

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 119/22 - II - CIV

**Audience publique du treize juillet deux mille vingt-deux**

Numéro CAL-2020-00931 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Henri BECKER, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 23 septembre 2020 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 septembre 2020,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, 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 sinon ses gérants actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prêt exploit FERREIRA SIMOES du 23 septembre 2020,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme **SOCIETE2.)**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prêt exploit FERREIRA SIMOES du 23 septembre 2020,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son sinon ses gérants actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prêt exploit MULLER du 24 septembre 2020,

n'ayant pas constitué avocat à la Cour,

4) la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.)**, en faillite clôturée, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE5.), ayant été inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), initialement représentée par son curateur, Maître Christian HANSEN,

**intimée** aux fins du prêt exploit MULLER du 24 septembre 2020,

n'ayant pas constitué avocat à la Cour,

5) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

**intimé** aux fins du prêt exploit FERREIRA SIMOES du 23 septembre 2020,

défaillant.

## LA COUR D'APPEL :

Une autorisation de construire a été délivrée le 16 février 2011 par le bourgmestre de la Ville de LIEU1.) pour la construction d'un immeuble administratif et résidentiel sur le terrain sis à ADRESSE7.).

Suivant contrat d'architecture signé le 30 avril 2008, le maître de l'ouvrage PERSONNE1.) a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) d'une mission d'architecte générale.

Le 14 mai 2012, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après la société SOCIETE4.) actuellement en état de faillite clôturée, a été chargée des travaux de gros œuvre en remplacement de la société anonyme SOCIETE5.) (ci-après la société SOCIETE5.), déclarée en état de faillite le 22 février 2012. Par courrier du 7 mai 2012, PERSONNE1.) a accepté l'offre de prix de la société SOCIETE4.). Suivant annexe datée du 14 mai 2012 du marché conclu, la date du début des travaux a été prévue pour le 7 mai 2012.

Le 20 juin 2012, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.) a été chargée des travaux de toiture, ferblanterie et charpente.

Suivant offre du 7 mai 2009, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) a été chargée de réaliser des études de structure, notamment des prestations de calculs et plans, de l'établissement de bordereau de soumission et de prestations de contrôle technique des travaux de structure, de la réception des armatures et d'assistance aux réunions de chantier. Par la suite, cette même société a encore été chargée d'autres prestations relatives à des études statiques.

PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.) est le propriétaire de l'immeuble voisin sis à ADRESSE6.). PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont respectivement le gendre, la fille et le fils de PERSONNE1.).

Les travaux de chantier ont débuté aux mois d'avril-mai 2011.

Suite à la faillite de la société SOCIETE5.), il y a eu interruption des travaux de février 2012 à mai 2012. A compter de mai 2012, la société SOCIETE4.) a repris les travaux de gros œuvre.

Suivant l'état des lieux contradictoire au ADRESSE7.), dressé le 15 mars 2012 entre le curateur de la société SOCIETE5.) et PERSONNE1.), la société SOCIETE5.) a notamment réalisé sur le chantier les travaux de démolition et les travaux de gros-œuvre portant jusqu'à la dalle sur niveau +02.

Par arrêté du 1<sup>er</sup> février 2013, le bourgmestre de la Ville de LIEU1.) a ordonné la fermeture du chantier de PERSONNE1.) à l'adresse ADRESSE7.) avec effet immédiat.

Le 26 juin 2014, le bourgmestre a délivré une autorisation de bâtir pour la construction d'un immeuble administratif et résidentiel sur le terrain ADRESSE7.) et par arrêté pris le même jour, la réouverture du chantier a été autorisée.

Par jugement du 16 décembre 2015, statuant sur la demande de PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE4.) tendant à se voir indemniser des non-conformités de la construction de l'immeuble sis à ADRESSE7.) en relation avec l'autorisation de bâtir du 16 février 2011 ainsi que sur la demande en intervention de la société SOCIETE1.) contre PERSONNE5.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.), la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.), le tribunal d'arrondissement a dit :

**« quant à la demande principale de PERSONNE1.),**

*reçoit la demande principale en la forme,*

*reçoit les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en la forme,*

*dit la demande de PERSONNE1.) d'ores et déjà partiellement fondée,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl in solidum payer à PERSONNE1.) le montant de 114.500 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 octobre 2013 jusqu'à solde du chef de perte locative et de dommage moral,*

*déboute PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation d'un préjudice relatif à des intérêts bancaires supplémentaires,*

*nomme expert Robert KOUSMANN, demeurant à L-ADRESSE8.) (SOCIETE6.) S.A.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :*

- *a) Déterminer les travaux nécessaires pour la mise en conformité de la construction de l'immeuble sis à ADRESSE7.) avec la limite de propriété de l'immeuble sis à ADRESSE6.),*
- *b) Evaluer le coût des travaux de mise en conformité, respectivement évaluer d'éventuelles moins-values,*
- *c) Vérifier que les travaux de mise en conformité à effectuer sont réalisés conformément aux règles de l'art et aux limites de propriété entre les immeubles ADRESSE7.) et ADRESSE6.),  
(1<sup>er</sup> volet de l'expertise),*

*en demandant à l'expert de dresser et déposer un rapport au greffe sur les points a et b, sachant que le point c concerne la vérification de l'exécution des conclusions de l'expert sub a ;*

*- calculer le préjudice subi par PERSONNE1.) en termes de différentiel entre les prix convenus avec les autres corps de métier du chantier sis à ADRESSE7.) et les prix effectivement appliqués consécutivement à l'augmentation du coût des matières premières et des salaires durant la période d'arrêt de chantier du 1er février 2013 au 26 juin 2014, (2<sup>ème</sup> volet de l'expertise) ;*

*- dresser le décompte entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE4.) Sàrl après achèvement des prédicts travaux de mise en conformité, (3<sup>ème</sup> volet de l'expertise) ;*

*charge Madame le juge Caroline ENGEL du contrôle de cette mesure d'instruction,*

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

*ordonne à PERSONNE1.) de verser au plus tard le 15 janvier 2016 la somme de 2.000 euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,*

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

*dit que l'expert devra déposer son rapport relatif aux points a) et b) du 1<sup>er</sup> volet de la mission au greffe du tribunal le 1<sup>er</sup> mars 2016 au plus tard,*

*dit que l'expert devra déposer son rapport relatif au point c) du 1<sup>er</sup> volet et aux volets 2 et 3 de la mission au greffe du tribunal le 30 juin 2016 au plus tard,*

*dit qu'en cas d'empêchement du juge commis ou en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl à réaliser les travaux de mise en conformité de la construction de l'immeuble sis à ADRESSE7.) avec la limite de propriété de l'immeuble sis à ADRESSE6.), endéans un délai de trois mois à partir de la notification du rapport d'expertise y relatif (rapport quant aux points a et b du 1<sup>er</sup> volet d'expertise), sous la surveillance de l'expert Robert KOUSMANN,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl in solidum aux frais de tous les travaux*

*qui seront nécessaires à l'exécution des travaux de mise en conformité de l'immeuble ADRESSE7.) avec la limite de propriété de l'immeuble sis à ADRESSE6.),*

*sursoit à statuer sur la demande reconventionnelle de la société SOCIETE4.) Sàrl,*

*déclare justifiée la résiliation unilatérale avec effet immédiat en date du 12 décembre 2014,*

*déclare non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) Sàrl en obtention de dommages-intérêts, respectivement d'honoraires ;*

***quant à la demande en intervention de la société SOCIETE1.) Sàrl,***

*déclare la demande en intervention recevable,*

*déclare la demande non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE5.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.),*

*déclare la demande à se voir tenir quitte et indemne par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl de toute condamnation relative aux préjudices de perte locative, de différentiel entre les prix convenus avec les autres corps de métier et les prix effectivement appliqués et de dommage moral, ainsi que de toute condamnation relative aux travaux de mise en conformité de la toiture de l'immeuble sis à ADRESSE7.) avec la limite de propriété de l'immeuble sis à ADRESSE6.), fondée jusqu'à concurrence de la part de responsabilité qui leur incombe,*

*fixe la part de responsabilité de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. dans la réalisation de ces préjudices à 20 %,*

*fixe la part de responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl dans la réalisation de ces préjudices à 15 %,*

*fixe la part de responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl dans la réalisation de ces préjudices à 30 %,*

*fixe la part de responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl dans la réalisation de ces préjudices à 35 %,*

*déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation relative aux travaux de mise en conformité du mur mitoyen avec la limite de propriété de l'immeuble sis au ADRESSE6.), par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. fondée jusqu'à concurrence de la part de responsabilité qui lui incombe,*

*fixe la part de responsabilité de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. dans la réalisation de ce préjudice à 20 %,*

*fixe la part de responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Srl dans la réalisation de ce préjudice à 40 %,*

*fixe la part de responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Srl dans la réalisation de ce préjudice à 40 %,*

*déclare la demande de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE1.) irrecevable,*

*dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,*

*déclare le jugement commun à PERSONNE2.),*

*réserve le surplus des droits des parties et les dépens. »*

L'expert Robert KOUSMANN a déposé son rapport en date du 24 juillet 2018.

Par jugement du 15 juillet 2020, statuant en continuation du jugement du 16 décembre 2015, le tribunal d'arrondissement a :

- vidé son jugement du 16 décembre 2015,
- dit la demande principale de PERSONNE1.) fondée pour le montant supplémentaire de 313.838,72 EUR,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 313.838,72 EUR,
- dit la demande reconventionnelle de la société SOCIETE4.) non fondée,
- dit que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) doivent tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) à concurrence des parts de responsabilité fixées dans le jugement du 16 décembre 2015,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 5.000 EUR,
- débouté les autres parties de leurs demandes respectives d'indemnité de procédure,
- condamné la société SOCIETE1.) à 35 %, la société SOCIETE4.) à 30%, la société SOCIETE2.) à 20 % et la société SOCIETE3.) à 15 % des frais et dépens.

Suivant exploits d'huissier des 23 et 24 septembre 2020, PERSONNE1.) a relevé appel de la décision du 15 juillet 2020.

L'appel a été introduit dans les forme et délai de la loi et est dirigé contre les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.), en faillite clôturée, en présence de PERSONNE2.).

Un procès-verbal de recherches a été dressé en date du 24 septembre 2020 par l'huissier de justice Patrick MULLER quant à la partie intimée SOCIETE4.), qui n'a pas constitué avocat à la Cour.

Conformément à la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 16 mai 2022 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 23 mai 2022, que cette audience serait tenue par le président de chambre Danielle SCHWEITZER et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre Danielle SCHWEITZER, le premier conseiller Béatrice KIEFFER et le premier conseiller Henri BECKER.

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire, et les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée, suivant les modalités annoncées aux parties.

Le président de chambre Danielle SCHWEITZER a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 13 juillet 2022.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

PERSONNE1.) demande de réformer le jugement entrepris et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement des montants suivants :

- 2.764,58 EUR à titre de primes d'assurances,
- 4.212 EUR à titre d'honoraires de l'architecte PERSONNE6.),
- 395.000 EUR, sinon 385.000 EUR au titre de la perte de loyers pendant la période de mise en conformité allant du 26 juin 2014 au 14 décembre 2016,
- 60.427 EUR à titre de l'augmentation des coûts de la construction,
- 200.000 EUR à titre de l'augmentation du coût de la TVA,
- 58.845 EUR sinon 40.000 EUR à titre du remboursement des honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) réclame encore la somme de 5.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Elle ne formule pas de demande en condamnation à l'encontre des parties SOCIETE2.), SOCIETE3.), SOCIETE4.), en faillite clôturée, et PERSONNE2.).

Dans ses conclusions notifiées le 13 avril 2021, PERSONNE7.) demande, par réformation du jugement entrepris, encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des montants suivants :

- 877,50 EUR TTC à titre de frais SOCIETE7.),
- 12.815,59 EUR à titre de retenue de garantie,
- 73.857,79 EUR à titre de frais de remplacement des installations sanitaires et électriques,
- 598.980 EUR (soit 395.300 + 203.680), sinon 581.100 EUR (soit 383.500 + - 197.600) à titre de perte de loyers,
- 12.737,79 EUR à titre de frais d'expertise.

Elle estime que c'est à tort que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) concluent à l'irrecevabilité de ses demandes présentées dans ses conclusions notifiées le 13 avril 2021 et qui ont trait aux montants de 877,50 EUR, 12.815,59 EUR, et 73.857,79 EUR au motif qu'elles ne figurent pas dans ses exploits d'appel des 23 et 24 septembre 2020. Elle se serait, en effet, réservée dans la motivation de ses actes d'appel le droit d'invoquer ultérieurement en cours d'instance tous autres moyens et demandes. Elle aurait spécifié que le jugement lui cause torts et griefs en ce que le tribunal a « *dit la demande principale de PERSONNE1.) fondée pour le montant supplémentaire de 313.838,72 EUR en principal et non fondée pour le surplus ; condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. à payer PERSONNE1.) le montant de 313.838,72 EUR* » et qu'à la page 10 de ses actes d'appel, il serait dit qu'elle se réserve le droit d'invoquer ultérieurement en cours d'instance d'appel tous autres moyens et demandes.

L'effet dévolutif est généralement défini comme étant l'effet produit par certaines voies de recours (appel, opposition) qui, remettant en question une chose jugée, en défèrent la connaissance à la juridiction de recours avec pouvoir et obligation pour elle de statuer à nouveau en fait et en droit sur tous les points qu'elles critiquent dans la décision attaquée (et sur ces points seulement). Le litige se trouve donc transporté du premier juge devant le juge du second degré. L'acte d'appel saisit la juridiction d'appel et détermine l'étendue de sa saisine suivant l'adage « *tantum devolutum, quantum appellatum* ».

L'effet dévolutif de l'appel détermine donc dans quelle mesure un litige se trouve déféré de la première instance à l'instance supérieure.

L'étendue de la dévolution est déterminée par les termes de l'exploit d'appel. Lorsque l'exploit d'appel est conçu en termes généraux, la dévolution embrasse toutes les dispositions de la décision attaquée qui sont préjudiciables à l'appelant. Pour que la dévolution ne soit que partielle, il faut que l'acte d'appel s'exprime en termes clairs et précis à cet égard. Si l'appel est, d'une manière non ambiguë, limité à certains chefs déterminés, la dévolution est restreinte à ces chefs et la juridiction d'appel ne pourrait statuer sur les autres chefs sans violer à la fois l'autorité de la chose jugée et le contrat judiciaire qui s'est formé entre les parties litigantes.

Il résulte de la lecture des motifs des actes d'appel que l'appel de PERSONNE1.) se cantonne exclusivement sur les montants de 2.764,58 EUR à titre de primes d'assurances, de 4.212 EUR à titre d'honoraires de l'architecte PERSONNE6.), de 395.000 EUR, sinon 385.000 EUR au titre de la perte de loyers pour la période de mise en conformité allant du 26 juin 2014 au 14 décembre 2016, de 60.427 EUR à titre de l'augmentation du coût de la construction, de 200.000 EUR à titre de l'augmentation du coût de la TVA et de 58.845 EUR, sinon 40.000 EUR à titre du remboursement des honoraires d'avocat. Cette limitation est sans équivoque et se reflète également dans le dispositif des actes d'appel où uniquement une réformation partielle est sollicitée sur ces points.

Ce n'est que dans son corps de conclusions subséquent que l'appelante conclut à la réformation du jugement entrepris par rapport aux autres montants.

Comme l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même Code, exige que l'acte d'appel contienne, à peine de nullité, l'objet et un exposé sommaire des moyens, la Cour n'est, en principe, pas saisie valablement des chefs du jugement entrepris à propos desquels l'acte d'appel n'énonce aucun grief ni fait valoir le moindre moyen. Si l'appelant peut développer ses moyens dans ses conclusions postérieures, il ne peut cependant pas étendre la saisine opérée par l'acte d'appel en critiquant dans ses conclusions des chefs non entrepris dans l'acte d'appel.

Indépendamment du fait qu'il est dit dans la motivation des exploits d'appel que PERSONNE1.) entend se réserver le droit d'invoquer ultérieurement en cours d'instance d'appel tous autres moyens et demandes, tant les motifs que les dispositifs des actes d'appel montrent qu'elle a entendu limiter son appel exclusivement aux montants de 2.764,58 EUR à titre de primes d'assurances, 4.212 EUR à titre d'honoraires de l'architecte PERSONNE6.), 395.000 EUR, sinon 385.000 EUR à titre de la perte de loyers pour la période de mise en conformité allant du 26 juin 2014 au 14 décembre 2016, 60.427 EUR à titre de l'augmentation du coût de la construction, 200.000 EUR à titre de l'augmentation du coût de la TVA et de 58.845 EUR sinon 40.000 EUR à titre du remboursement des honoraires d'avocat.

L'appelante ne saurait dès lors étendre la saisine de la juridiction d'appel par des conclusions ultérieures, de sorte que les demandes, pour autant qu'elles concernent la réformation du jugement en ce qui concerne les montants litigieux, sont irrecevables.

Les parties intimées concluent ensuite à l'irrecevabilité de la demande pour autant qu'elle concerne la perte de loyers au motif que cette demande aurait été tranchée dans le jugement du 16 décembre 2015. En l'absence d'appel contre ce jugement, il y aurait autorité de chose jugée du chef de perte locative. L'appelante ne serait plus recevable à formuler de ce chef une nouvelle demande.

PERSONNE1.) réplique que dans son jugement, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a statué sur la perte locative en lien causal avec la fermeture du chantier en retenant la période de 17 mois allant du 1<sup>er</sup> février 2013 (date de la fermeture du chantier) jusqu'au 26 juin 2014 (date de la réouverture par la commune), mais qu'il n'a pas statué sur la perte locative en lien causal avec la durée des travaux de mise en conformité préconisés suivant le rapport d'expertise KOUSMANN.

Le tribunal aurait retenu à juste titre que le préjudice subi par elle ne se résume pas uniquement à la période de fermeture du chantier, mais concerne également la période subséquente.

Dans son jugement du 16 décembre 2015 le tribunal d'arrondissement a retenu ce qui suit :

*« [...] Il y a partant lieu de fixer le début de la genèse des préjudices matériels subis au 1<sup>er</sup> février 2013, date de l'arrêté de fermeture du chantier.*

*La réouverture du chantier et la nouvelle autorisation de bâtir sont intervenues le 26 juin 2014. Le tribunal estime qu'il faut dès lors arrêter à la fin du mois de juin 2014 la période pendant laquelle PERSONNE1.) est en droit de se prévaloir de la perte de loyers lui causée par les manquements contractuels ayant engendré la fermeture du chantier. Au-delà de la période de fermeture du chantier, le lien causal entre les manquements retenus et la perte de loyers n'est plus direct. Il y a dès lors lieu de retenir que PERSONNE1.) a subi une perte de loyers pendant une période de 17 mois. »*

PERSONNE1.) n'a pas relevé appel de ce jugement.

Dans son jugement du 15 juillet 2020, le tribunal a, en ce qui concerne le préjudice réclamé par l'appelante à titre de perte de loyers dit :

*« La demande du chef d'une perte de loyer pour le mois de juillet 2014 a dès lors été définitivement toisée par ce tribunal, qui n'est plus saisi d'une telle demande. »*

En l'absence d'appel contre le jugement du 16 décembre 2015, qui a arrêté la période du chef de perte locative au mois de juin 2014, tout en rejetant ainsi la perte de loyer pour le mois de juillet 2014, PERSONNE1.) n'est plus recevable à réclamer une perte locative pour le mois de juillet 2014.

Il est établi en cause que les travaux de mise en conformité préconisés par le jugement du 16 décembre 2015 ont duré du 4 janvier 2016 jusqu'au 14 décembre 2016.

Comme le jugement du 16 décembre 2015 a arrêté à la fin du mois de juin 2014 la période pendant laquelle PERSONNE1.) est en droit de se prévaloir de la perte de loyers lui causée par les manquements contractuels ayant engendré la fermeture du chantier, mais que le jugement du 16 décembre 2015 n'a pas statué sur la perte de loyers en relation avec les travaux de conformité, c'est à tort que tant la société SOCIETE1.) que la société SOCIETE2.) concluent à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour cause d'autorité de chose jugée en ce qui concerne la perte de loyer pendant la période allant du mois d'août 2014 au mois de décembre 2016.

Cette demande est partant recevable.

#### Quant à la perte locative

L'appelante réclame, suivant le dernier état de ses conclusions, à titre de perte locative le montant de 598.980 EUR (395.300 + 203.680) sinon de 581.100 EUR (383.500 + 197.600).

Elle détaille le montant réclamé comme suit :

- 13.400 EUR x 29,5 mois = 395.300 EUR, en admettant un loyer de 13.400 EUR sur la période du 26 juin 2014 au 14 décembre 2016 (sinon de 383.500 EUR en admettant un loyer de 13.000 EUR),
- 13.400 EUR x 15,2 mois = 203.680 EUR en admettant le loyer de 13.400 EUR sinon le montant de 197.600 EUR en admettant un loyer de 13.000 EUR sur la période supplémentaire suivante :

la durée des travaux préparatoires de l'architecte PERSONNE6.) pour l'obtention d'un permis de construire (12,2 mois du 6 juillet 2018 au 8 juillet 2019),

la durée de l'instruction de la demande introduite par l'architecte (2,3 mois soit du 8 avril 2019 au 17 juin 2019),

la durée de raccordement des balcons (0,7 mois).

La demande pour autant qu'elle a trait à la perte de loyers relative à la période supplémentaire est recevable. Elle se rattache par un lien suffisant à la demande initiale en paiement de dommages et intérêts pour perte locative.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande au motif qu'elle n'est pas en lien avec les manquements contractuels ayant engendré la fermeture du chantier. En ordre subsidiaire, elle demande de limiter la perte des loyers à

la période du 4 janvier 2016 au 14 décembre 2016 relative aux travaux de mise en conformité.

La société SOCIETE2.) s'oppose également à la demande au motif que depuis le 26 juin 2014, date de la réouverture du chantier et de l'autorisation des nouveaux plans, PERSONNE1.) est restée inactive. Cette inactivité qui aurait engendré une reprise tardive du chantier ne saurait être mise à sa charge.

PERSONNE1.) entend, pour justifier sa demande, se prévaloir du fait qu'entre le 15 décembre 2014 et le 31 décembre 2015, elle a dû faire appel à un nouvel architecte, rechercher un nouvel ingénieur, choisir une nouvelle entreprise et suspendre tous les travaux dans l'attente du jugement du 16 décembre 2015.

Dans son jugement du 16 décembre 2015, le tribunal d'arrondissement a retenu qu'au vu de l'ensemble des éléments de la cause et des pièces versées, durant toute la période de fermeture du chantier, soit pendant 17 mois, l'attitude de l'appelante n'était pas exemplaire en ce qu'elle a manqué de réactivité à répondre aux sollicitations de l'architecte qui déployait des efforts aux fins de réouverture rapide du chantier. Le tribunal a constaté que l'appelante n'a pas de suite informé l'architecte de la délivrance d'une nouvelle autorisation de construire. Ces éléments ont amené le tribunal à n'allouer à l'appelante que la moitié d'un loyer mensuel de 13.000 EUR sur la période de 17 mois.

Il va d'abord de soi que l'inactivité de l'appelante pendant la période de fermeture du chantier retenue par les juges de première instance dans le cadre de leur décision du 16 décembre 2015, qui n'est pas contredite par les éléments soumis à la Cour d'appel, a eu des répercussions sur l'avancement du chantier et des travaux de mise en conformité.

La réouverture du chantier a été ordonnée le 26 juin 2014 et les travaux de mise en conformité préconisés par jugement du 16 décembre 2015 ont duré du 4 janvier 2016 jusqu'au 14 décembre 2016.

Au vu de l'attitude de PERSONNE1.) pendant la fermeture du chantier, la réouverture du chantier et la reprise des travaux qu'en date du 4 janvier 2016 après une période allongée de plusieurs mois, la perte de loyers pendant la période subséquente à la réouverture du chantier et le début des travaux de conformité n'est pas en lien causal direct avec l'empiétement de la construction sur le terrain voisin.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est, en ce qui concerne une perte de loyer pour la période d'août 2014 à décembre 2015, non fondée.

Il en va autrement en ce qui concerne la période du 4 janvier 2016 au 14 décembre 2016.

Le jugement du 16 décembre 2015 a retenu la responsabilité *in solidum* des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) en relation avec la fermeture du chantier pendant 17 mois et la nécessité de mettre la construction en conformité par rapport à l'empiétement de la limite de propriété.

Il y a ainsi lieu de retenir que la perte de loyer sur la période du 4 janvier 2016 au 14 décembre 2016, période pendant laquelle les travaux de remise en état se sont réalisés, est en lien causal avec les fautes commises par la société SOCIETE1.) et que le préjudice locatif est donc dû en son principe pendant cette période.

Contrairement aux dires de la société SOCIETE1.), la valeur locative n'a pas été fixée au montant de 6.500 EUR par le jugement du 16 décembre 2015, mais correctement au montant de 13.000 EUR.

A défaut de preuve d'un comportement fautif de l'appelante pendant les travaux de mise en conformité et dans quelle mesure elle aurait pu minimiser son dommage pendant cette période, il convient de lui allouer à titre de dommages et intérêts pour perte de loyers pour la période du 4 janvier 2016 au 14 décembre 2016 la somme de 156.000 EUR (= 13.000 x 12).

En ce qui concerne les périodes supplémentaires spécifiées plus haut, il n'est pas établi que les travaux qualifiés de supplémentaires par l'appelante sont en relation causale ou une suite directe des travaux de conformité. Il en est de même des raccordements des balcons voisins. Il s'y ajoute qu'il n'est pas prouvé que l'absence de raccord des balcons ait donné lieu à une impossibilité de louer.

Aucun préjudice locatif n'est dû pour cette période.

#### Quant aux primes d'assurance

L'appelante critique les juges de première instance en ce qu'ils ne lui ont alloué qu'un montant de 564,20 EUR du chef de primes d'assurance *Tous risques chantier* (TRC) correspondant aux primes dues pendant les travaux de mise en conformité, soit entre le 4 janvier 2016 et le 14 décembre 2016. Elle estime qu'elle a droit aux primes d'assurance correspondant à la période du 1<sup>er</sup> février 2013 au 14 décembre 2016. Elle se réfère à un courrier de l'expert KOUSMANN qui retient une prime d'assurance pour trente mois de 1.783,60 EUR, de sorte que le montant pour une période de 46,5 mois serait de 2.764,58 EUR.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que le préjudice à indemniser concerne le seul coût des travaux de mise en conformité et partant les primes d'assurances dues pendant ces travaux.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu le montant de 564,20 EUR du chef de primes d'assurances TRC pendant la période du 4 janvier au 14 décembre 2016.

#### Quant aux honoraires de l'architecte PERSONNE6.)

L'appelante réclame à titre d'honoraires de l'architecte PERSONNE6.) la somme de 4.212 EUR. A l'appui de cette demande, elle produit, comme en première instance, deux factures de l'architecte PERSONNE6.) datées des 27 mai 2019 et 10 novembre 2018 pour les montants de 1.872 EUR et 2.340 EUR.

Elle produit encore un courrier de l'architecte dans lequel il précise la nature de sa mission.

C'est à juste titre que la société SOCIETE1.) s'oppose au paiement des honoraires de l'architecte PERSONNE6.).

Au vu de ce qui précède, le préjudice à indemniser concerne le seul coût des travaux de conformité.

Or, l'architecte déclare qu'il a été contacté par l'appelante au mois de juin 2018, soit postérieurement à la réalisation des travaux de conformité.

En l'absence de lien causal avec les travaux de conformité réalisés entre le 4 janvier 2016 et le 14 décembre 2016, la demande en paiement des honoraires de l'architecte PERSONNE6.) est à rejeter.

#### Quant à l'augmentation des coûts de la construction

L'appelante critique les juges de première instance en ce qu'ils ne lui ont alloué de ce chef que le montant de 27.479,25 EUR.

Elle se base sur les conclusions de l'expert qui aurait admis une augmentation des coûts de la construction de 60.427 EUR TTC pour la période du 1<sup>er</sup> février 2013 jusqu'à la fin des travaux de redressement en date du 14 décembre 2016.

Dans son rapport du 24 juillet 2018, l'expert chiffre, en prenant en compte la fermeture du chantier pendant 17 mois et une augmentation du coût sur les matières premières et salaires de 2,01 %, l'augmentation indiciaire sur les marchés non encore attribués à 27.479,25 EUR TTC (= 1.367.126,68 x 2,01 %). Pour arriver à cette conclusion, il note que le total des marchés estimés est de 2.038.151,93 EUR, que le total des marchés attribués en 2013 s'y calcule au montant de 671.025, 25 EUR TTC et que le total des marchés à attribuer après le 26 juin 2014 s'y calcule au montant de 1.367.126,68 EUR TTC.

Dans un courrier du 16 octobre 2018, l'expert chiffre l'augmentation du coût des matières premières et des salaires pour la période du 1<sup>er</sup> février 2013 jusqu'au 14 décembre 2016 au montant de 60.427 EUR TTC (= 1.367.126,68 x 4,42 %).

Il est vrai que les travaux non encore attribués à la date de l'arrêt du chantier ont pu engendrer une augmentation de prix sur la période de 17 mois.

Or, au vu des développements qui précèdent, il convient de limiter l'augmentation des coûts de la construction (matières premières et salaires) à prendre en charge par la société SOCIETE1.) à la période du 1<sup>er</sup> février 2013 au 26 juin 2014, date à laquelle le chantier a été réouvert, soit à la somme de 27.479,25 EUR TTC. On ne saurait, en effet, mettre à charge de la société SOCIETE1.) une augmentation des coûts de la construction due à l'inactivité prolongée de l'appelante qui a eu une répercussion sur le début de travaux de conformité. Le montant réclamé par l'appelante et qui a trait à la période allant jusqu'au 14 décembre 2016 n'est pas en lien causal avec l'empiétement de la construction sur le terrain voisin.

L'appel est non fondé de ce chef.

#### Quant à la demande relative à l'augmentation de la TVA

L'appelante critique les juges de première instance en ce qu'ils ont dit que *« dans la mesure où elle dit avoir eu l'intention de mettre en location l'immeuble nouvellement construit, la partie appelante n'établit pas que ce soit en raison de retards dans l'achèvement qu'elle n'aurait pas pu bénéficier d'une réduction du taux de TVA à raison de 50.000 EUR pour chacun des logements »*.

L'appelante expose, en prenant appui, sur la réglementation concernant l'application du taux réduit en matière de TVA de 3 % dont pouvaient bénéficier les logements neufs affectés à titre d'habitation principale directement ou indirectement par le biais d'un tiers qui a été modifiée par le règlement grand-ducal du 19 décembre 2014, que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 seuls les logements neufs affectés à usage d'habitation principale dans le chef du propriétaire bénéficient de la faveur fiscale. Elle prétend qu'elle aurait bénéficié initialement d'un taux réduit conformément à la loi applicable lorsqu'elle a entrepris les travaux de construction de l'immeuble et que du fait des retards engendrés dans l'achèvement des travaux elle ne peut plus bénéficier du montant total en sa faveur, soit 50.000 EUR par logement crée ou rénové, soit du montant de 200.000 EUR pour les 4 logements sur base des mètres carrés brut à l'usage d'habitation.

Suivant décision de l'Administration de l'enregistrement et des domaines du 25 mars 2013, la société SOCIETE8.) a été autorisée à facturer à l'appelante le montant de 12.600 EUR aux taux super réduit de TVA des 3 % pour son logement à titre d'habitation principale.

Dans son rapport du 24 juillet 2018, sous le point 4.3. « Augmentation de la TVA en 2015 », l'expert KOUSMANN relève :

*« Le taux de TVA en 2014, date de réouverture du chantier, est de 15 %. Admettons que les travaux de construction auraient pu se faire tel que prévu dès démarrage du projet, multiples commandes auraient dû être passées afin d'assurer la continuité et l'enchaînement des différents corps de métiers.*

*Donc, pour continuer les travaux du projet, des offres devaient exister pour cette date en vue de commencer à prendre la suite des travaux. Ces marchés, conclus en 2013 ou 2014, sont soumis au taux TVA de 15 %. Il s'avère que lors du changement du taux de TVA de 15 % à 17 %, il fut convenu et accepté que les marchés conclus et signés avec un taux de TVA de 15 % pouvaient être facturés à ce même taux de 15 % même au-delà de l'année 2015.*

*Nous retenons donc à ce que les conditions de marché pour les travaux attribués avant l'arrêt du chantier restaient fixes et ne donnent donc pas lieu à une augmentation sujette au changement du taux de la TVA.*

*Par ailleurs, les travaux à attribuer après le 26 juin 2014 sont résumés au montant de 1.367.126,68 € TTC.*

*Nous saurions retenir une augmentation du coût des travaux par suite du changement du taux TVA de 15 % à 17 % sur les marchés non encore attribués au montant de 27.342,53 €. »*

Dans la mesure où il n'est pas contesté que l'appelante a eu l'intention de mettre l'immeuble nouvellement construit en location, que l'appelante n'établisse pas qu'elle aurait pu bénéficier du taux super réduit pour les 4 logements destinés à la location et que ce soit le retard engendré par les travaux de conformité qui lui aurait fait perdre le bénéfice du taux super réduit de 3 %, le jugement est à confirmer en ce qu'il a alloué à l'appelante, sur base des conclusions de l'expert KOUSMANN, le montant de 27.342,53 EUR.

#### Quant aux frais d'expertise

La demande en condamnation de l'appelante aux frais d'expertise KOUSMANN d'un montant de 12.737,79 EUR, non autrement contestée quant à sa recevabilité, est recevable et, par réformation du jugement entrepris, au vu des pièces produites et à défaut de contestations précises, à déclarer fondée.

### Quant aux remboursements des honoraires d'avocat

PERSONNE1.) réclame la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 58.845 EUR à titre de frais d'avocat.

Les parties intimées contestent cette demande au motif que la preuve d'une faute en lien causal avec le prétendu préjudice subi par l'appelante requérante n'est pas établie.

Suivant la Cour de cassation, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Un principe de droit incoercible est que le préjudice résultant d'une faute, quelle qu'elle soit, doit être réparé par l'auteur de la faute et cette réparation doit être totale. Or, les frais de défense constituent à l'évidence un dommage réparable et l'indemnisation de la victime ne sera totale si elle est amputée de ces frais de défense ou s'il en a coûté au justiciable de faire reconnaître son droit. Le droit à la réparation intégrale du dommage justifie la répétabilité des frais de défense, dont les honoraires d'avocat.

L'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) est établie au vu des éléments du dossier.

Si le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable ; le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

PERSONNE1.) produit plusieurs factures de son mandataire émises entre 2013 et 2019 ainsi que des virements en faveur de son avocat. Elle ne verse pas de mémoires d'honoraires détaillés.

A défaut pour l'appelante de verser la preuve des prestations concrètes de son mandataire pour le présent litige, la demande est non fondée et l'appel est de ce chef à rejeter.

### Quant aux indemnités de procédure

Tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure puisqu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à leur charge des sommes exposées et non comprises dans les dépens.

Dans ses conclusions du 18 mai 2021, la société SOCIETE2.) demande :

*« - en cas de condamnation qui interviendrait contre SOCIETE1.), de dire que la responsabilité de SOCIETE2.) pour autant que SOCIETE1.) prouve des fautes commises par SOCIETE2.) en lien causal direct avec les différents montants de la condamnation de SOCIETE1.) se limite à 20 % pour toute condamnation de SOCIETE1.) relative aux seuls préjudice de perte locative, de différentiel entre les prix convenus avec les autres corps de métier et les prix convenus avec les autres corps de métier et les prix effectivement appliqués et de dommage moral, ainsi que de toute condamnation relative aux travaux de mise en conformité de la toiture de l'immeuble ADRESSE7.), avec la limite de propriété de l'immeuble sis, ADRESSE6.)*

*- dire que SOCIETE2.) n'est tenue à tenir quitte et indemne SOCIETE1.) pour la condamnation relative aux travaux de mise en conformité du mur mitoyen avec la limite de propriété de l'immeuble sis au ADRESSE6.) pour un montant de 20 %. »*

Etant donné que la société SOCIETE1.) n'a formulé aucune demande à l'encontre la société SOCIETE2.), la demande de SOCIETE2.) est sans objet.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit l'appel,

dit irrecevables les demandes de PERSONNE1.) pour autant qu'elles concernent la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement des montants de 877,50 EUR, 12.815,59 EUR et de 73.857,79 EUR et du chef de la perte locative pour le mois de juillet 2014,

déclare l'appel recevable et partiellement fondé pour le surplus,

réformant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 156.000 EUR à titre de dommages et intérêts du chef de perte locative pour la période allant du 4 janvier 2016 au 14 décembre 2016,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.737,79 EUR à titre de frais d'expertise,

confirme le jugement entrepris pour le surplus dans la mesure où il a été entrepris,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour perte locative pour les mois d'août 2014 à décembre 2015,

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit sans objet la demande de la société anonyme SOCIETE2.) tendant à dire que la société anonyme SOCIETE2.) n'est tenue à tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour la condamnation relative aux travaux de mise en conformité du mur mitoyen avec la limite de propriété de l'immeuble sis au ADRESSE6.) pour un montant de 20 %,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, société concluante qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.