

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°110/25 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2021-01170 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, premier conseiller,
André WEBER, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.**), et son épouse
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 10 novembre 2021,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.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 gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

appelante par incident,

comparant par Maître Sabrina MARTIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce auprès du Amtsgericht de Wittlich sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

appelante par incident,

comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

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

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture du 13 mai 2025.

Par exploit d'huissier du 15 novembre 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ci-après les époux GROUPE1.), ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ci-après la société SOCIETE1.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie assignée à leur payer le montant de 43.841,52 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, du chef de surcoût des travaux de construction et du chef de perte de revenus locatifs,
- voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement,
- voir condamner la partie assignée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros,
- voir condamner la partie assignée aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 14 avril 2017, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE3.), ci-après la société SOCIETE3.) et la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.), ci-après la société SOCIETE2.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que les parties assignées sont tenues d'intervenir dans le litige introduit par les époux GROUPE1.) suivant exploit d'assignation du 15 novembre 2016 et voir ordonner la jonction entre les deux rôles,
- voir dire que les parties assignées sont à condamner à tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement,
- voir condamner les parties assignées à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros,
- voir condamner les parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 14 juin 2017, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir ordonner la jonction de ce rôle avec les rôles introduits suivant exploits d'assignation des 15 novembre 2016 et 14 avril 2017,
- voir condamner les parties assignées solidairement sinon *in solidum* à lui payer le montant de 73.780,52 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 décembre 2015, sinon de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement,
- voir condamner les parties assignées solidairement sinon *in solidum* au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros,
- voir condamner les parties assignées solidairement sinon *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Suivant ordonnances du juge de la mise en état des 16 juin et 7 juillet 2017, les trois rôles ont été joints.

Les époux GROUPE1.) ont exposé qu'ils avaient accepté une « offre de services d'ingénieurs en génie civil », que la société SOCIETE1.) leur avait fait parvenir en date du 7 janvier 2011, en vue de la transformation et de l'exhaussement de leur maison, sise à ADRESSE5.).

Les honoraires de la société SOCIETE1.) auraient été fixés au montant de 16.100 euros TTC.

Au moment où les travaux d'exhaussement auraient été sur le point de trouver exécution, il se serait avéré que le pignon droit de l'immeuble n'abritait non pas 4 cheminées, comme initialement prévu, mais 12 cheminées.

La société SOCIETE1.) aurait alors préconisé que des poches horizontales soient aménagées dans le pignon et qu'une poutre en acier supplémentaire en forme de « U » soit posée horizontalement dans le mur mitoyen au niveau de la cage d'escalier.

La société SOCIETE2.) aurait arrêté la poursuite du chantier afin de revoir la conception de son propre plan d'exhaussement de l'immeuble et aurait émis une offre complémentaire au vu de la nouvelle situation, entraînant un surcoût de 29.541,52 euros, que le maître de l'ouvrage aurait été contraint de supporter.

L'achèvement des travaux aurait, par ailleurs, été retardé de deux mois, de sorte que les époux GROUPE1.) auraient été contraints de mettre en location les lots de l'immeuble plus tard que prévu, ce qui leur aurait causé une perte de loyers d'un montant de 14.300 euros, sinon la perte d'une chance de percevoir des loyers, évaluée au montant de 13.585 euros.

La société SOCIETE1.) a contesté les prétentions des parties requérantes, en faisant valoir qu'elle s'était vu confier une mission partielle consistant notamment à vérifier la stabilité de l'immeuble et des murs de mitoyenneté, mais non l'existence et l'emplacement de cheminées.

Elle a affirmé avoir rempli ses obligations contractuelles en établissant un rapport de faisabilité et a contesté que la présence de cheminées dans le mur du bâtiment aurait eu une incidence sur la stabilité du rehaussement projeté.

Elle a, par ailleurs, contesté le préjudice allégué.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) a sollicité la condamnation des époux GROUPE1.) à leur payer le montant de 2.340 euros, avec les intérêts légaux à partir 21 avril 2016, jusqu'à solde, du chef de solde encore redû pour les services prestés.

Elle a, en outre, réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros.

La société SOCIETE1.) a exposé que la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE2.) étaient également intervenues sur le chantier relatif à la transformation de l'immeuble des époux GROUPE1.).

La société SOCIETE3.) aurait, en effet, élaboré les plans de conception indiquant la présence d'un certain nombre de cheminées, sur lesquels la société SOCIETE2.) se serait, à son tour, basée pour établir son offre de prix pour la transformation de l'immeuble.

La société SOCIETE1.) a demandé à voir engager la responsabilité desdites parties sur la base contractuelle sinon délictuelle et à les voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'intervenir à son encontre.

La société SOCIETE2.) a conclu à la nullité de l'exploit d'assignation de la société SOCIETE1.) du 14 avril 2017 pour cause de libellé obscur, a contesté toute relation contractuelle entre elle-même et la société SOCIETE1.) et a sollicité le rejet de la demande basée sur la responsabilité délictuelle, au motif qu'aucune faute en relation avec le dommage allégué n'était établie dans son chef.

Elle a réclamé la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

La société SOCIETE2.) a formulé une demande « *reconventionnelle* » à l'égard de la société SOCIETE3.), tendant à voir condamner celle-ci au paiement du montant de 44.952,35 euros du chef de travaux supplémentaires résultant des omissions sur les plans d'architecte.

A titre subsidiaire, elle a demandé à voir condamner la société SOCIETE3.) avec les époux GROUPE1.), solidairement sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du prédit montant.

La société SOCIETE2.) a encore sollicité la condamnation de la société SOCIETE3.) au paiement de la somme de 14.300 euros, sinon de la somme de 13.585 euros, à titre des pertes locatives, tel que revendiqué par les époux GROUPE1.) et, à titre subsidiaire, la condamnation de la société SOCIETE3.) avec la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) au paiement de cette somme.

La société SOCIETE2.) a finalement demandé la condamnation de la société SOCIETE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

La société SOCIETE3.) a également soulevé le moyen tiré du libellé obscur de l'assignation de la société SOCIETE1.) du 14 avril 2017.

A titre subsidiaire, elle a demandé à voir déclarer irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) à son encontre sur la base contractuelle et non fondée sur la base délictuelle.

Elle a soutenu avoir informé à plusieurs reprises la société SOCIETE1.) de la nécessité de procéder à des contrôles supplémentaires concernant les cheminées, les plans fournis par elle n'ayant été qu'indicatifs.

Elle a sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Elle a enfin demandé à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande « *reconventionnelle* » de la société SOCIETE2.) à son encontre.

Concernant son assignation du 14 juin 2017, la société SOCIETE2.) a fait valoir que malgré une exécution impeccable des travaux de transformation de la maison des époux GROUPE1.), ces derniers refusaient sous de vains prétextes de s'acquitter du solde des factures émises, s'élevant au montant de 73.780,53 euros HTVA.

Les époux GROUPE1.) ont sollicité le rejet des prétentions de la société SOCIETE2.), au motif que les montants facturés dépassaient de 10% le devis initial et que des travaux supplémentaires non sollicités avaient été facturés.

A titre reconventionnel, les époux GROUPE1.) ont réclamé la condamnation de la société SOCIETE2.), du chef de préjudice subi à la suite d'infiltrations d'eau, au montant de 48.281,17 euros ainsi qu'au montant de 15.501,33 euros, sinon au montant de 9.501,33 euros, avec les intérêts de droit à partir de la mise en demeure sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les époux GROUPE1.) ont exposé que l'immeuble avait connu des infiltrations d'eau de pluie entre novembre 2014 et janvier 2015, lesquelles avaient provoqué de nombreux dégâts à l'intérieur de la maison.

La société SOCIETE2.) n'aurait pas pris les mesures nécessaires en vue de protéger efficacement l'immeuble.

Les époux GROUPE1.) ont encore réclamé la condamnation de la société SOCIETE2.), avec la société SOCIETE1.), solidairement sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant de 14.300 euros à titre de perte de loyers sinon le montant de 13.585 euros à titre de perte d'une chance de percevoir ceux-ci.

Ils ont enfin réclamé la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

La société SOCIETE2.) a conclu au rejet de la demande reconventionnelle des époux GROUPE1.), en niant toute faute dans son chef, tant au niveau des dégâts des eaux qu'en ce qui concerne les cheminées et a contesté le préjudice allégué.

Par jugement du 2 avril 2021, tel que rectifié suivant jugement du 21 mai 2021, le tribunal d'arrondissement, statuant contradictoirement, a :

- quant à l'assignation du 15 novembre 2016 :

- reçu la demande principale des époux GROUPE1.) et la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en la forme,
- dit la demande des époux GROUPE1.) non fondée,
- dit la demande de la société SOCIETE1.) fondée à concurrence du montant de 2.300 euros,
- condamné les époux GROUPE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 2.300 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 avril 2016 jusqu'à solde,
- quant à l'assignation du 14 avril 2017 :
 - reçu la demande principale de la société SOCIETE1.) en la forme,
 - dit celle-ci non fondée,
 - reçu les demandes de la société SOCIETE2.) à l'encontre de la société SOCIETE3.), à l'encontre des époux GROUPE1.) et à l'encontre de la société SOCIETE1.) en la forme,
 - dit celles-ci non fondées,
- quant à l'assignation du 14 juin 2017 :
 - reçu la demande principale de la société SOCIETE2.) et la demande reconventionnelle des époux GROUPE1.) en la forme,
 - dit la demande de la société SOCIETE2.) fondée à concurrence du montant de 51.131,98 euros,
 - condamné les époux GROUPE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 51.131,98 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 décembre 2015 jusqu'à solde,
 - dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,
 - dit la demande des époux GROUPE1.) fondée à concurrence du montant de 32.036,82 euros,
 - condamné la société SOCIETE2.) à payer aux époux GROUPE2.) le montant de 32.036,82 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 avril 2018 jusqu'à solde,
 - ordonné la compensation judiciaire entre ces montants,
- quant aux demandes accessoires
 - dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,
 - dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,

- condamné les époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance relative au rôle n° NUMERO4.),
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance relative au rôle n° NUMERO5.),
- fait masse des frais et dépens de l'instance relative au rôle n° NUMERO6.) et imposé ceux-ci pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la société SOCIETE2.).

En ce qui concerne l'assignation du 15 novembre 2016, les juges de première instance ont relevé que les époux GROUPE1.) étaient liés par un contrat de louage d'ouvrage à la société SOCIETE1.) et que la mission générale confiée à cette dernière comprenait incidemment la prise en compte de tout élément de nature à remettre en cause la stabilité de l'immeuble.

Le tribunal a encore noté qu'il résultait de deux courriels des 20 janvier et 5 avril 2011 que la société SOCIETE3.) avait expressément rendue attentive la société SOCIETE1.) à la question des cheminées susceptibles de se trouver dans le pignon.

Il en a déduit que la société SOCIETE1.) avait engagé sa responsabilité contractuelle en omettant de procéder aux vérifications en question *ab initio*.

Le tribunal a néanmoins rejeté la demande en indemnisation du chef du surcoût lié aux travaux supplémentaires rendus nécessaires à la suite de la découverte tardive d'un nombre plus élevé de cheminées, faute de lien de causalité avec le dommage allégué, en considérant que ce surcoût résultait d'une nécessité technique et non des manquements de la société SOCIETE1.).

Retenant que la réalité d'une perte de loyers, voire de la perte d'une chance de percevoir des loyers, n'était pas établie dans le chef des époux GROUPE1.), les juges de première instance ont également rejeté la demande y afférente.

Concernant la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 2.340 euros, à titre de solde redû pour services prestés, le tribunal a considéré qu'en aucun cas, les époux GROUPE1.) n'étaient en droit de retenir une partie du prix facturé sur base de l'exception d'inexécution.

Constatant que la société SOCIETE1.) ne fournissait ni facture ni décompte et restait en défaut d'expliquer l'incidence d'une éventuelle augmentation de la TVA sur le quantum réclamé, le tribunal a fait droit à la demande à concurrence du montant de 2.300 euros, reconnu, à titre subsidiaire, par les époux GROUPE1.) comme étant le montant maximum du solde redû par eux.

La demande en garantie dirigée par la société SOCIETE1.) à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), suivant assignation du 14 avril 2017, a été déclarée recevable, mais sans objet, au vu du sort réservé à la demande dirigée par les époux GROUPE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Le tribunal a requalifié la demande « *reconventionnelle* » en paiement du montant de 44.952,35 euros, dirigée par la société SOCIETE2.) à l'encontre de la société SOCIETE3.), en demande incidente, et a déclaré cette demande recevable mais non fondée, au motif qu'il n'était pas établi en quoi la société SOCIETE3.) aurait commis une faute dans l'exécution de ses plans.

Le tribunal a précisé que la demande litigieuse, formulée, à titre subsidiaire, à l'égard des époux GROUPE1.), serait à toiser dans le cadre de l'assignation introduite par la société SOCIETE2.) du 14 juin 2017, laquelle reprenait la même demande.

La demande de la société SOCIETE2.) en paiement du montant de 14.300 euros, sinon du montant de 13.585 euros, à l'encontre de la société SOCIETE3.), sinon de la société SOCIETE3.) avec la société SOCIETE1.) a été déclarée non fondée, au vu du fait que la demande des époux GROUPE1.) sur ce point et la demande en garantie subséquente, formulée par la société SOCIETE1.), avaient été rejetées.

Concernant l'assignation du 14 juin 2017 de la société SOCIETE2.), tendant à la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer le montant de 73.780,53 euros (HTVA) au titre du solde de la facturation émise, sinon du montant de 35.917,20 euros, sinon du montant de 29.917,20 euros, à titre de solde reconnu par le maître de l'ouvrage, les juges de première instance ont dit que le seul silence de la société SOCIETE2.), face aux courriers des époux GROUPE1.), ne saurait, en l'absence de tout autre élément, valoir acceptation tacite des contestations et du décompte de ces derniers.

Le tribunal a noté que le montant de 73.780,53 euros (HTVA), réclamé par la société SOCIETE2.), comprenait le montant de 28.828,18 euros, au titre du solde de la facture finale n° 2015-281 du 20 novembre 2015 relative aux travaux initialement prévus (à savoir le montant de 261.676,94 euros TVA de 3% incluse, dont avaient été déduits un escompte de 2% et des acomptes de 232.848,76 euros) et le montant de 44.952,35 euros, au titre du solde de la facture n° 2015-284 du 20 novembre 2015 concernant les travaux supplémentaires (à savoir le montant de 81.561,12 euros TVA de 3% incluse, dont avaient été déduits un escompte de 2% et des acomptes de 36.608,77 euros).

Il a dit que la facture n° 2015-281, d'un montant de 261.676,94 euros TTC, devait être mise en comparaison avec le devis relatif aux travaux de base d'un montant de 250.106,08 euros TTC.

La facturation finale ne dépassant pas les 10% du devis initial, le tribunal a considéré que la facture pouvait valablement être prise en compte.

Les juges de première instance ont cependant retenu que les époux GROUPE1.) soutenaient à juste titre que la prestation liée au « *Stahlgeländer* » n'avait pas été exécutée par la société SOCIETE2.), de sorte que cette dernière ne saurait en réclamer le paiement.

Ils en ont conclu que la facture n° 2015-281 était justifiée pour le montant de [261.676,94 - 2.483,12 =] 259.193,82 euros et qu'après déduction des acomptes payés, la société

SOCIETE2.) était fondée à réclamer un solde de [259.193,82 – 232.848,76 =] 26.345,06 euros.

Concernant la facture n° 2015-284 relative aux travaux supplémentaires, les juges de première instance ont constaté que les époux GROUPE1.) avaient, suivant leur décompte du 12 février 2016, reconnu le montant de 41.747,57 euros HTVA, du chef de « *Nachtrag als Pauschalangebot* » et le montant de 19.076,38 euros HTVA, du chef de « *Bestellte beziehungsweise, akzeptierte und/oder unter Vorbehalt akzeptierte Mehrarbeiten* », soit un montant total de 60.823,95 euros.

La SOCIETE2.) restant en défaut d'établir une acceptation du maître de l'ouvrage des travaux supplémentaires tels que repris dans sa facture n° 2015-284, pour le surplus, le tribunal a dit que seul le montant de 61.395,70 euros, obtenu après déduction d'un escompte de 2% (soit 1.216,48 euros) et ajout de la TVA de 3% (1.788,22 euros), pouvait être pris en considération.

Compte tenu des acomptes payés, le tribunal a retenu que la société SOCIETE2.) était fondée à réclamer le montant de [61.395,69 – 36.608,77 =] 24.786,92 euros au titre de la facture n° 2015-284.

Les époux GROUPE1.) ont, dès lors, été condamnés à payer à la société SOCIETE2.) le montant de [26.345,06 + 24.786,92 =] 51.131,98 euros, en principal.

Quant à la demande reconventionnelle des époux GROUPE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.), les juges de première instance ont constaté que la survenance d'infiltrations d'eau, à trois dates séparées, était établie à suffisance de droit et que la société SOCIETE2.) n'apportait aucun élément de nature à étayer son affirmation suivant laquelle elle avait proposé une solution plus chère et plus efficace aux époux GROUPE1.), que ces derniers auraient refusée.

Ils ont considéré que la société SOCIETE2.) n'avait pas rempli ses obligations, lesquelles auraient consisté à prendre toutes les mesures de précaution nécessaires au regard des conditions météorologiques en cause, respectivement d'informer le maître de l'ouvrage de la meilleure solution en la matière.

Ils ont ajouté que la société SOCIETE2.) ne pouvait, par ailleurs, pas s'exonérer par l'existence de conditions météorologiques exceptionnelles, les critères de la force majeure n'étant pas remplis.

La responsabilité de la société SOCIETE2.) relativement aux infiltrations d'eau a partant été retenue.

Le tribunal a dit fondée à concurrence du montant de 32.036,82 euros, la demande des époux GROUPE1.) à titre d'indemnisation des dégâts des eaux, en retenant le montant de 25.412,40 euros du chef de la remise en état du parquet et le montant de 6.624,42 euros du chef de la remise en état des murs et plafonds, sur base du rapport de l'expert Jean-Claude HENGEN du 11 janvier 2015.

Les chefs de la demande relatifs aux frais de nettoyage, à l'achat de radiateurs électriques et aux frais de l'expertise HENGEN ont été rejetés, faute de pièces probantes.

Il en a été de même de la demande relative à une perte de loyers due aux retards dans l'achèvement des travaux, l'incidence concrète des travaux de réfection du parquet et de la peinture sur l'achèvement du chantier laissant d'être établie et les dates respectives auxquelles les travaux avaient été achevés et les appartements offerts en location ne résultant pas du dossier.

La demande des époux GROUPE1.) en condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 15.501,33 euros, sinon de 9.501,33 euros, à titre d'indemnisation pour le caractère inachevé de la structure métallique du garde-corps menant au 4^e étage et de la non-installation de main courante, a été rejetée, au motif que les demandeurs n'expliquaient pas en quoi le préjudice subi serait supérieur au montant de 2.483,12 euros, à déduire de la facture de la société SOCIETE2.) en raison des manquements en relation avec la structure métallique du garde-corps et de la main courante, ni pour quelle raison il appartiendrait à la société SOCIETE2.) de payer la pose d'une nouvelle structure.

La demande des époux GROUPE1.) en condamnation de la société SOCIETE2.) avec la société SOCIETE1.), au paiement du montant de 14.300 euros, à titre de perte de loyers, sinon au montant de 13.585 euros, à titre de perte d'une chance de percevoir lesdits loyers, consécutive au retard pris dans l'achèvement du chantier du fait du décalage des travaux, à la suite de la découverte tardive des cheminées, a également été rejetée par le tribunal, qui s'est référé, à ce sujet, à ses développements dans le cadre de la demande des époux GROUPE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Par exploit d'huissier du 10 novembre 2021, les époux GROUPE1.) ont relevé appel du jugement du 2 avril 2021, lequel leur avait été signifié le 5 octobre 2021, ainsi que du jugement rectificatif du 21 mai 2021.

En se référant à leur assignation du 15 novembre 2016, ils demandent, par réformation, à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 29.541,52 euros, ou tout autre montant à déterminer par dire d'expert, outre les intérêts légaux, au titre du surcoût engendré par les travaux supplémentaires, devenus nécessaires à la suite de la « découverte » tardive des cheminées dans le mur pignon droit.

Ils demandent encore à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à leur payer le montant de 5.600 euros, à titre de perte de loyers, sinon le montant de 5.320 euros, à titre de perte d'une chance d'avoir pu percevoir des loyers, en relation avec la découverte tardive du nombre exact des cheminées, ces montants avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Ils demandent à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle et sollicitent la condamnation de cette dernière à leur payer une indemnité de procédure

de 2.000 euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 6.000 euros pour l'instance d'appel.

Ils concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances en ce qui concerne le volet en relation avec l'assignation du 15 novembre 2016.

Concernant l'assignation du 14 juin 2017, les époux GROUPE1.) concluent au rejet de la demande de la société SOCIETE2.) en paiement du montant de 73.780,53 euros, sinon du montant de 35.917,20 euros, sinon du montant de 29.917,20 euros.

A titre subsidiaire, ils demandent à la Cour de ne tenir compte que des seuls suppléments acceptés par eux sans la moindre réserve, à savoir le montant de 5.211,67 euros, correspondant aux postes « *Fermacell-Gehäuse* » (2.144,44 euros), « *Revisionsklappe* » (932,17 euros) et « *Austausch Badezimmertür* » (2.105 euros) et d'en déduire le coût réel des travaux de réfection du garde-corps et de la fourniture d'une main courante.

Les époux GROUPE1.) demandent, à titre reconventionnel, la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer les montants, en principal, de 28.763,28 euros, correspondant au coût de la réfection complète et de l'uniformisation des parquets, de 8.268,78 euros, correspondant au coût des travaux de remise en état réalisés au niveau des murs et plafonds, de 150 euros, correspondant aux frais de nettoyage, de 249 euros, correspondant au coût des trois radiateurs électriques, de 995,39 euros, correspondant aux frais et honoraires de l'expert HENGEN, de 8.119,44 euros, correspondant à la perte de loyers subie à cause des infiltrations d'eau (appartements du rez-de-chaussée et des 1^{er} et 2^e étages), sinon de 7.713,47 euros, au titre de la perte d'une chance d'avoir pu percevoir lesdits loyers et de 8.891,16 euros, correspondant à la perte des loyers (appartements des 3^e et 4^e étages), sinon de 8.446,60 euros, au titre de la perte d'une chance d'avoir pu percevoir lesdits loyers.

Ils réclament encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de [15.501,33 + 14.280,71 =] 29.782,04 euros, outre les intérêts légaux, pour autant que la facture finale de la société SOCIETE2.) ne soit pas réduite du montant de 15.501,33 euros, correspondant au coût estimé des travaux devenus nécessaires pour remédier aux non-conformités et aux désordres occasionnés au garde-corps actuellement en place et de la pose d'un garde-corps et d'une main courante conformes à la commande des appelants, ainsi que du montant de 14.280,71 euros, correspondant aux postes contestés, facturés par la société SOCIETE2.) (plafond, carrelage, habillage cheminée, manchettes, heures de régie).

Ils sollicitent encore la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

En cas de condamnation des deux parties, les époux GROUPE1.) concluent à la compensation des montants redus de part et d'autre.

Ils sollicitent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chacune des deux instances et sa condamnation aux frais

et dépens des deux instances en ce qui concerne le volet en relation avec l'assignation du 15 novembre 2016.

Pour autant que de besoin, les époux GROUPE1.) offrent en preuve, par toutes voies de droit et notamment

(i) par l'audition du témoin PERSONNE3.), architecte, p/a adresse du siège de la société SOCIETE3.), les faits suivants :

« A l'occasion d'une entrevue dans les bureaux de la société SOCIETE3.) en juillet 2014, sans préjudice quant au mois et à la date exacte à laquelle s'est tenue la réunion en question, Monsieur PERSONNE4.) a informé Monsieur PERSONNE1.), sur question spéciale de Monsieur PERSONNE5.), que la mise en place d'un échafaudage équipé d'une toiture provisoire n'était pas nécessaire.

Dans le cadre de sa mission, la société SOCIETE1.) a préconisé que l'escalier à aménager/construire dans le cadre de l'exhaussement de l'immeuble sis à ADRESSE5.), serait ancré ou viendrait à reposer, entre autres, dans une encoche à réaliser sur toute la longueur du pignon mitoyen latéral droit de l'immeuble, sans préjudice quant à une description technique plus exacte des travaux préconisés par SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.), entreprise en charge de l'exhaussement de l'immeuble, avait offert ses fournitures et travaux sur base de cette prémisse et ses propres investigations.

Il avait été convenu entre les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) que les travaux d'exhaussement de l'immeuble allaient être entamés par la société SOCIETE2.) le 1^{er} septembre 2014.

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) s'était engagée à achever les travaux de construction dans un délai de 7 mois, soit pour le 31 mars 2015 au plus tard,

Lorsque les travaux d'exhaussement étaient sur le point d'entrer dans leur phase d'exécution début septembre 2014, sans préjudice quant à la date exacte, il s'avéra cependant que le pignon mitoyen droit de l'immeuble abritait non pas 4 mais 12 cheminées et qu'une partie importante des cheminées se trouvait à l'endroit précis où l'escalier était censé être fixé et ancré dans le mur pignon.

Eu égard à cet état de choses, la charge de l'escalier n'allait, d'un point de vue statique, plus pouvoir reposer, ainsi que l'avaient préconisé tant la société SOCIETE1.) que la société SOCIETE2.), dans une encoche d'une profondeur de l'ordre de 60 cm, sans préjudice quant à la profondeur exacte de l'encoche, notamment sur toute la longueur du pignon mitoyen droit de l'immeuble mais, eu égard à la présence de cheminées en milieu de mur, sur des appuis alternatifs.

La donne ayant profondément changé, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont dû revoir la fixation et/ou l'ancrage de l'escalier au regard de la situation de fait.

En particulier, SOCIETE1.) a préconisé, d'une part, que des poches horizontales de moindre profondeur seraient aménagées dans le mur pignon et, d'autre part, qu'une poutre en acier supplémentaire en forme de « U » serait posée dans le mur mitoyen et/ou des dalles au niveau de la cage d'escalier en vue de la répartition des charges, sans préjudice quant à une description technique plus exacte des travaux préconisés par SOCIETE1.).

Par ailleurs, 13 cheminées, sans préjudice quant au nombre exact, ont dû être rehaussées.

Eu égard à ce retournement de situation, la société SOCIETE2.) a arrêté la poursuite du chantier afin de revoir la conception de son propre plan d'exhaussement de l'immeuble.

Les plans dressés et communiqués le 21 mars 2014 par SOCIETE1.) à SOCIETE3.) tout comme les plans de SOCIETE3.) dressés le 14 mai 2014 et communiqués à SOCIETE1.) évoquent l'existence des cheminées.

Toutes les cheminées étaient apparentes et visibles à partir de la chaussée longeant l'immeuble et des tabatières se trouvant en toiture.

Les modifications nécessaires qui ont été apportées au projet ont généré un surcoût de 29.541,52 €.

Suite à la « découverte » tardive des cheminées, les travaux d'exhaussement n'ont finalement pu être entamés que deux mois plus tard, à savoir au début du mois de novembre 2014, sans préjudice quant à la date exacte.

Mis à part le fait que les travaux à réaliser au niveau du garde-corps et de la main courante n'ont toujours pas été achevés, les travaux d'exhaussement à charge de la société SOCIETE2.) n'ont été achevés que le 7 septembre 2015, sans préjudice quant à la date exacte, soit avec un retard de 5 mois.

De ce fait, l'appartement du 3^{ème} étage n'était pas emménageable avant le 1^{er} septembre 2015 et celui du 4^{ème} étage ne l'était pas avant le 7 septembre 2015.

S'agissant du projet d'exhaussement (étages 3 et 4), le retard pris dans l'achèvement des travaux est dû, d'une part, au report du début des travaux d'exhaussement en raison des constatations tardives des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) quant à la présence de 12 au lieu des 4 cheminées (supposées) dans le mur mitoyen droit et de l'appréciation de la situation effective de l'immeuble et de la replanification des travaux initialement prévus et, d'autre part, au dépassement de la durée des travaux convenue (7 mois), et s'agissant des travaux de rénovation du rez-de-chaussée et des étages 1 et 2, aux travaux de remise en état des appartements suite aux importantes infiltrations d'eau qui s'étaient produites en cours de chantier et notamment en dates des 28 novembre, 12 et 13 décembre 2014 et au courant du mois de janvier 2015 en raison de l'insuffisance des mesures de protection et d'étanchéification de l'immeuble existant et de la gestion/surveillance du chantier. »

(ii) par l'audition des témoins PERSONNE6.), p/a SOCIETE4.) SARL, ADRESSE6.) et PERSONNE3.), architecte, p/a adresse du siège de la société SOCIETE3.), les faits suivants :

« Les infiltrations d'eau de pluie qui se sont produites au courant des mois de novembre et décembre 2015, et plus particulièrement le 28 novembre, les 12 et 13 décembre 2014, et au courant du mois de janvier 2015, sans préjudice quant aux dates exactes, ont gravement endommagé les parquets, les murs ainsi que les plafonds des appartements du rez-de-chaussée et du premier et deuxième étage de l'immeuble et notamment sous forme de gondolement et souillure des parquets, détachement de plaques de plâtre des plafonds, effritement de la peinture des murs et plafonds.

Au moment notamment du sinistre du 28 novembre 2014, sans préjudice quant à la date exacte, la rénovation des (anciens) appartements du rez-de-chaussée, des 1^{er} et 2^{ème} étages était quasiment achevée. Il ne restait plus que de menus travaux de finition et/ou de parachèvement à réaliser.

Concernant les parquets du rez-de-chaussée, des premier et deuxième étages, ces derniers avaient déjà été complètement rénovés (restaurés en partie, poncés et vitrifiés) au moment des infiltrations d'eau de pluie aux dates précitées.

Si les choses avaient suivi leur cours normal, et si les appartements en question n'avaient pas été sinistrés, ils étaient en état d'être donnés en location à partir du mois de février 2015, et ce indépendamment de l'état d'avancement des travaux d'exhaussement.

A cause des infiltrations d'eau de pluie, les travaux de plâtrage et de peinture, qui avaient été réalisés au niveau des appartement du rez-de-chaussée et du premier et deuxième étage, et qui étaient achevés au moment des sinistres en question, ont dû être entièrement remis en état.

Les parquets des appartements du premier et du deuxième étages avaient été irrémédiablement endommagés et ont dû être partiellement remplacés.

En particulier, la société SOCIETE4.) a dû remplacer 43 m² du parquet du premier étage et 61 m² du parquet du deuxième étage, sans préjudice quant aux surfaces exactes.

S'agissant des anciens parquets que la société avait restaurés et vitrifiés avant la production des infiltrations d'eau précitées, il était impossible de trouver un nouveau parquet ayant un aspect et une teinte identique.

La nature et l'envergure des travaux de réparation des parquets est documenté par des mentions figurant sur la facture datée au 16 avril 2015 que l'entreprise SOCIETE4.) a envoyée aux époux GROUPE1.) en date du 16 avril 2015.

Les travaux de remise en état des parquets endommagés dans le cadre des infiltrations d'eau de pluie ont fait l'objet d'une facture d'un montant de 28.763,28 €.

Ladite facture a été entièrement acquittée par les époux GROUPE1.).

Si les choses avaient suivi leur cours normal et si les appartements en question n'avaient pas été sinistrés, ils auraient pu, de par leur état de finition, être donnés en location à partir du mois de février 2015, et ce indépendamment de l'état d'achèvement des travaux d'exhaussement. »,

(iii) Par l'audition du témoin PERSONNE7.), p/a PERSONNE8.). SA, ADRESSE7.),

« Au cours de l'année 2015, l'état du marché de la location était très tendu et la demande de location dans le quartier (ADRESSE8.) dans lequel se trouve l'immeuble des époux GROUPE1.), immeuble sis à ADRESSE5.) était très forte.

Il s'agit d'un quartier très prisé et recherché.

En dépit du fait que la recherche des locataires a dû se faire en pleine période de vacances d'été de l'année 2015, période traditionnellement calme, des locataires ont immédiatement été trouvés, locataires qui ont d'ailleurs accepté d'emménager dans les lieux alors que des travaux de parachèvement étaient encore en cours.»

Pour autant que de besoin, les époux GROUPE1.) demandent, en outre, à voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :

« 1) décrire la mission que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) s'étaient respectivement vu confier relativement au projet d'exhaussement de l'immeuble à ADRESSE5.), et qui étaient les leurs d'après la loi, les règles et les obligations et usages professionnels applicables en pareille matière,

2) décrire le projet d'exécution préconisé à l'origine par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.),

3) dire si au vu notamment de la situation des lieux, de l'état de connaissance qui était le leur ou aurait dû être le leur et de la mission qui était la leur, chacune des deux sociétés aurait dû, avant d'élaborer le projet d'exécution, vérifier la présence de cheminées et, le cas échéant, leur nombre exact, leur emplacement et articuler leurs projets respectifs en prenant en considération cet état de choses,

4) vérifier si les modifications du projet et plus particulièrement les travaux et prestations qui se sont avérés nécessaires une fois que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient réalisé et pris en compte la réalité de la situation des murs porteurs mitoyens au regard des cheminées, et notamment quant aux modifications des plans, des demandes et analyses des offres, de conception et de l'exécution des travaux, ont entraîné un retard dans l'exécution des travaux et dans l'affirmative de déterminer la durée de ce retard par rapport aux précisions du projet dans la conception initiale,

- 5) évaluer le surcoût entraîné par ces travaux au niveau des vérifications, de la planification et de l'exécution des travaux proprement dits,
- 6) évaluer la perte locative théorique subie par les époux GROUPE1.) du fait de la modification du projet d'exhaussement et de l'allongement corrélatif du délai d'exécution des travaux,
- 7) décrire l'état d'achèvement/rénovation des appartements du rez de chaussée, du premier et deuxième étage au moment de la première infiltration d'eau qui s'est produite le 28 novembre 2014, sans préjudice quant à une date plus exacte,
- 8) déterminer, au vu de leur état d'achèvement/de rénovation avant les infiltrations d'eau, à partir de quand ils auraient pu être donnés en location si les choses avaient suivi leur cours normal et si les appartements question n'avaient pas été sinistrés,
- 9) décrire les désordres ayant affecté les appartements du rez-de-chaussée, du premier et deuxième étage à la suite des infiltrations d'eau qui se sont produites entre novembre 2014 et janvier 2015,
- 10) déterminer les causes et origines de ces désordres,
- 11) dire si les infiltrations d'eau ont engendré des travaux de remise en état,
- 12) déterminer la nature, la qualité et les quantités desdits travaux et en évaluer le coût,
- 13) déterminer la période de séchage des dalles et murs des appartements sinistrés et la durée des travaux de remise en état qui ont été réalisés,
- 14) évaluer la perte locative théorique subie par les époux GROUPE1.) du fait du report de l'achèvement des appartements du rez-de-chaussée, du premier et deuxième étage, report étant imputable aux travaux de réfection ayant dû être réalisés à la suite des infiltrations d'eau qui se sont produites entre novembre 2014 et janvier 2015,
- 15) constater et décrire vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités affectant la structure métallique du garde-corps menant au 4^{ème} étage de l'immeuble sis à ADRESSE5.),
- 16) rechercher et déterminer les causes et origines des désordres constatés,
- 17) proposer les travaux et mesures propres pour y remédier,
- 18) évaluer le coût des travaux et fournitures nécessaires à la mise en place et à la fourniture d'un garde-corps et d'une main courante en tous points conformes à la commande des appelants. »

La société SOCIETE1.) demande à la Cour de rejeter l'ensemble des demandes des époux GROUPE1.).

Elle s'oppose également à la mesure d'instruction par expertise sollicitée par les appelants, au motif que la mission d'expertise proposée n'est ni pertinente, ni concluante.

Au cas où une telle mesure serait ordonnée, elle en demande l'extension aux autres parties en cause.

La société SOCIETE1.) relève appel incident du jugement du 2 avril 2021, tel que rectifié, en ce que celui-ci n'a fait droit à sa demande reconventionnelle à l'encontre des époux GROUPE1.) qu'à concurrence du montant de 2.300 euros.

Elle réclame la condamnation de ces derniers, par réformation du jugement entrepris, à lui payer le montant de 2.340 euros, avec les intérêts légaux à compter du 21 avril 2016, date de l'ordonnance conditionnelle de paiement, sinon à compter de la demande en justice du 6 mai 2024, à titre de solde encore redû pour les travaux qu'elle a réalisés.

La société SOCIETE1.) demande encore à la Cour de constater que c'est à tort que les juges de première instance ont considéré qu'elle a engagé sa responsabilité contractuelle en ne procédant pas à la vérification des cheminées.

Elle sollicite, en outre, la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de la première instance relative au rôle n° NUMERO5.), par réformation du jugement entrepris.

Elle réclame la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.500 euros pour l'instance d'appel.

Pour le cas où la Cour devrait réformer le jugement entrepris et prononcer une quelconque condamnation à son encontre, la société SOCIETE1.) affirme qu'elle maintient, à titre subsidiaire, sa demande, formulée en première instance et tendant à voir condamner les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Dans cette hypothèse, la société SOCIETE1.) demande le renvoi des parties en première instance, « *dans le respect du principe du contradictoire* ».

Elle demande à voir confirmer le jugement entrepris, pour le surplus, et conclut à la condamnation des époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) relève appel incident et demande à voir condamner les époux GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 73.780,53 euros, outre les intérêts légaux, à titre de solde non payé des factures émises.

A titre subsidiaire, elle réclame le montant de 35.917,20 euros, correspondant au solde reconnu par les appelants, sinon le montant de 29.917,20 euros.

Elle demande, par ailleurs, la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification de la décision à intervenir et conclut à la capitalisation des intérêts courus.

La société SOCIETE2.) estime qu'il n'est pas pertinent d'argumenter que la différence entre le devis initial et les travaux facturés serait de l'ordre de plus de 10 %, dans la mesure où les travaux n'auraient pas été offerts en forfait.

Elle conteste, en tout état de cause, que cette différence soit de l'ordre de plus de 10 %, en faisant valoir que les travaux supplémentaires ont été rendus nécessaires par des modifications demandées par le maître de l'ouvrage.

La société SOCIETE2.) conclut au rejet de l'ensemble des demandes reconventionnelles formulées à son encontre par les époux GROUPE1.), en relation avec le dégât des eaux, en soutenant que la réception des travaux constate la bonne fin de ceux-ci ainsi que leur exécution conforme aux prévisions contractuelles et que, par ailleurs, le maître de l'ouvrage doit subir les conséquences d'un événement dommageable lorsqu'il choisit « *une mise en œuvre du chantier qui est plus risquée mais moins onéreuse* ».

Elle ajoute qu'elle n'a commis aucune faute au niveau de la mise en œuvre de l'étanchéité provisoire, mais que des vents violents ont provoqué le sinistre.

Elle réclame la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi que leur condamnation aux frais et dépens et conclut à l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La société SOCIETE3.) conclut à la confirmation du jugement du 2 avril 2021, tel que rectifié.

Elle demande à la Cour de déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande en garantie dirigée à son encontre par la société SOCIETE1.).

Elle conteste avoir engagé sa responsabilité contractuelle ou délictuelle à l'égard de la société SOCIETE1.).

Elle s'oppose à ce que la mission d'expertise formulée par les époux GROUPE1.) soit étendue aux prestations fournies par elle, tel que sollicité par la société SOCIETE1.).

Elle réclame enfin la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Dans la motivation de leur jugement du 2 avril 2021, les juges de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.) avait engagé sa responsabilité contractuelle en ne procédant pas à une vérification du nombre des cheminées, mais que les époux GROUPE1.) n'avaient pas, pour autant, subi de préjudice du fait de l'omission de la société SOCIETE1.).

Aux termes du dispositif de son jugement, le tribunal a, dès lors, rejeté la demande des époux GROUPE1.) à l'égard de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) demande à la Cour de dire, par réformation du jugement entrepris, qu'elle a rempli l'ensemble de ses obligations contractuelles.

L'appel, qu'il soit principal ou incident, doit toujours être dirigé contre un point tranché au dispositif du jugement entrepris. Une partie n'est pas admise à former appel contre les motifs du jugement en vue d'assurer une substitution de motifs en instance d'appel, faute de lésion de ses droits par la décision attaquée.

L'appel incident de la société SOCIETE1.) est donc irrecevable en ce qu'il a trait au constat relatif à l'engagement de sa responsabilité contractuelle, lequel ne figure pas au dispositif du jugement entrepris.

Dans la mesure où l'intimé, dont un moyen a été rejeté en première instance peut néanmoins reproduire ce même moyen en instance d'appel à l'appui de sa demande initiale ou de sa défense, les arguments développés par la société SOCIETE1.) en ce qui concerne l'engagement de sa responsabilité contractuelle, seront analysés ci-dessous.

Tel que l'ont relevé les juges de première instance, les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE1.) étaient liés par un contrat de louage d'ouvrage et « *l'offre pour les services d'ingénieurs en génie civil* » dans l'intérêt de la transformation de la maison sise au ADRESSE9.), établie par la société SOCIETE1.) le 7 janvier 2011, portait sur les prestations suivantes : projet d'exécution (30%), dossier de soumissions (6%), percements (10%), contrôle technique normal (30%) contrôle technique spécial (10%), soit un total de 86% (par rapport à une mission complète SOCIETE5.)).

Dans son rapport de faisabilité du 3 octobre 2011 relatif à l'exhaussement de l'immeuble, la société SOCIETE1.) indiquait qu'elle avait été chargée par le maître de l'ouvrage « *de vérifier la stabilité de l'immeuble et des murs de mitoyenneté* ».

C'est à juste titre que le tribunal a retenu ce qui suit au sujet de la mission de la société SOCIETE1.) :

« Il s'agissait partant d'une mission générale ; à ce titre, il faut admettre qu'il lui appartenait de vérifier la stabilité du mur/pignon censé servir d'appui à l'escalier devant être installé entre le troisième (ancien) étage et le quatrième (nouvel) étage et donc incidemment de prendre en compte tout élément de nature à remettre en cause cette stabilité.

Il y a d'ailleurs lieu de relever que suivant courriel du 20 janvier 2011, la société SOCIETE3.) a rappelé à la société SOCIETE1.) les points suivants : « Klärung der bei der letzten Besprechung noch offenen Punkte – Firstbalken : Position Kamin muss vor Ort noch geprüft werden » et suivant courriel du 5 avril 2011, l'architecte a demandé à la société SOCIETE1.) de prendre en compte que : « Folgende Punkte sind noch zu überprüfen : (...) 3. Coupe 1 – Dimensionierung Stahlbeton Treppenlauf und Befestigung an den umlaufenden Wänden ». Il en découle que la société SOCIETE1.) a expressément été rendue attentive à la question des cheminées susceptibles de se trouver dans le pignon. A admettre l'hypothèse selon laquelle il n'aurait pas appartenu à la société SOCIETE1.) de vérifier l'existence de cheminées ou qu'elle n'aurait pas disposé des compétences techniques suffisantes pour ce faire, il lui aurait nécessairement appartenu d'en informer la société SOCIETE3.), ce qu'elle n'a cependant pas fait. »

A l'instar du tribunal, la Cour constate que la société SOCIETE1.) est malvenue de soutenir que la présence de cheminées n'avait aucune influence sur la stabilité du rehaussement projeté et sur l'implantation d'un escalier en béton armé.

Il s'avère, en effet, qu'à la suite de la découverte d'un nombre de cheminées supérieur à celui renseigné dans les plans, des travaux complémentaires ont dû être prévus, dans la mesure où la présence des cheminées dans le mur mitoyen a entraîné une modification du projet initial quant à la fixation et l'ancrage de l'escalier, tel qu'il résulte de l'échange de courriels entre les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE1.) du 9 au 19 septembre 2014 (pièces 4 de la partie intimée sub. 1).

La juridiction du premier degré est donc à approuver en ce qu'elle a dit qu'il résultait à suffisance du dossier que la société SOCIETE1.) avait engagé sa responsabilité contractuelle en ne procédant pas aux vérifications concernant le nombre exact de cheminées.

Force est, en revanche, de constater que, contrairement aux arguments des époux GROUPE1.), aucune faute en relation avec la découverte tardive des cheminées n'est établie dans le chef de la société SOCIETE2.), qui n'était pas chargée d'une mission générale relative à la conception de l'ouvrage et, en établissant son devis, a légitimement pu croire qu'elle pouvait se fier aux informations et plans que lui avaient soumis les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.).

Les époux GROUPE1.) font grief aux juges de première instance de ne pas avoir condamné la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 29.541,52 euros, au titre du surcoût engendré par les travaux supplémentaires, devenus nécessaires à la suite de la révélation tardive du nombre exact de cheminées, et d'avoir rejeté leur demande en indemnisation pour perte de loyers, sinon pour perte d'une chance de toucher des loyers.

Ils estiment que le dépassement considérable du coût du projet retenu dans le devis initial de la société SOCIETE2.) ainsi que le retard pris dans l'exécution du projet sont imputables aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Le devis constitue un élément de référence devant donner aux parties une idée de l'importance de leur engagement, de sorte qu'un dépassement considérable du devis par l'entrepreneur (ou le constructeur au sens large du terme) constitue de sa part une faute engageant sa responsabilité et permettant de laisser à sa charge une partie des dépenses qui ont dépassé les prévisions (cf. Georges Ravarani, La responsabilité des personnes publiques et privées, 3^e éd., Pasirisie luxembourgeoise 2014, n° 616 ; Cour d'appel, 16 mai 2012, n° 35649 du rôle).

Or, indépendamment du constat qu'aucune faute en relation avec la découverte tardive du nombre exact des cheminées n'est établie dans le chef de SOCIETE2.), tel qu'il résulte des développements ci-avant, il ne saurait, en l'espèce, être question d'un dépassement considérable du devis initial, mais d'une offre complémentaire, à la suite de la découverte d'un nouvel élément, en l'occurrence la présence d'un nombre plus important de cheminées qu'initialement prévu.

Il résulte, par ailleurs, des termes mêmes des conclusions des parties appelantes au principal (p. 36 des conclusions de synthèse du 25 avril 2025 des parties appelantes) que celles-ci ont accepté l'offre complémentaire concernant les travaux devenus nécessaires en raison de la révélation du nombre exact de cheminées.

Il s'y ajoute que les travaux en cause auraient de toute façon dû être effectués dans le cadre du projet d'exhaussement de l'immeuble et que le paiement du montant de 29.541,52 euros, repris dans l'offre complémentaire de la société SOCIETE2.), aurait pareillement incombé aux époux GROUPE1.) dans l'hypothèse où le nombre exact de cheminées avait été connu *ab initio*, tel que l'ont retenu les juges de première instance de façon pertinente.

A noter, en outre, que l'affirmation des parties appelantes, suivant laquelle elles auraient été mises devant un fait accompli et n'auraient « *plus été en mesure de demander d'autres devis auprès d'autres entreprises, voire de réduire le coût de la construction en ne réalisant pas certains travaux dont l'exhaussement auquel l'alternative aurait pu être l'aménagement d'un seul appartement sous les anciens combles de l'immeuble* », reste à l'état de pure allégation.

Si, au vu des développements ci-avant, la responsabilité de la société SOCIETE1.) peut être engagée du fait de la révélation tardive du nombre exact de cheminées, il résulte de ce qui précède que les époux GROUPE1.) ne peuvent se prévaloir d'aucun dommage en relation causale avec cette révélation tardive.

C'est, dès lors, à bon droit que le tribunal a rejeté la demande en indemnisation du chef du surcoût lié aux travaux supplémentaires rendus nécessaires à la suite de la découverte d'un nombre plus élevé de cheminées que celui renseigné dans les plans initiaux, en considérant que ce surcoût résultait d'une nécessité technique et non des manquements de la société SOCIETE1.).

En instance d'appel, les époux GROUPE1.) réduisent leur demande du chef de la perte de loyers en relation avec le report du début des travaux de deux mois et le dépassement consécutif de la durée des travaux initialement convenue, dirigée à l'encontre des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au montant de $[(1.450 + 1.350) \times 2 \text{ mois}] = 5.600$ euros, en expliquant que cette perte ne concerne que les 3^e et 4^e étages de l'immeuble, finalement mis en location à partir du 1^{er} et du 10 septembre 2015, pour un loyer mensuel de respectivement 1.450 et 1.350 euros, et non le rez-de-chaussée et les 1^{er} et 2^e étages.

Ils réclament, à titre subsidiaire, le montant de $[5.600 \times 95\%] = 5.320$ euros, au titre de la perte d'une chance d'avoir pu mettre en location les 3^e et 4^e étages plus tôt, en évaluant la probabilité de la mise en location au cours des deux mois en cause, à au moins 95%.

Le cahier des charges (« *Leistungsbeschreibung* ») émis par la société SOCIETE3.) le 14 mai 2014, indique ce qui suit sous la rubrique « *Bauablauf* » :

« Die Planung und Bestellung der Baustelle, sollte soweit abgestimmt und abgeschlossen sein, dass der Baubeginn ab dem 1. September 2014 zu erfolgen hat. Die Phase « DICHT UND ZU » ist spätestens bis zum 12.12.2014 abzuschliessen. Der Ausbau ist zum 31. März 2015 abzuschliessen. »

Le devis du 16 juillet 2014 de la société SOCIETE2.) ne comporte pas de planning concret, mais indique ce qui suit :

« Titel 01 – 10 werden noch in 2014 ausgeführt, bei allen anderen Titel ist das Ziel der Fertigstellung in 2014, dies kann jedoch nicht 100 % zugesagt werden. »

La société SOCIETE2.) a, par ailleurs, pris soin d'émettre les réserves suivantes :

« Die vorangegangenen Vereinbarungen gelten, insofern :

- *das Wetter es zulässt*
- *die technische Klärung ohne Verzögerung durchgeführt werden kann. »*

L'offre du 17 décembre 2014, émise à la suite de la révélation exacte du nombre de cheminées, indique ce qui suit :

« Die Ausführungsfristen müssen an die aktuelle Situation angepasst werden, durch die Zusatzmassnahmen kann sich die gesamte Ausführungszeit dehnen [...]. »

Tel qu'il résulte des développements ci-avant, les époux GROUPE1.) ont accepté l'offre du 17 décembre 2014 et ont donc également consenti au report du début et du terme des travaux.

La demande en indemnisation du chef d'une perte de loyers, sinon de la perte d'une chance de percevoir des loyers en ce qui concerne les appartements aux 3^e et 4^e étages de l'immeuble n'est partant pas fondée à l'égard de la société SOCIETE2.), dans le chef de

laquelle aucune faute en relation avec la découverte tardive du nombre exact des cheminées n'a, par ailleurs, été retenue, au vu des développements ci-avant.

Il n'est ensuite pas établi que les travaux auraient pu être entamés dès le mois de septembre 2014 et achevés au printemps 2015 si le nombre exact de cheminées avait été déterminé *ab initio*, dans la mesure où il faut admettre que la phase précédant le début des travaux et la phase d'exécution de ceux-ci se seraient, en tout état de cause, prolongées, dans l'hypothèse où l'envergure exacte du projet avait été connue dès le début.

Il n'est partant pas pertinent d'entendre des témoins quant au planning initialement prévu.

La demande en indemnisation pour perte de loyers, sinon perte d'une chance de percevoir des loyers en ce qui concerne les appartements aux 3^e et 4^e étages n'est, par conséquent, pas non plus fondée à l'égard de la société SOCIETE1.), faute de preuve d'un lien causal entre les manquements imputables à la société SOCIETE1.) quant à la découverte tardive du nombre exact des cheminées et la prolongation de la préparation et de l'achèvement des travaux.

Comme la demande en indemnisation des époux GROUPE1.) n'est pas fondée à l'égard de la société SOCIETE1.), la demande de cette dernière tendant à voir condamner les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne, est sans objet, tel que l'ont retenu les juges de première instance à bon escient.

La société SOCIETE1.) relève appel incident du jugement du 2 avril 2021, tel que rectifié, en ce que celui-ci n'a fait droit à sa demande reconventionnelle à l'encontre des époux GROUPE1.) en paiement du solde de ses honoraires qu'à concurrence du montant de 2.300 euros, alors qu'en raison de l'augmentation de la TVA, le montant de 2.340 euros serait redû.

Les époux GROUPE1.) contestent la demande, en se prévalant des manquements contractuels de la société SOCIETE1.) à leur égard (cf. supra).

A titre subsidiaire, ils estiment ne redevoir tout au plus que le montant de 2.300 euros à la société SOCIETE1.).

Ils rappellent que les honoraires de cette dernière avaient été plafonnés au montant de 14.000 euros hors TVA en janvier 2011, soit à l'époque [$115\% \times 14.000 =$] 16.100 euros TTC et soutiennent avoir payé deux acomptes de respectivement 5.750 euros et 8.050 euros en date des 5 juillet 2011 et 11 mars 2014.

Etant donné que l'existence d'un dommage en relation causale avec les manquements de la société SOCIETE1.) laisse d'être établie dans le chef des époux GROUPE1.) et dans la mesure où, en tout état de cause, ces derniers ne sont pas en droit de se prévaloir de l'exception d'inexécution pour échapper au paiement du solde redû au titre des prestations fournies, la demande de la société SOCIETE1.) est fondée en son principe.

La société SOCIETE1.) ne verse ni facture ni décompte se rapportant au solde réclamé et, tout comme en première instance, reste en défaut d'expliquer l'incidence de l'augmentation de la TVA sur le montant réclamé.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a dit fondée la demande à concurrence du montant de 2.300 euros, reconnu, à titre subsidiaire, par les époux GROUPE1.) comme étant le montant maximum du solde redû par eux.

La demande dirigée par la société SOCIETE2.) à l'encontre des époux GROUPE1.) aux termes de l'assignation du 14 juin 2017 et réitérée en instance d'appel, porte, à titre principal, sur le montant de 73.780,53 euros HTVA.

Le montant de 73.780,53 euros (HTVA) se compose du montant de 28.828,18 euros, au titre du solde de la facture finale n° 2015-281 du 20 novembre 2015, concernant les travaux initialement prévus - soit le montant de 261.676,94 euros TVA de 3% incluse, dont ont été déduits un escompte de 2% et des acomptes de 232.848,76 euros - et du montant de 44.952,35 euros, au titre du solde de la facture n° 2015-284 du 20 novembre 2015, concernant les travaux supplémentaires - soit le montant de 81.561,12 euros TVA de 3% incluse, dont ont été déduits un escompte de 2% et des acomptes de 36.608,77 euros.

Contrairement aux arguments des époux GROUPE1.), le silence de la société SOCIETE2.) face au courrier de contestation et au décompte, qui lui avaient été adressés les 22 décembre 2015 et 12 février 2016, ne saurait, en l'absence de tout autre élément, valoir acceptation tacite des contestations et revendications émises par le maître de l'ouvrage, tel que l'ont retenu les juges de première instance, qui ont souligné que la renonciation ne se présume pas.

Il convient encore de souligner que le principe de la correspondance acceptée, suivant lequel le silence prolongé du commerçant destinataire d'un courrier vaut acceptation de la teneur de celui-ci, n'est applicable qu'aux relations entre commerçants, en non aux rapports entre un commerçant et un non-commerçant.

Il est rappelé que dans le cadre d'un marché à forfait, l'entrepreneur s'engage à effectuer des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies, pour un prix global et invariable fixé d'avance, tandis que dans le cadre d'un marché sur devis ou sur bordereau, les parties fixent invariablement les prix de la série, mais laissent les quantités à exécuter indéterminées. En contractant, elles ignorent le prix total des travaux à exécuter, lequel ne sera connu qu'après exécution et mesurage des ouvrages.

La jurisprudence considère comme admissible une marge d'erreur de 10 % par rapport au prix final (cf. Georges Ravarani, la responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd., n° 616).

Les époux GROUPE1.) ne contestent pas que l'offre initiale du 16 juillet 2014, signée par les époux GROUPE1.) le 25 juillet 2014, constituait un devis, mais estiment qu'il y a lieu de comparer le montant de 250.106,08 euros TTC, sur lequel portait l'offre initiale,

avec le montant total mis en compte par la société SOCIETE2.) au titre des factures n° 2015-282, 215-284 et 2015-281, soit le montant de 351.411,50 euros TTC, déduction faite du coût des travaux supplémentaires commandés par eux et n'étant pas en relation avec une faute ou négligence de la société SOCIETE2.).

C'est à juste titre que les juges de première instance n'ont pas suivi ce raisonnement et ont dit que seule la facture n° 2015-281, d'un montant de 261.676,94 euros TTC, devait être mise en comparaison avec le devis relatif aux travaux de base, d'un montant de 250.106,08 euros TTC, établi en juillet 2014, et non les factures se rapportant à l'offre complémentaire du 17 décembre 2014 et aux travaux supplémentaires.

A l'instar du tribunal, la Cour constate que la facturation finale n° 2015-281 ne dépassait pas les 10% du devis initial, de sorte que ladite facture est à prendre en compte.

La Cour approuve également le tribunal en ce qu'il a considéré que la prestation liée au « *Stahlgeländer* », chiffrée au montant de 2.483,12 euros dans la facture n° 2015-281, n'avait pas été exécutée par la société SOCIETE2.), de sorte que cette dernière ne saurait en réclamer le paiement.

Comme le tribunal, la Cour considère que la retenue d'un montant de 6.000 euros sur cette facture, du chef de la non-exécution de la prédite prestation, ne se justifie pas.

Les époux GROUPE1.) n'ayant pas fait valoir d'autres critiques concrètes quant aux montants facturés au titre de la facture n° 2015-281 dans leurs conclusions de synthèse, il y a lieu de retenir que ladite facture est justifiée pour le montant de [261.676,94 - 2.483,12 =] 259.193,82 euros, de sorte qu'après déduction des acomptes payés, la société SOCIETE2.) peut prétendre à un solde de [259.193,82 – 232.848,76 =] 26.345,06 euros.

Concernant la facture n° 2015-284 relative aux travaux supplémentaires, il est rappelé que les époux GROUPE1.) ne contestent pas avoir accepté l'offre complémentaire concernant les travaux s'étant imposés en raison de la révélation du nombre exact de cheminées (cf. supra) et c'est à bon droit que les juges de première instance ont constaté que les époux GROUPE1.) avaient, suivant leur décompte du 12 février 2016, reconnu le montant de 41.747,57 euros HTVA quant auxdits travaux (« *Nachtrag als Pauschalangebot* »), de même que le montant de 19.076,38 euros HTVA du chef de « *Bestellte beziehungsweise, akzeptierte und/oder unter Vorbehalt akzeptierte Mehrarbeiten* », soit un montant total de 60.823,95 euros.

A défaut pour la société SOCIETE2.) d'établir une acceptation des époux GROUPE1.) quant aux travaux supplémentaires tels que repris dans sa facture n° 2015-284, pour le surplus, le tribunal est à approuver en ce qu'il a considéré que seul le montant de 61.395,69 euros, obtenu après déduction d'un escompte de 2% (soit 1.216,48 euros) et ajout de la TVA de 3% (1.788,22 euros), pouvait être pris en considération.

Compte tenu des acomptes payés, c'est à juste titre que le tribunal a dit que la société SOCIETE2.) pouvait prétendre au paiement du montant de [61.395,69 – 36.608,77 =] 24.786,92 euros au titre de la facture n° 2015-284.

Il y a partant lieu à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné les époux GROUPE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de [26.345,06 + 24.786,92 =] 51.131,98 euros, outre les intérêts légaux à compter du 20 décembre 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Eu égard à l'appel interjeté et à la procédure d'appel qui s'en est suivie, la majoration du taux d'intérêt de trois points, sollicitée par la société SOCIETE2.), sur base de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, prendra cours à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt.

Conformément à la demande formulée par la société SOCIETE2.) en instance d'appel, dont la recevabilité n'est pas contestée par les époux GROUPE1.), il y lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts, pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, en application de l'article 1154 du Code civil.

Quant à la demande reconventionnelle des époux GROUPE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.), il résulte de l'échange de courriels entre parties (pièces 33 à 47 des parties appelantes au principal), que des infiltrations d'eau se sont produites les 28 novembre 2014, 3, 12 et 13 décembre 2014 ainsi qu'à la mi-janvier 2015.

Les dégâts causés par les infiltrations d'eau survenues en novembre et décembre 2014 sont documentés dans le rapport établi le 11 janvier 2015 par l'expert Jean-Claude HENGEN, qui s'est rendu sur les lieux les 18 décembre 2014 et 10 janvier 2015.

La société SOCIETE2.) ayant, au préalable, été informée de la visite de l'expert, prévue pour le 18 décembre 2014, le rapport est à considérer comme un rapport contradictoire.

Il résulte à suffisance dudit rapport que l'infiltration d'importantes quantités d'eau à travers la bâche de couverture posée sur la toiture a causé des dégâts au niveau des murs, des plafonds et des parquets.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en indemnisation des époux GROUPE1.), au motif que le procès-verbal de réception du 15 septembre 2015, signé par ces derniers, constate la bonne fin des travaux ainsi que leur exécution conforme aux prévisions contractuelles.

Le procès-verbal de réception du 15 septembre 2015, versé en instance d'appel, concerne les travaux réalisés aux 3^e et 4^e étages de l'immeuble et énumère certains éléments à redresser.

Ledit procès-verbal, censé constater la conformité des travaux et leur exécution selon les règles de l'art, ne saurait être interprété comme une renonciation des époux GROUPE1.) à se prévaloir des dégâts des eaux constatés au rez-de-chaussée et aux deux premiers étages à la suite des infiltrations d'eaux survenues au cours de l'exécution du chantier.

Il est partant sans incidence sur les demandes indemnitaires des appelants au principal en relation avec lesdits dégâts.

La société SOCIETE2.) fait encore valoir qu'elle avait au préalable mis en garde les époux GROUPE1.) qu'une complète étanchéité n'était pas garantie sans l'installation d'un échafaudage avec un toit indépendant, d'un coût de 50.000 euros, mais que la mise en place d'un tel dispositif avait été refusée par ces derniers.

Elle verse un rapport de la société SOCIETE6.) du 13 avril 2016, lequel contient le passage suivant :

« In den ersten Gesprächen mit dem Architekten sei auch über ein Kederdach gesprochen worden, so die Angabe des Versicherungsnehmers. Allerdings seien die Kosten für diese Massnahme nicht in den Baukosten inbegriffen gewesen, sodass man sich auf ein Notdach für etwa netto EUR 1.700,00 beschränkte [...] »

Der Versicherungsnehmer teilte dem Anspruchsteller mehrfach mündlich seine Bedenken über die nicht 100-prozentige Dichtigkeit des Notdaches mit, was jedoch unbeachtet blieb. Auch in der Mail vom 31. Oktober 2014 meldet Firma Henz schriftlich Bedenken an. »

Le courriel adressé le 31 octobre 2014 à PERSONNE1.) par la société SOCIETE2.), auquel se réfère la société SOCIETE6.), contient la mention suivante :

« Wir werden das Treppenhaus als einen bestmöglichen, provisorischen Witterungsschutz während Abriss und Montage ausführen. Die Erfahrung zeigt jedoch dass ein Wassereindrang nicht zu 100% ausgeschlossen werden kann. »

Indépendamment de la question de l'opposabilité aux époux GROUPE1.) du rapport de la société SOCIETE6.), lequel présente un caractère unilatéral, le passage relatif à un refus d'une solution plus efficace et plus onéreuse par le maître de l'ouvrage, constitue une simple affirmation, reposant sur les seuls dires de la société SOCIETE2.) et non sur un constat objectif.

Cette affirmation n'est, par ailleurs, pas étayée par la mention lapidaire, relative à l'absence d'une protection absolue, contenue dans le courriel du 31 octobre 2014, précité, ni par aucun autre élément.

Il convient encore de noter que le devis du 16 juillet 2014, lequel prévoyait la mise en place d'un « Notdach » ne contenait pas la moindre réserve.

Il résulte de ce qui précède la société SOCIETE2.) n'a pas pris toutes les mesures de précaution requises pour éviter des infiltrations d'eaux en cas de conditions météorologiques défavorables.

A supposer que les mesures requises se soient avérées plus coûteuses, elle n'établit pas avoir rempli son obligation d'information et de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage,

en préconisant la mise en place desdites mesures, voire en refusant de réaliser l'ouvrage sans recourir à celles-ci.

La société SOCIETE2.) a donc engagé sa responsabilité en ce qui concerne les dégâts causés par les infiltrations d'eau survenues à plusieurs reprises.

Quant aux dégâts causés, l'expert Jean-Claude HENGEN a préconisé le remplacement d'une partie du parquet au 1^{er} et au 2^e étage, le ponçage et la vitrification du parquet au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^e étage, la réparation du plafonnage aux endroits défectueux, le ponçage des plafonds et des murs ainsi qu'une remise en peinture.

Il a évalué le coût des travaux de menuiserie au montant de 25.412,40 euros TTC et celui des travaux de plafonnage et de peinture au montant de 6.624,42 euros.

Estimant la durée des travaux à environ 6 mois, il a évalué la perte de loyer à [3 étages x 1,5 mois x 1.200 euros/mois =] 5.400 euros, hors charges.

Il a enfin mis en compte un montant de 1.000 euros à titre de « *frais divers* ».

A la suite d'une visite des lieux supplémentaire, en date du 20 mars 2015, l'expert a constaté « *une différence sensible de coloris* » entre l'« *ancien* » parquet, endommagé, mais laissé en place, et le nouveau parquet en bois de chêne.

Dans son avenant au rapport d'expertise du 11 janvier 2015, établi le 23 mars 2015, l'expert a préconisé la fourniture et la pose de parquet en chêne massif fabriqué sur mesure pour le hall, la cuisine et la chambre des appartements du 1^{er} et du 2^e étage, ainsi que le ponçage et la vitrification dudit parquet.

Il a évalué le coût des travaux au montant de 15.777,45 euros TTC et a retenu une perte de loyer théorique supplémentaire pour un demi mois, estimée au montant de 600 euros.

Les photos annexées à l'avenant documentent la différence de coloris constatée au niveau du parquet.

Il résulte du dossier que, dans le cadre de leur projet de rénovation, les époux GROUPE1.) avaient choisi de laisser en place l'ancien parquet qui se trouvait dans l'immeuble et que celui-ci avait été entièrement restauré avant la survenance du dégât des eaux.

Dans ces circonstances, il faut admettre qu'après le sinistre, les époux GROUPE1.) étaient dans l'impossibilité de trouver du parquet de remplacement d'un coloris et d'un aspect identiques à l'ancien, de sorte que le remplacement partiel de l'ancien parquet par du nouveau parquet n'était pas susceptible de mener à un résultat satisfaisant.

Il devient donc superfétatoire d'ordonner une expertise quant à cette question.

Comme, en vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, lequel implique que la partie lésée doit être mise dans la même situation que celle dans laquelle elle se serait

trouvée si le dommage n'avait pas eu lieu, les appelants au principal peuvent prétendre à une indemnisation correspondant au montant qu'ils ont exposé pour remplacer l'intégralité du parquet dans les pièces concernées.

Les époux GROUPE1.) versent une facture de la société SOCIETE4.) du 16 avril 2015, relative à la fourniture et la pose de parquet en chêne massif au 1^{er} et au 2^e étage, au ponçage et à la vitrification du parquet ainsi qu'au démontage et remontage des meubles, portant sur le montant de 28.763,28 euros TTC.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de leur allouer ledit montant à titre de réparation du dommage causé au parquet, par réformation du jugement entrepris.

Concernant les travaux de réparation effectués au niveau des plafonds et des murs à la suite du sinistre, les époux GROUPE1.) versent une facture de la société SOCIETE7.) du 28 juillet 2015, portant sur le montant de 8.268,78 euros TTC.

S'il est vrai que le prédit montant est supérieur à celui auquel l'expert avait évalué le coût des travaux concernés, il ne résulte aucunement de la facture produite que les époux GROUPE1.) auraient fait procéder à des travaux somptuaires ou choisi des matériaux particulièrement onéreux.

L'indemnisation devant leur revenir au titre de la réparation des murs et plafonds est donc à fixer au montant réclamé de 8.268,78 euros TTC, par réformation du jugement entrepris.

Il est rappelé que les chefs de la demande des époux GROUPE1.) relatifs aux frais de nettoyage, à l'achat de radiateurs électriques et aux frais de l'expertise HENGEN ont été rejetés, faute de pièces probantes.

En instance d'appel, les époux GROUPE1.) versent la note d'honoraires de l'expert Jean-Claude HENGEN du 2 février 2015, portant sur le montant de 995,39 euros.

Comme l'expertise s'est avérée nécessaire pour constater les dégâts survenus en raison des manquements de la société SOCIETE2.), cette dernière doit en supporter les frais.

La demande des époux GROUPE1.) est donc à déclarer fondée à concurrence du montant réclamé de 995,39 euros, de ce chef, par réformation du jugement entrepris.

A défaut de pièces justifiant les montants réclamés au titre de frais de nettoyage et de l'achat de radiateurs, il convient d'approuver les juges de première instance en ce qu'ils ont rejeté les demandes y afférentes, portant sur les montants respectifs de 150 euros et 249 euros.

Concernant leur demande au titre de perte de loyers ou de perte d'une chance de percevoir des loyers, les époux GROUPE1.) soutiennent que si les appartements du rez-de-chaussée et des 1^{er} et 2^e étages n'avaient pas été sinistrés, ils auraient pu être donnés en location à

partir du mois de février 2015 et ce indépendamment de l'état d'achèvement des travaux d'exhaussement.

Ils soulignent que les travaux de remise en état n'ont pu être entamés qu'une fois les dalles et les murs entièrement séchés et évaluent le temps de séchage à deux semaines au minimum.

Notant que l'expert Jean-Claude HENGEN a évalué la durée des travaux de remise en état à six semaines, ils réclament le montant de 8.119,44 euros, à titre de perte de loyers relative aux trois appartements, sinon le montant de $[95 \% \times 8.119,44 =] 7.713,47$ euros, à titre de perte d'une chance de mettre en location les appartements concernés, pendant une période de huit semaines.

Force est de constater, au vu des contrats de bail versés en cause (pièces 16 à 17 des parties appelantes), que les appartements du rez-de-chaussée et des 1^{er} et 2^e étages n'ont été donnés en location qu'aux dates respectives des 21 août 2015, 1^{er} septembre 2015 et 21 août 2015.

Les époux GROUPE1.), lesquelles se prévalent, par ailleurs, de la très forte demande de location dans le quartier de ADRESSE8.), restent en défaut d'expliquer pour quelles raisons ils n'ont pas mis en location les lieux à compter du mois de mai 2015, soit la fin théorique des travaux de réfection.

Pas plus qu'en première instance, ils ne fournissent de renseignements sur la date effective de l'achèvement des travaux de réfection et la date à laquelle les appartements ont été offerts en location.

Le lien causal entre les dégâts des eaux et la mise en location différée des appartements laisse partant d'être établi, de sorte que la demande des époux GROUPE1.) en indemnisation pour perte de loyers ou perte d'une chance de percevoir des loyers, en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée et des 1^{er} et 2^e étages, est à déclarer non fondée, sans qu'il soit nécessaire d'ordonner une expertise ou une enquête concernant ce volet du litige.

Le tribunal est également à approuver en ce qu'il a relevé que les époux GROUPE1.) n'expliquaient pas en quoi le préjudice subi par eux du fait des manquements en relation avec la structure métallique du garde-corps et de la main courante (cf. supra) serait supérieur au montant de 2.483,12 euros, à déduire de la facture de la société SOCIETE2.), ni pour quelle raison il appartiendrait à la société SOCIETE2.) de financer la réalisation d'une nouvelle structure, en l'occurrence celle faisant l'objet de l'offre de la société SOCIETE8.) du 6 novembre 2018, portant sur le montant de 15.501,33 euros, soit plus de six fois le prix de la structure prévue dans le devis de la société SOCIETE2.) du 25 juillet 2014.

L'offre de preuve par expertise manque partant de pertinence en ce qu'elle tend à l'évaluation du « *coût des travaux et fournitures nécessaires à la mise en place et à la*

fourniture d'un garde-corps et d'une main courante en tous points conformes à la commande des appelants. »

La demande des époux GROUPE1.) en condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 15.501,33 euros, à titre d'indemnisation pour le caractère inachevé de la structure métallique du garde-corps menant au 4^e étage et de la non-installation de main courante, est donc à rejeter, par confirmation du jugement entrepris.

Il résulte de ce qui précède que la demande des époux GROUPE1.) en indemnisation de leur préjudice en relation avec les infiltrations d'eau est à déclarer fondée à concurrence du montant total de [28.763,28 + 8.268,78 + 995,39 =] 38.027,45 euros, outre les intérêts légaux à partir du 19 avril 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde, par réformation du jugement entrepris.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a ordonné la compensation entre créances réciproques.

Conformément à la demande des époux GROUPE1.), formulée en instance d'appel et dont la recevabilité n'est pas contestée, il convient d'ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, en application de l'article de l'article 1154 du Code civil.

La condition de l'iniquité n'étant remplie dans le chef d'aucune des parties, les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure sont à rejeter, tant en ce qui concerne la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est également à confirmer en ce qu'il a condamné les époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance relative au rôle n° NUMERO4.), en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance relative au rôle n° NUMERO5.) et en ce qu'il a fait masse des frais et dépens de l'instance relative au rôle n° NUMERO6.) et imposé ceux-ci pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la société SOCIETE2.).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la société SOCIETE2.).

Par ces motifs

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

dit irrecevable l'appel incident de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en ce qu'il a trait au constat relatif à l'engagement de sa responsabilité contractuelle,

reçoit les appels principal et incidents pour le surplus,

dit les appels incidents non fondés,

dit partiellement fondé l'appel principal,

réformant,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH fondée à concurrence du montant de 38.027,45 euros,

condamne la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH à payer à PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) le montant de 38.027,45 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 avril 2018, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH le montant de 51.131,98 euros, avec les intérêts légaux à compter du 20 décembre 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde, sauf à préciser que la majoration du taux d'intérêt de trois points prendra cours à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt,

ordonne la compensation entre créances réciproques,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

ordonne la capitalisation des intérêts en ce qui concerne les créances respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), d'une part, et de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH, d'autre part, pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière,

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH, avec distraction au profit de Maître Sabrina MARTIN, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier André WEBER.