober tant les vices apparents et donc ceux qui se sont révélés avant le 30 août 2021 ou le jour même du 30 août 2021, que les vices cachés et donc ceux qui se sont révélés à partir du 1er septembre 2021.

Pour rappel, les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (*Cour d'appel, 15.10.1987, Pas. 27., p. 188*).

Les vices/dommages suivants, invoqués par les parties PERSONNE3.), ne rentrent pas dans la catégorie de ces vices de construction : absence d'explication de mise en service de la chaufferie, documents administratifs absents et non fournis (plans *as built* avec mesurage, passeport énergétique en version *as built*, tout document nécessaire à la revente du bâtiment).

Par conséquent, le tribunal ne les inclut pas dans la mission d'expertise.

Cette expertise a un caractère probatoire dans le chef des parties PERSONNE3.), mais aussi dans celui de la société SOCIETE1.) qui se retourne contre la société SOCIETE2.) pour les travaux de menuiseries extérieures, cette dernière étant à associer à cette expertise.

Par conséquent, le tribunal dit que l'avance des frais est à assumer pour la moitié par les parties PERSONNE3.) et pour l'autre moitié par la société SOCIETE1.).

En attendant l'issue de la mesure d'instruction le tribunal réserve la demande en réparation en nature et l'intégralité des demandes en indemnisation des parties GROUPE1.) dont celle relative à la somme de 5.000 euros en relation avec l'inaction de la société SOCIETE1.).

Dans la même logique, le tribunal réserve aussi la demande de la société SOCIETE1.) dirigée contre la société SOCIETE2.).

Le tribunal vient de retenir que l'absence d'explication de mise en service de la chaufferie et l'absence et la non-fourniture de documents administratifs (plans *as built* avec mesurage, passeport énergétique en version *as built*, tout document nécessaire à la revente du bâtiment) ne sont pas à qualifier de vices de la construction. Afin de permettre aux parties de prendre position à ce sujet, le tribunal réserve aussi les demandes en indemnisations y relatives.

Répétition de l'indû

Les parties PERSONNE3.) réclame à la société SOCIETE1.) la somme de 8.701,29 euros au titre de remboursement d'un montant trop-perçu pour les fenêtres SOCIETE6.) déjà inclus dans le prix du bien.

Il s'agit donc d'une action en répétition de l'indu.

En se référant au règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE6.) (articles 21 et 54), aux plans de la maison prévoyant des fenêtres SOCIETE6.) (ouvrant-projetant) et des combles aménageables, au cahier des charges (point 1.4.1.1) et à un devis du 23 janvier 2021 (aménagement du second étage) prévoyant aussi des combles aménageables, les parties PERSONNE3.) estiment que les fenêtres SOCIETE6.) payées en sus étaient incluses dans le devis initial ; ce dernier n'ayant pas simplement prévus des points de lumière.

La société SOCIETE1.) s'y oppose en concluant que les « SOCIETE6.) » constituent une fenêtre quasi verticale et ouvrable, alors que les plans contractuels ne retiennent que des apports lumières fixes. Ni l'article 54 du règlement des bâtisses ni l'article 1.4.1.1 du cahier des charges ne seraient applicables à des combles non aménagés. Il serait manifeste que le supplément de confort de voir les ouvertures optiques aménagées en fenêtres opérationnelles constitue un supplément par rapport au cahier des charges qui ne retiendrait en aucun point l'obligation de livrer des « SOCIETE6.) » en toiture.

La référence au règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE6.) et à la considération que rien ne s'oppose à ce que les combles aménageables soient destinés au séjour prolongé des

personnes, n'est pas concluante en l'espèce alors que c'est l'existence ou non d'une cause du paiement intervenu qui détermine le sort de l'action en répétition de l'indu, de sorte qu'il échet de se référer au cahier des charges, aux plans et au devis.

L'article 1235 du Code civil dispose en son alinéa 1er que tout paiement suppose une dette: ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition.

La qualification d'indu objectif recouvre notamment le paiement d'une somme supérieure à celle due en réalité, ce qui est censé être le cas en l'espèce.

L'indu objectif est prévu à l'article 1376 du Code civil qui dispose que celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu.

Le 19 février 2021, la société SOCIETE1.) a établi un devis à hauteur de 9.023,04 euros pour des travaux supplémentaires, à savoir des « SOCIETE6.) » de toit pour les combles aménageables.

Par courrier du 22 février 2021, les parties PERSONNE3.) avaient fait connaître leur désapprobation en signalant que le cahier des charges prévoit l'installation de « SOCIETE6.) », visibles sur les plans, et avaient contesté ce devis, signé quand même trois jours plus tard.

En effet, le 25 février 2021, les parties PERSONNE3.) ont signé, sous toutes réserves, le devis pour la somme de 8.701,29 euros pour des travaux supplémentaires, à savoir des « SOCIETE6.) » de toit pour les combles aménageables.

Finalement, le tribunal constate que dans un courriel du 25 février 2021 (pièce n° 23 des parties PERSONNE3.)), la société SOCIETE1.) avait annoncé que vu le refus des parties PERSONNE3.) du prix pour les SOCIETE6.), la toiture sera finie sans les SOCIETE6.), que ces fenêtres pourront être installées après la remise des clefs, mais que dans ce cas (intervention d'une société tierce sur la toiture) la société SOCIETE1.) déclinera toute responsabilité pour la toiture.

Il est vrai que les plans de la maison (pièces n° 11 des parties PERSONNE3.)) prévoient déjà des fenêtres dans les combles (cf. feuille combles) et des ouvertures dans les combles pour l'installation de fenêtres (cf. feuille coupe AA). Il en ressort encore que des fenêtres sont clairement visibles (cf. feuille façade avant et façade lt. droite et feuille façade lt. gauche et façade arrière).

Le cahier des charges (pièce n° 9 des parties PERSONNE3.)) prévoit en son point 1.4.1.1 intitulé châssis de fenêtres et porte-fenêtre en PVC, pour la fenêtre de toit : parties habitables (si indiqué sur le plan) type et modèle défini selon certificat de performance énergétique (CPE).

L'existence de fenêtres SOCIETE6.) (ouvrant) sur les plans découle encore de la pièce n° 25 des parties PERSONNE3.) (fenêtre de toit à ouverture par projection en bois).

La société SOCIETE1.) ne peut donc pas valablement soutenir que le contrat des parties ne prévoyait que des apports lumières fixes.

Il résulte des articles 1235 et 1376 du Code civil que ce qui a été payé indûment est sujet à répétition. En cas de répétition de l'indu objectif la preuve d'une erreur du solvens n'est pas exigée. Celui-ci n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu,

c'est à dire d'un paiement sans cause (*Cour d'appel, 23.5.2001, Pas. 32, p. 139*). De même, la faute commise par le *solvens* ne supprime pas son droit d'agir en répétition du paiement de l'indu auquel il a procédé au profit de l'*accipiens* (*Cour d'appel, 9ème chambre, n° 30271 du rôle, n° Judoc 99863434*).

Eu égard aux prédits plans et cahier de charges, les parties PERSONNE3.) ont démontré que les fenêtres SOCIETE6.) étaient prévues au contrat initial des parties. Le paiement intervenu à hauteur de 8.701,29 euros, dont la réalité n'est pas remise en cause, était donc dépourvue de cause alors que la dette n'existait plus.

Par conséquent, le tribunal condamne la société SOCIETE1.) à payer aux parties PERSONNE3.) la somme de 8.701,29 euros au titre de remboursement d'un montant trop-perçu.

Demandes accessoires

Alors que le litige reste pendant, le tribunal réserve les demandes des parties GROUPE1.) relatives au remboursement des honoraires d'avocat et des frais d'expertise, aux frais de l'instance, et à l'indemnité de procédure, la demande de la société SOCIETE1.) relative aux frais et dépens de l'instance, et la demande de la société SOCIETE2.) relative à une indemnité de procédure.

Concernant la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement, il y a lieu de relever qu'aucune des conditions prévues par l'article 244 du nouveau Code de procédure civile pour prononcer d'office l'exécution provisoire du jugement n'est remplie et qu'il ne paraît pas opportun au tribunal de la prononcer sur la base facultative en l'absence d'urgence dûment motivée et établie.

PAR CES MOTIFS

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

se déclare territorialement compétent ;

reçoit les assignations en la pure forme ;

dit recevables les demandes en remboursement des frais d'avocat et des frais d'expertise formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

dit qu'il y a eu réception effective avec réserves à la date du 30 juillet 2021 de l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sis à L-ADRESSE1.) ;

dit que les relations contractuelles entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) s.àr.l. sont, quant à la garantie des défauts de la chose vendue, régies par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil ;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas forclos à agir en réparation des vices apparents affectant leur immeuble contre la société SOCIETE1.) s.àr.l. ;

dit que le contrat entre la société SOCIETE1.) s.àr.l. et la société SOCIETE2.) s.àr.l. relève du régime de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil ;

condamne la société SOCIETE1.) s.àr.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 11.042,50 euros au titre du dépassement du délai d'achèvement de l'immeuble ;

quant à l'obligation de la société SOCIETE1.) s.àr.l. de livrer un immeuble exempt de vice et quant à la demande de la société SOCIETE1.) s.àr.l. contre la société SOCIETE2.) s.àr.l., avant tout autre progrès en cause, **commet** en qualité d'expert l'ingénieur diplômé Steve E. MOLITOR, expert judiciaire assermenté (spécialité : travaux de la construction), établi à L-ADRESSE7.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du tribunal, de procéder à la mission qui suit :

- prendre inspection des pièces du dossier et notamment des rapports dressés par la société ATRIVAL s.àr.l. et se rendre à L-ADRESSE1.),
- déterminer les vices de construction dont l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est affecté et se prononcer notamment sur l'existence de vices de construction relatifs aux réclamations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) plus amplement précisées aux pages 8 et 9 de la motivation du présent jugement, sauf les réclamations concernant l'absence d'explication de mise en service de la chaufferie et l'absence et la non-fourniture de documents administratifs,
- déterminer les causes et origines de ces vices de construction,
- déterminer si ces causes et origines proviennent des travaux exécutés par la société SOCIETE1.) s.àr.l. ou des travaux exécutés par la société SOCIETE2.) s.àr.l. ou des travaux exécutés par ces deux sociétés ensemble,
- déterminer les moyens pour remédier de façon définitive aux vices de construction et indiquer donc de manière précise les travaux de mise en conformité des vices de construction,
- chiffrer le coût des travaux de mise en conformité des vices de construction,
- déterminer, le cas échéant, la moins-value affectant l'immeuble en cause ;

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

fixe la provision à faire valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 3.000 euros et **ordonne** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et à la société SOCIETE1.) s.àr.l., d'autre part, de payer chacun au plus tard le 1er mars 2026 la somme de 1.500 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau Code de procédure civile ;

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

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement pour le 1er juillet 2026 au plus tard ;

charge le juge de la mise en état Gilles PETRY de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par ordonnance du juge de la mise en état sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente ;

réserve la demande en réparation en nature et l'intégralité des demandes en indemnisation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dont celle relative à la somme de 5.000 euros en relation avec l'inaction de la société SOCIETE1.) s.àr.l. et celle relative à l'absence d'explication de mise en service de la chaufferie et à l'absence et la non-fourniture de documents administratifs ;

réserve la demande de la société SOCIETE1.) s.àr.l. dirigée contre la société SOCIETE2.) s.àr.l. ;

condamne la société SOCIETE1.) s.àr.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 8.701,29 euros au titre de remboursement d'un montant trop-perçu ;

réserve les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relatives au remboursement des honoraires d'avocat et des frais d'expertise, aux frais de l'instance, et à l'indemnité de procédure, la demande de la société SOCIETE1.) s.àr.l. relative aux frais et dépens de l'instance, et la demande de la société SOCIETE2.) s.àr.l. relative à une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

dit qu'en attendant le dépôt du rapport d'expertise l'affaire est tenue en suspens et l'instruction de l'affaire sera contrôlée par le juge de la mise en état en son bureau.