

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 14/25 - II - CIV

**Audience publique du vingt-neuf janvier deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2022-00070 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

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

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 27 décembre 2021,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE2.)**, sise à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, PERSONNE1.), exerçant en son nom personnel à l'adresse L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro A NUMERO2.),

**intimé** aux fins du prêt exploit Geoffrey GALLE du 27 décembre 2021,

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.

## **LA COUR D'APPEL :**

Il est constant en cause que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a, en sa qualité de promoteur, fait construire la résidence ADRESSE2.) à ADRESSE5.).

Faisant état de divers vices et malfaçons, notamment la présence d'humidité dans les parties communes de la résidence, des inondations fréquentes, la présence de mousse entre le blindage et les terrasses privatives et la présence de taches noires sur les murs intérieurs des appartements, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) (ci-après le SYNDICAT) a, par assignation du 21 juillet 2014, introduit une demande en référé-expertise.

Par ordonnance du 15 septembre 2014, Christophe NOËL a été nommé expert.

Il a déposé ses premières conclusions en date du 12 avril 2016 et un rapport complémentaire intermédiaire en date du 12 avril 2018, avec l'information que des investigations complémentaires étaient nécessaires.

Faute par Christophe Noël de faire avancer les opérations d'expertise, ce dernier fut remplacé par ordonnance du 23 novembre 2018 et l'expert Steve Etienne MOLITOR a été nommé en son remplacement. Il a déposé son rapport d'expertise en date du 30 octobre 2019.

Par courrier du 14 juillet 2020, l'expert Steve Etienne MOLITOR a pris plus amplement position sur différents points soulevés par le mandataire du SYNDICAT et a précisé et complété certains postes de son rapport.

Saisi par le SYNDICAT d'une demande introduite par exploit d'huissier du 6 juillet 2017 tendant à voir condamner la société SOCIETE1.), sous peine d'astreinte, à faire réaliser, endéans les 30 jours du jugement à intervenir, sinon endéans tout autre délai, l'intégralité des travaux de remise en état et de finitions qui s'imposent et pour le cas où la société SOCIETE1.) ne s'exécuterait pas dans le délai imparti, à faire exécuter tous les travaux qui s'imposent ou qui restent à être effectués, par une ou plusieurs entreprises de son choix aux frais et à la charge exclusive de la société SOCIETE1.), payable sur simple présentation des factures des intervenants, le tribunal a, par jugement du 13 octobre 2021, condamné la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT la somme de 138.629,21 EUR avec les intérêts légaux à partir de

l'assignation du 6 juillet 2017 jusqu'à solde ainsi que la somme de 25.924 EUR du chef d'honoraires d'avocat avec les intérêts légaux à compter du jour des décaissements respectifs jusqu'à solde.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a, après avoir rejeté le moyen de forclusion soulevé par le SYNDICAT, dit que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est à analyser sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil par renvoi de l'article 1646-1 du même Code et que les problèmes relevés par l'expert sont à ranger parmi les vices cachés relevant de la garantie décennale régie par l'article 1646-1 du Code civil.

Il a ensuite, au vu des conclusions de l'expert MOLITOR, dit que les travaux effectués par la société SOCIETE1.) n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art, rejeté l'offre de réparation en nature de la société SOCIETE1.) et condamné cette dernière sur base des évaluations faites par l'expert MOLITOR au paiement de la somme de 138.629,21 EUR TTC, outre les intérêts légaux à titre de frais de remise en état.

Par exploit d'huissier de justice du 27 décembre 2021, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de la décision du 13 octobre 2021.

Elle demande de réformer le jugement entrepris et d'ordonner, en tout état de cause, une expertise complémentaire. Elle demande de lui donner acte de son offre de réparation en nature, de réduire le montant alloué à titre de coûts de remise en état et de la décharger de la condamnation au paiement d'honoraires et d'expertise.

Elle réclame une indemnité de procédure de 4.000 EUR pour l'instance d'appel.

Le SYNDICAT conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne la responsabilité de la société SOCIETE1.). Il demande acte qu'il augmente sa demande en condamnation à titre de coûts de réfection des vices affectant l'immeuble à la somme de 190.230,65 EUR et requiert principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à cette somme, sinon subsidiairement à la somme de 138.629,21 EUR tel qu'allouée en première instance.

Le SYNDICAT demande aussi la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais d'expertise. Il réclame, en augmentant sa demande présentée en première instance à titre de frais et honoraires d'avocat, la somme de 41.844,24 EUR et une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

Il réclame, en formulant régulièrement appel incident tout en augmentant sa demande, la condamnation à titre principal de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 190.230,65 EUR et une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour la première instance.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a, en sa qualité de promoteur, vendu en état futur d'achèvement les appartements dans la résidence ADRESSE2.).

Les parties admettent qu'elles sont liées par un contrat de vente d'immeubles à construire soumis aux dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil.

En matière de vente d'immeubles à construire, les dispositions légales spécifiques des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil s'appliquent, selon que les vices invoqués sont à qualifier d'apparents ou de cachés. Selon l'article 1642-1 du Code civil, les vices de construction apparents sont ceux qui sont apparus jusqu'à la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ou avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble.

La réception a eu lieu le 24 décembre 2008.

Si la société SOCIETE1.) soutient en instance d'appel n'avoir pas reçu de mise en demeure en 2011 et que les courriers lui adressés en date des 2 avril et 16 juin 2012 par le SYNDICAT ne contiennent aucune dénonciation de vices tels que relevés par après par l'expert MOLITOR, il n'en demeure pas moins que l'assignation en référé expertise a été lancée en date du 21 juillet 2014, soit dans un délai de 6 ans après la réception des différents lots.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont dit que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est à analyser sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil par renvoi de l'article 1646-1 du Code civil, selon lesquels les architectes, entrepreneurs et autres personnes liés au maître de l'ouvrage sont tenus des vices cachés affectant les gros ouvrages pendant la durée de dix ans et des vices cachés affectant les menus ouvrages pendant deux ans.

Sont qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles.

Est qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction.

L'appelante estime que contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, les postes comptage du réseau électrique et du réseau de distribution d'eau ou d'isolation des combles et corniches sont à qualifier de vices apparents, de sorte que pour ces vices, la demande serait prescrite.

Il résulte du rapport d'expertise MOLITOR du 30 octobre 2019 que :

*« Selon les observations relevées et discutées ci-dessus et plus particulièrement selon les mesurages du taux d'humidité relativement important, il s'agit d'un problème actif affectant de manière générale l'ensemble lié à un défaut de conception et d'exécution de l'étanchéité extérieure et/ou de l'isolation thermique. »*

Partant, tous les problèmes relevés par l'expert sont à ranger parmi les vices cachés et relèvent de la garantie décennale régie par l'article 1646-1 du Code civil.

Le moyen de prescription soulevé n'est partant pas fondé et c'est à bon droit que la demande a été déclarée recevable en première instance.

Si la société SOCIETE1.) ne conteste pas les vices relevés par l'expert, elle conteste cependant sa responsabilité en ce qui concerne les infiltrations d'eau et plus généralement le phénomène d'humidité.

Elle fait valoir que le phénomène d'humidité n'est apparu dans l'immeuble qu'après que l'étang, en partie sur élevée du terrain adjacent à la résidence, aurait été mis en place par son propriétaire.

Elle donne à considérer qu'entre la réception en décembre 2008 et l'assignation en référé du 21 juillet 2014, aucun vice ne lui aurait été dénoncé, de sorte qu'il serait évident que les vices relevés par l'expert ne résulteraient pas d'un défaut de conception et d'exécution non conforme de l'étanchéité extérieure ou de l'isolation thermique, mais de la mise en place de l'étang sur le terrain adjacent surélevé. Elle prétend que l'expert MOLITOR, bien qu'ayant constaté la présence de l'étang en partie surélevée du terrain adjacent d'une capacité d'eau non négligeable, ne se prononce cependant pas sur l'incidence de cet étang sur le phénomène d'humidité relevé au niveau de la résidence.

Elle demande à la Cour d'appel d'ordonner une expertise complémentaire afin de *« déterminer le lien de causalité entre la mise en place d'un étang à forte quantité d'eau en partie surélevée du terrain de la copropriété de la Résidence ADRESSE2.) sise à L-ADRESSE3.), d'une part, et le phénomène d'humidité et d'inétanchéité au niveau de la même résidence, d'autre part »*.

La Cour d'appel se réfère aux développements corrects et exhaustifs des juges de première instance en ce qui concerne la responsabilité du vendeur d'un immeuble à construire et l'obligation de résultat lui incombant de livrer un immeuble exempt de vices et conforme aux stipulations contractuelles.

L'expert MOLITOR relève dans son rapport qu'il y a d'importants problèmes d'humidité dans les garages qui se manifestent par des tâches de moisissures, un taux élevé d'humidité et des problèmes d'évacuation des eaux pluviales. L'expert relève que ces mêmes problèmes existent dans les appartements de la résidence.

Au vu de ses mesurages et constatations faites sur les lieux, l'expert vient à la conclusion qu'il s'agit d'un problème actif affectant de manière générale

l'ensemble de la résidence lié à un défaut de conception et d'exécution de l'étanchéité extérieure et/ou de l'isolation thermique.

Les juges de première instance ont constaté à bon droit en se basant sur les conclusions détaillées de l'expert que *« l'expert conclut à une erreur de conception relevant du fait d'avoir construit des renforts sur les murs existants dans les garages et le local poubelle et que vu l'importance des dégâts actuels, ces murs existants ne pouvaient être considérés comme étanches avant la construction de l'immeuble et ces murs auraient dû être séparés de la nouvelle construction exécutée en partie enterrée comme un cuvelage avec béton étanche (Weisse Wärme DIN 1045) avec drainage et remblaiement drainant situé entre les murs existants et le cuvelage étanche. Ce principe aurait évité les infiltrations au rez-de-chaussée et au premier étage.*

*Le phénomène d'infiltration combiné à des manquements thermiques (défauts d'isolation thermique et tuyaux d'évacuation extérieurs non-isolés) favoriserait la propagation de moisissures. La présence d'humidité dans le mur de séparation des deux terrasses du 1<sup>er</sup> étage serait liée aux problèmes d'étanchéité du joint des couvre-murs et amplifierait les problèmes d'infiltration des eaux à l'intérieur de l'immeuble.*

*L'expert a encore constaté une fissuration dans l'entrée, les caves et la buanderie, qui est à priori venue après la démolition et/ou reconstruction de l'immeuble attenant droit ainsi que la fissuration des pierres naturelles de l'entre-porte pour accéder aux caves qui est due à l'absence d'un joint de séparation et de dilatation prescrit par les réglementations usuelles de l'art de construire.*

*Les percements du complexe de la façade isolante par les ardoises et les éléments en ferblanterie constitueraient des sources potentielles à problèmes puisqu'ils affaibliraient le caractère étanche de la façade. L'apparition de mousse sur le chant extérieur de la chape et de la dalle du balcon serait à mettre en relation avec un défaut d'étanchéité du balcon et l'apparition des moisissures dans les appartements du deuxième étage sous les combles serait liée à l'absence d'une isolation thermique de la toiture et de la corniche.*

*L'expert a finalement constaté un défaut de branchement du circuit de chauffage, de l'eau et de l'électricité qui est lié à une exécution incohérente des raccords.*

*Il conclut encore à l'installation de sous-compteurs au vu de l'absence d'éléments de comptage de l'énergie électrique et/ou d'eau ».*

C'est à juste titre que les juges de première instance ont écarté la contestation de la société SOCIETE1.) selon laquelle l'expert, bien qu'ayant constaté la présence d'un étang en partie surélevée du terrain adjacent d'une capacité d'eau non négligeable, ne se serait pas prononcé sur l'incidence de cet étang sur le phénomène d'humidité relevé au niveau de la résidence puisqu'à la page 9 de son rapport, l'expert MOLITOR l'expert relève *« en partie arrière surélevée*

*du terrain adjacent se trouve un étang d'une capacité en eau non négligeable ».*

Selon la mission lui confiée, il appartenait à l'expert de dresser un constat des éventuels désordres, défauts, vices et malfaçons affectant la résidence et d'en chercher les causes et origines.

La société SOCIETE1.) reste en défaut de prouver que l'étang aurait été mis en place après la construction de la résidence.

L'étang dont fait état la société SOCIETE1.) était dès lors soit préexistant à la construction, soit du moins présent aux moment des opérations d'expertise et il ne résulte pas des conclusions de l'expert que cet étang ait eu un quelconque impact sur la résidence.

La conclusion de l'expert est claire et précise en ce qu'il a retenu que la société SOCIETE1.) n'a pas réalisé ses travaux conformément aux règles de l'art.

Aucun élément du dossier permet de remettre en doute ces conclusions.

Il s'ensuit que l'offre de preuve par expertise complémentaire est, indépendamment de sa recevabilité en instance d'appel, à rejeter pour ne pas être pertinente.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas rempli l'obligation de résultat lui incombant, le jugement entrepris est à confirmer en qu'il a dit que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée.

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas fait droit à son obligation de réparation en nature. La société SOCIETE1.) s'oppose, comme en première instance, à une réparation par équivalent.

Elle fait de longs développements relatifs aux relations entre parties avant l'assignation en référé expertise et pendant les opérations d'expertise. Elle fait valoir qu'elle a proposé à de maintes reprises de remédier aux vices allégués. En outre, le fonctionnement de la société aurait été perturbé par le décès d'un de ces associés à l'âge de 66 ans.

En principe, la victime a le droit de choisir le mode de réparation qui lui paraît le plus adéquat, mais elle ne saurait refuser l'offre d'exécution en nature, à condition qu'elle soit réellement de nature à la satisfaire et s'accompagner de garanties suffisantes. Dans certains cas, la victime peut donc s'opposer à l'offre d'exécution en nature. Ainsi, le maître de l'ouvrage peut refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires, si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté, s'il n'est pas à même de procéder lui-même aux réparations qui s'imposent, ou bien encore s'il a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable (G.

RAVARANI, La responsabilité des personnes publiques et privées, 3<sup>e</sup> éd., n° 1224).

Il résulte d'un courrier adressé par l'expert NOEL le 13 avril 2016 au tribunal d'arrondissement que « *le promoteur SOCIETE1.) ne manifeste aucune volonté de collaborer dans ce litige* ».

Suivant un autre courrier adressé au tribunal le 16 avril 2018, l'expert fait encore une fois état de l'absence de toute collaboration de la société SOCIETE1.) depuis de nombreux mois.

Suivant courrier du 25 octobre 2018 adressé au tribunal, l'expert note que ni le document technique ni les plans d'architecte ne lui auraient été communiqués par la société SOCIETE1.) en vue de vérifier l'état d'étanchéité extérieure de la résidence.

Les relations entre parties sont aussi tendues.

Même si la société SOCIETE1.) a réitéré, dans le cadre des opérations d'expertise MOLITOR, sa volonté de procéder à une réparation en nature, l'ampleur et la nature des désordres constatés par l'expert de même que l'inaction de la société SOCIETE1.) pendant de longs mois a pu faire perdre au SYNDICAT, de manière légitime, toute confiance dans les compétences professionnelles du promoteur.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que la demande du SYNDICAT en obtention d'une réparation par équivalent a été déclarée fondée en son principe.

La société SOCIETE1.) critique ensuite, dans son acte d'appel, les différents postes évalués par l'expert sous le point 6.4. de son rapport d'expertise. Elle conteste notamment les prix unitaires de 375 EUR, 55 EUR et 120 EUR en se basant sur un graphique établi par le portail des statistiques du gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg relatif à l'évolution de l'indice des prix de la construction sur les dix dernières années.

Selon le dernier état de ses conclusions, le SYNDICAT demande de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 190.230,65 EUR, sinon de confirmer le jugement entrepris en ce qui concerne la condamnation intervenue au paiement de la somme de 138.629,21 EUR.

A l'appui de cette demande, le SYNDICAT explique que les prix dans la construction résidentielle se sont renchérissés en moyenne entre 15 % à 20 %, de sorte que le montant fixé par l'expert serait à actualiser afin de prendre en compte la variation des prix entre la date d'établissement du rapport d'expertise et la date de la condamnation.

Le SYNDICAT demande, en se basant sur un document de l'Institut national de statistique et des études économiques, de prendre en compte l'indice des prix de la construction actuel de 1127,38 EUR.

La société SOCIETE1.) estime d'abord que cette demande est irrecevable pour être une demande nouvelle en instance d'appel.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, « *il ne sera formé en cause d'appel aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.*

*Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, les dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».*

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT qui tend à l'actualisation du coût de remise en état depuis le rapport d'expertise est recevable.

La société SOCIETE1.) critique, sans autre motivation concrète, les prix unitaires appliqués par l'expert à la page 26 de son rapport.

Or, le simple fait par l'expert de ne pas indiquer la « *source relative aux prix unitaires* » n'est pas de nature à mettre en doute les conclusions ni quant aux prix unitaires ni quant à l'évaluation des coûts de redressement de la somme de 114.959 EUR HTVA.

A la suite des précisions sollicitées par le SYNDICAT, l'expert a, en outre, complété certains points et a retenu un coût complémentaire de 5.027,50 EUR.

L'expert MOLITOR a retenu dans son rapport le montant de 1.500 EUR HTVA du chef du poste « *traitement de la fissuration dans hall d'entrée cave et buanderie* », alors qu'il a conclu dans son rapport que « *la fissuration dans l'entrée, les caves et la buanderie qui, a priori, est venue après la démolition et/ou reconstruction de l'immeuble attenant droit est probablement dû à un problème de vibration parvenu lors de la démolition et/ou de la construction, respectivement à un tassement différencié du terrain suite au phénomène* ».

C'est dès lors à juste titre que les juges de première instance ont retenu qu'à défaut d'être intervenue dans le cadre de la démolition/reconstruction de l'immeuble adjacent, la réparation de cette fissuration ne saurait être mise à la charge de la société SOCIETE1.). A l'instar des juges de première instance et en l'absence d'autres éléments et contestations précises démontrant que les évaluations de l'expert Molitor sont erronées, il y a lieu de retenir que le préjudice accru au SYNDICAT se chiffre à la somme de 118.486,50 EUR HTVA, (= 114.959 - 1.500 + 5.027,50), montant auquel il y a lieu d'ajouter la TVA de 17 % pour arriver ainsi à un montant de 138.629,21 EUR TTC.

L'appel incident du SYNDICAT tendant à voir fixer son préjudice à la somme de 140.384,21 EUR TTC est, par conséquent, non fondé.

Les juridictions ont l'obligation d'évaluer le dommage à une date proche de la décision liquidant l'indemnité. Comme le dommage s'est réalisé antérieurement à la décision, il faut procéder à une sorte de réévaluation au

jour de la décision ce qui exige une double opération : l'adaptation en fonction de la variation de l'indice du coût de la vie et l'allocation d'intérêts de retard. Ces deux opérations ne font pas double emploi : le montant revalorisé d'un dommage évalué à une date antérieure et adapté au nouvel indice du coût de la vie ne constitue que la contre-valeur du dommage proprement dit ; la réévaluation a pour objet de compenser la diminution du pouvoir d'achat de la monnaie ; les intérêts compensatoires sont destinés à réparer le préjudice supplémentaire qui résulte du fait que le préjudice est réparé tardivement (cf. Georges RAVARANI : La responsabilité civile, 3<sup>e</sup> édition, n° 1242, page 1195).

Dans la mesure où le préjudice du SYNDICAT n'est pas évalué à un jour proche de l'arrêt à intervenir, il y a lieu de procéder à son revalorisation et de réévaluer (comme demandé par le SYNDICAT) le montant alloué par l'expert MOLITOR fixé sur base de l'indice des prix de construction de 821,57 applicable lors de l'établissement de son rapport par application de l'indice des prix de la construction de 1127,38 (avril 2023) et de fixer le coût de remise en état à la somme de 190.230,65 EUR (138.629,21 x 1127,38).

L'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard prévoit qu'en cas de condamnation, la juridiction ordonnera, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement. La demande du SYNDICAT formulée à ce titre a, à juste titre, été déclarée fondée.

La société SOCIETE1.) critique les juges de première instance en ce qu'ils l'ont condamnée à payer au SYNDICAT la somme de 25.924 EUR à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat. Elle estime que cette demande n'est pas fondée sinon qu'elle est totalement surfaite.

La Cour d'appel constate que la société SOCIETE1.) s'oppose à toutes les demandes présentées par le SYNDICAT et admet dès lors qu'elle s'oppose également au montant de 41.844,24 EUR (25.924 + 5.800 + 10.120,24) réclamé par le SYNDICAT à titre de frais et honoraires pour les deux instances.

Depuis un arrêt rendu par la Cour de cassation du 9 février 2012 (Cass. 9 février 2012, n° 2881 du registre), les frais et honoraires d'avocat constituent un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile de droit commun et peuvent donner lieu à indemnisation en dehors de l'indemnité de procédure, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'a pas exécuté ses obligations contractuelles et que l'intimé a dû avoir recours à un avocat pour faire valoir ses droits, la demande du SYNDICAT tendant au remboursement du montant de 25.924 EUR à titre de frais et honoraires, augmenté en instance d'appel à la somme 41.844,24 EUR, dûment documentée par pièces, est fondée.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT le montant de 41.844,24 EUR avec les intérêts légaux à compter du jour des décaissements respectifs jusqu'à solde.

Etant donné que le SYNDICAT ne démontre pas avoir eu à sa charge des frais qui ne sont pas inclus dans le montant lui accordé à titre de frais et honoraires, c'est à bon droit que sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile a été déclarée non fondée en première instance. Il en va de même de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile a, à juste titre été déclarée non fondée en première instance. Pour l'instance d'appel, sa demande afférente est aussi non fondée.

Vu l'issue du litige, c'est à juste titre que la société SOCIETE1.) a été condamnée aux dépens de l'instance de référé expertise et de la première instance, y compris les frais d'expertise s'élevant au montant de 9.772,07 EUR (= 3.000 + 6.772,07).

Eu égard au résultat du litige, elle est aussi à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident partiellement fondé,

réformant,

porte la condamnation prononcée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à titre de frais de remise en état à la somme de 190.230,65 EUR, augmentée des intérêts au taux légal à partir du 6 juillet 2017, jusqu'à solde,

porte la condamnation prononcée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à titre de frais et honoraires d'avocats au montant de 41.844,24 EUR, augmenté des intérêts au taux légal à partir du jour des décaissements respectifs jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les deux parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES 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.