

Arrêt civil

**Audience publique du 18 décembre deux mille treize**

Numéro 38865 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Pierre CALMES, premier conseiller;  
Marie-Laure MEYER, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée C) & Fils,**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant  
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude  
STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 1<sup>er</sup> juin 2012,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

e t :

**1. S),** et son épouse

**2. M),**

intimés aux fins du susdit exploit REYTER du 1<sup>er</sup> juin 2012,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 23 mars 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant sur la demande de S) et de M) (ci-après les époux S)) contre la société à responsabilité limitée C) & FILS S.à.r.l. (ci-après la sàrl C)), tendant à l'indemnisation de travaux de construction inachevés, respectivement affectés de vices et malfaçons, de leur immeuble sis à Strassen, a :

*donné acte aux époux S) de l'augmentation de leur demande de 45.412,90 euros à 105.542,08.- euros,*

*dit la demande fondée pour 24.712,90 euros, partant,*

*condamné la sàrl C) à payer aux époux S) la somme de 24.712,90 euros, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation, jusqu'à solde,*

*dit fondée la demande des époux S) en allocation d'une indemnité de procédure, et*

*condamné la sàrl C) à payer aux époux S) la somme de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,*

*dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire, et*

*condamné la sàrl C) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise K).*

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont retenu que les parties sont liées par un contrat d'entreprise; qu'il n'y a eu ni réception expresse (eu égard à l'absence d'un procès verbal la constatant), ni réception tacite (eu égard à l'impossibilité de déterminer la date de prise de possession exacte) de sorte qu'il y a lieu à application des articles 1142 et suivants du code civil.

Pour établir les vices et malfaçons, les époux S) avaient versé le rapport d'expertise judiciaire du 8 juin 2009, tel que complété le 3 novembre 2010. Sur base de ce rapport le tribunal a déclaré fondée la demande des époux S) à hauteur de la somme de 24.712,90 euros. Il a débouté les demandeurs de leur demande en indemnisation de dommages supplémentaires, non pris en compte par l'expert. La demande en indemnisation du préjudice pour manque de jouissance a également été rejetée au motif que les demandeurs

restaient en défaut d'établir l'existence d'un tel préjudice. La demande d'indemnisation pour « honoraires relatifs aux travaux suivis » d'un montant de 2.000.- euros a été rejetée pour les mêmes motifs.

### **Remarques préliminaires**

Pour une meilleure compréhension de l'affaire, il y a lieu de rappeler que suivant devis du 29 février 2008, la sàrl C) a été chargée par les époux S) de la construction d'un immeuble d'habitation sis à \_\_\_\_\_.

Par ordonnance de référé du 29 janvier 2009, l'expert K) a été chargé de procéder à une expertise de l'immeuble en raison des vices et malfaçons affectant celui-ci.

Le 8 juin 2009, l'expert K) a rendu son rapport qui a été mis à jour le 3 novembre 2010 (après une intervention de la sàrl C)).

Il est établi que les parties sont liées par un contrat d'entreprise. Aucune des parties n'a d'ailleurs entrepris le jugement en ce qu'il a retenu qu'il n'y avait eu ni réception expresse, ni réception tacite de sorte que les articles 1142 et suivants du code civil sont applicables.

Il résulte des développements ci-dessous que tant la sàrl C), que les époux S) ont interjeté appel limité, respectivement appel sur incident limité contre le jugement.

Contrairement aux conclusions de la sàrl C) du 10 avril 2013, il n'y a donc pas lieu de « *revenir sur tous les points du rapport d'expertise* ». Les points qui n'ont pas fait l'objet d'un appel, à savoir les points 1, 4, 6 à 10 inclus, 12, 14 à 17 inclus, 20 à 23 inclus, 25 à 28 inclus, 30, 31, 33, 35 à 37 inclus et 39, ne seront donc pas examinés. La sàrl C) a, pour les points 1a, 7, 8, 17, 20, 24, 26, 30, 35, 36, et 40 proposé de réaliser les travaux de réfection elle-même, dans un délai de quinze jours à compter de la décision à intervenir.

Il y a lieu de noter que parmi ces points, seuls les points 24 et 40 ont fait l'objet d'un appel.

Par ailleurs, dans leurs conclusions du 29 mai 2013, les appelants sur incident s'opposent formellement à ce que la sàrl C) exécute elle-même des travaux et ils déclarent maintenir leur demande en paiement des moins-values.

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'accompagne des garanties suffisantes. Cependant, 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 (cf. G. RAVARANI La responsabilité civile 2<sup>e</sup> éd. n° 1102).

En l'espèce, il est établi que le contrat entre parties a été conclu le 29 février 2008 et que le dernier rapport d'expertise date du 8 juin 2009. La sàrl C), tout en reconnaissant l'existence d'un grand nombre de travaux non achevés ou affectés de vices et malfaçons, a tardé à s'exécuter pendant plus de quatre ans. Elle n'a même pas réglé les points non contestés du rapport d'expertise.

Au vu des éléments du dossier, de la perte légitime de confiance par les époux S) dans les compétences de son cocontractant et de l'existence de relations très conflictuelles, l'acceptation de l'offre de la sàrl C) de procéder à une réparation en nature des désordres constatés n'est pas opportune.

Il y a partant lieu de rejeter l'offre d'exécution faite par la sàrl C).

La sàrl C) a encore demandé la confirmation des décisions de l'expert quant aux points 1b, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 21, 22, 23, 25, 27, 34 et 39.

Or, parmi ces points, seuls les points 3, 11, 18 et 34 ont fait l'objet d'un appel, de sorte que la Cour n'est pas compétente pour statuer sur les autres points.

### **L'appel principal**

Par exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> juin 2012, la sàrl C) a régulièrement interjeté appel limité contre le jugement du 23 mars 2012 qui lui avait été signifié le 21 mai 2012.

Elle demande la réformation du jugement en ce qu'il l'a condamnée au paiement de la somme de 24.712,90 euros au titre des coûts de redressement et elle conclut à la réduction de la condamnation pour tous les postes faisant l'objet de l'acte d'appel.

L'appelante requiert encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

La sàrl C) a limité son appel aux points 5 (travaux de plâtrage), 13 (aérations réalisées au plafond), 24 (terrasse), 29 (terres arables), 38 (clôture métallique) et 41 (étanchéité) du jugement.

L'appelante estime que c'est encore à tort que les premiers juges ont alloué, sans motiver leur décision, aux époux S) la somme de 1.500.- euros à titre de moins value. Elle offre de payer de ce chef une indemnité de 500.- euros.

Finalement, elle demande la réformation du jugement en ce qu'elle a été condamnée aux frais d'expertise ainsi qu'à une indemnité de procédure.

Il convient d'examiner ci-après les différents points pour lesquels le jugement est limitativement entrepris par la sàrl C):

#### quant au point 5 : travaux de plâtrage

L'appelante C) soutient avoir exécuté les travaux de plâtrage à la demande des intimés nonobstant le fait que ce poste n'était pas prévu contractuellement. Elle affirme que ces travaux n'ont pas été facturés et souligne que même si l'expert a constaté un risque de fissuration, aucune fissuration n'était apparue de sorte que le dommage n'existerait pas.

La sàrl C) demande donc à voir déduire le montant de 750.- euros HTVA du coût total des travaux de redressement.

Les intimés n'ont pas contesté que ces travaux n'ont pas été facturés.

L'expert a constaté que c'est bien l'entreprise C) qui a effectué les travaux de plâtrage et que ces travaux sont affectés d'un vice caché. Il a retenu qu'il y aurait lieu de déduire la somme forfaitaire de 750.- euros afin de recouvrir le mur par une plaque de plâtre ou une frise recouvrant l'endroit litigieux.

C'est à bon droit que les premiers juges ont conclu sur base du rapport K) que les travaux exécutés par la sàrl C) n'ont pas été effectués selon les règles de l'art et qu'ils ont alloué de ce chef la somme forfaitaire de 750.- euros aux demandeurs.

Comme les époux S) ont subi un préjudice futur mais certain, suite à des travaux - non conformes aux règles de l'art - réalisés par la sàrl C), il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

quant au point 13 : aérations réalisées au plafond

Les évacuations de l'air au plafond étaient trop grandes de sorte que les époux S) ont fait fabriquer des rondelles en inox pour couvrir le vide. La sàrl C) refuse de prendre en charge ce travail coûteux et fait valoir qu'il aurait été possible de faire des raccords de plâtre en temps utile.

L'appelante C) conteste actuellement la mise en compte d'un montant de 250.- euros et elle donne à considérer que l'expert n'aurait pas confirmé que les aérations au plafond auraient été trop grandes. Il aurait encore omis de dire que le ragréage serait absolument nécessaire.

Les intimés rappellent que la sàrl C) avait reconnu devant l'expert que le coût du ragréage pouvait être revendiqué par le maître de l'ouvrage.

L'expert a constaté la mise en place de rondelles tout en retenant qu'il aurait été possible de procéder à des ragréages de plâtre. Il a donc uniquement retenu le coût du ragréage en plâtre et rejeté la demande de prise en compte des rondelles en inox.

Il ressort implicitement du rapport que la mise en place des rondelles était justifiée en raison d'ouvertures d'aérations trop grandes.

Contrairement aux affirmations de l'appelante tant la nécessité d'un ragréage en raison de l'inadéquation des grandeurs des aérations, que le coût dudit ragréage résultent donc à suffisance de droit du rapport K).

L'appel n'est donc pas fondé et le jugement est à confirmer sur ce point.

quant au point 24 : terrasse

Il est établi en cause qu'un bout de la dalle de la terrasse arrière manquait et qu'en cours d'expertise, la sàrl C) l'a mis en place.

Après ces travaux, l'expert a constaté que le niveau fini de la terrasse n'a pas été respecté.

L'appelante déclare avoir complété le bout de terrasse qui manquait devant les escaliers. Elle reconnaît également que la dernière marche a une hauteur différente des autres.

Dans le rapport du 8 juin 2009 l'expert avait prévu un montant de 650.- euros pour réaliser le morceau de dalle.

L'expert a constaté que suite à l'intervention de la sàrl C), les marches d'escaliers vers la cave ont été réalisées de sorte que la hauteur n'est pas conforme aux marches supérieures et inférieures et qu'il y a donc lieu de refaire l'escalier.

Il a chiffré la réfection de l'ensemble de l'escalier à 5.000.- euros.

L'appelante soutient que ce serait à tort que les premiers juges ont retenu la réfection de l'escalier. Elle propose de refaire la dalle à niveau.

Les intimés contestent l'affirmation de l'appelante que seule la dernière marche ne serait pas conforme. Ils invoquent le rapport K) duquel il ressort que « les marches d'escalier vers la cave ont été faites de sorte que la hauteur n'est pas conforme aux marches supérieures et inférieures ». Pour l'expert tout l'escalier serait à refaire, ce qui engendrerait un coût de 5.000.- euros.

Il n'y a pas lieu, pour les motifs indiqués ci-dessus, d'autoriser la sàrl C) à exécuter en nature les travaux de redressement.

Le jugement entrepris est à confirmer. C'est en effet à bon droit que les premiers juges ont déclaré qu'il n'y a pas lieu de s'écarter du rapport d'expertise. Il n'est d'ailleurs pas contesté que suite à l'intervention de l'appelante pour redresser des travaux initiaux non conformes (manque d'un morceau de dalle) - dont le coût était chiffré à 650.- euros - que le dommage des époux S) s'est aggravé pour se chiffrer actuellement à 5.000.- euros.

L'appel n'est pas fondé.

#### quant au point 29 : terres arables

L'appelante rappelle que l'expert avait retenu, dans le premier rapport du 8 juin 2009, pour indemniser ce poste la somme de 750.- euros. Elle estime qu'il n'y aurait donc pas de raison d'augmenter cette somme, sans justification, à 1.632,90 euros.

La sàrl C) demande donc la réformation du jugement au montant de 750.- euros.

Les intimés font valoir que l'expert s'est basé sur une facture X) pour retenir le montant de 1.632,90 euros.

Ils ont versé un devis estimatif de la société X) qui prévoit pour l'apport de terre végétale, sans égalisation la somme de 1.206.- euros HT. Aucune facture y relative n'est cependant versée.

L'expert avait initialement conclu à un coût forfaitaire de 750.- euros HT puis, sur base d'une facture X) d'un import de 5.642,90 euros HT (non versée à la Cour) il a proposé de retenir le montant de 1.632,90 euros HT de l'offre initiale.

Comme il n'existe aucune raison de s'écarter de l'avis de l'expert judiciaire, il y a lieu de confirmer les premiers juges qui ont, à juste titre, entériné le rapport final sur ce point et ont alloué aux époux S) la somme de 1.632,90 euros.

L'appel n'est donc pas fondé.

#### quant au point 38 : clôture métallique

L'appelante conteste le montant retenu par les premiers juges et donne à considérer que la clôture initiale ne mesurait qu'environ 10 mètres et non pas 40 mètres tel que soutenu par les époux S). La sàrl C) souligne encore que la clôture devait obligatoirement être enlevée pour permettre l'accès au chantier.

L'appelante C) demande la réformation du jugement et conclut à voir réduire le montant total redû de 500.- euros.

Les premiers juges ont retenu que la sàrl C) a enlevé la clôture et qu'il lui appartenait donc de la remplacer.

Il ressort d'un devis I) du 23 juillet 2009 que la « *pose sans fourniture d'une clôture autour maison avec poteaux et grillage suivant choix des propriétaires et confection socles en béton pour poteaux portants* » est facturé au prix de 1.860.- euros. Il y est encore précisé que la fourniture (de la clôture ??) sera facturée au prix du fournisseur majorée de 5% pour frais.

Dans le rapport du 8 juin 2009, l'expert retient que les époux S) revendiquent 40 mètres de pose et fourniture d'une clôture pour un montant de (1.860 + 1.800 =) 3.360.- euros. Lors de la seconde visite des lieux, la sàrl C) a reconnu devant l'expert qu'il a fallu enlever la clôture pour accéder au chantier et que la longueur maximale qui pouvait être maintenue éventuellement le long du jardin était de 10 mètres et non de 40 mètres.

L'expert a ensuite confirmé que la clôture ne peut être que de 10 mètres.

Il n'est actuellement plus contesté que la clôture a été enlevée par la sàrl C).

Il y a donc lieu de confirmer les premiers juges qui ont entériné le rapport d'expertise en ce qu'il a alloué un montant forfaitaire de 500.- euros HT ( 10 mètres à 50.- euros) de ce chef.

L'appel n'est pas fondé.

#### quant au point 41 : étanchéité

L'appelante critique l'expert pour avoir mis en doute la mise en place d'une étanchéité. La sàrl C) maintient qu'une étanchéité a été posée de sorte qu'une moins value de ce chef ne serait pas justifiée.

L'expert a constaté que « *les murs latéraux de la rampe de garage présentent des fissurations et des traces d'humidité importantes, de sorte que l'exécution de l'étanchéité à l'arrière des murs reste douteuse* ». Il a retenu qu'il faut déblayer les terres et refaire l'étanchéité enterrée.

Il est établi sur base du rapport d'expertise que l'étanchéité, s'il y en a, n'est pas conforme aux règles de l'art alors que les murs présentent des fissurations et surtout des traces d'humidité importantes. Or, celles-ci ne peuvent provenir que du fait que le côté arrière des murs, qui est enterré, n'est pas ou du moins pas suffisamment isolé.

Comme les malfaçons sont clairement établies, l'appel n'est pas fondé et le jugement est à confirmer sur ce point.

#### quant aux moins values

Dans l'acte d'appel, la sàrl C) conteste l'allocation d'une moins value de 1.500.- euros et fait grief aux premiers juges d'avoir entériné le rapport

d'expertise sans motiver leur décision. Elle fait valoir que l'ensemble des postes alloués aux intimés incluait de manière intrinsèque une moins value corrélative aux coûts de redressement chiffrés. L'appelante demande à voir limiter la moins value globale au montant de 500.- euros.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement au vu des conclusions de l'expert.

La Cour constate que les premiers juges ont alloué aux demandeurs S) la somme de 1.700.- euros à titre de moins value ; cette somme avait été retenue par l'expert dans le premier rapport d'expertise tandis que dans son rapport, mis à jour, du 8 juin 2009, l'expert avait même chiffré les moins values à 2.200.- euros.

Il ressort des deux rapports que certains postes sont indemnisés sur base du coût des travaux de redressement (coûts réels ou montant forfaitaire). Pour les postes où une réfection en nature n'est pas ou plus possible, l'expert a procédé par moins values.

Les 1.700.- euros se composent comme suit :

- Isolation manquante dans la chape : 500.- (point 2)
- Différences dans nivellements de la chape : 1.500.- (point 3)
- Absence de rehausse au grenier : 100.- (point 4)
- Découpe du carrelage en cave : 100.- (point 34).

Il convient de noter que la moins value fixée pour le point 2 l'a été « sous toute réserve et à toutes fins utiles ». Cette moins value n'a pas été pris en considération lors du décompte final des moins values.

Comme le total des moins values, se chiffrant à 1.700.- euros, résulte clairement du premier rapport d'expertise, il y a lieu d'entériner ce montant. L'appelante n'a fait valoir aucune raison pour laquelle il y aurait lieu de s'écarter dudit rapport.

Les premiers juges ayant examiné en détail les points 2, 3, 4 et 34 pour lesquels l'expert a procédé par moins value, le reproche qu'ils n'auraient pas motivé leur décision tombe à faux.

Ils ont en effet, sur base du constat qu'il n'était pas établi qu'une isolation thermique ou acoustique ait été commandée, décidé de ne pas allouer aux époux S) la somme de 500.- euros.

La moins value de 1.500.- euros retenue par l'expert au point 3, a été entérinée par les premiers juges sur base du constat que la sàrl C) avait marqué son accord avec ce montant.

Le montant de 100.- euros alloué du chef du point 4 avait été accepté par la sàrl C). Cette moins value avait encore été allouée sur demande des époux S) qui concluaient à l'entérinement du rapport K).

Finalement, quant au point 34, les premiers juges ont retenu que la sàrl C) avait demandé l'entérinement du rapport d'expertise. Ils ont alloué ce montant alors qu'il n'y avait plus lieu de procéder à une réfection des travaux comme les époux S) avaient fermé les ouvertures trop grandes par des rosettes en inox.

Les critiques de l'appelante quant à la décision des premiers juges au sujet de la moins value ne sont donc pas fondées.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point tout en précisant que les moins values allouées se chiffrent à 1.700.- euros.

#### quant à l'indemnité de procédure et aux frais d'expertise

L'appelante soutient qu'il n'était pas inéquitable de laisser à charge des demandeurs l'entièreté des frais qu'ils ont dû déboursier. Elle conteste également qu'elle doit supporter les frais d'expertise et demande la réformation du jugement sur ces deux points.

Les intimés S) estiment que l'appelante est forclosée à demander la réformation du jugement quant à l'indemnité de procédure et quant aux frais d'expertise alors qu'elle aurait indiqué dans son acte d'appel qu'il se «*limite aux contestations que l'appelante avait formées en première instance*».

Ce moyen n'est pas fondé. Il ressort de l'acte d'appel (page 2) que «*la requérante interjette appel limité du jugement entrepris, seuls les points de ce jugement lui causant torts et griefs en ce qu'il n'a pas tenu compte des moyens invoqués à l'appui de sa défense étant visés par l'instance d'appel*».

Cette phrase vague mais non pertinente - il est évident que l'appel ne peut viser que les points auxquels les premiers juges n'ont pas fait droit - est suivie d'une énumération des points de l'expertise qui sont entrepris et in fine, l'appelante a indiqué (page 6) qu'elle demande la réformation du jugement en ce qui concerne l'indemnité de procédure et les frais d'expertise. Le jugement est donc également entrepris sur ces deux points.

Le moyen de forclusion n'est partant pas fondé.

Au vu de l'issue du litige en première instance, c'est à bon droit que la demande de la sàrl C) en obtention d'une indemnité de procédure a été rejetée. Le jugement est à confirmer sur ce point.

Les frais d'expertise suivent le sort des frais. En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il est de principe que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Les époux S), en tant que parties gagnantes, doivent être indemnisés des frais qu'ils ont dû exposer pour la reconnaissance de leurs droits de sorte que c'est à bon droit que la sàrl C) a été condamnée en première instance aux frais, y compris les frais d'expertise.

Le jugement entrepris est encore à confirmer sur ce point.

Au vu des développements qui précèdent, l'appel principal n'est pas fondé.

### **L'appel incident**

Les époux S) ont formé appel incident qui est limité aux points 2, 3, 11, 18 et 19 à 40, ainsi qu'à leurs demandes en indemnisation pour manque de jouissance et absence de suivi des travaux, auxquelles les premiers juges n'ont pas fait droit.

Les appelants sur incident demandent également la réformation du jugement quant à l'indemnité de procédure pour la première instance et réclament à ce titre la somme de 3.000.- euros.

Il y a lieu d'examiner ci-dessous ces différents points.

#### **quant au point 2**

Ce point concerne l'épaisseur et la configuration de la chape du grenier. Selon le maître d'ouvrage une chape d'une épaisseur de 15 cm a été réalisée au lieu d'une chape de 5 cm avec un isolant de 10 cm.

Dans son premier rapport, l'expert avait constaté - sur base des plans lui soumis - qu'une chape avec isolation avait été prévue sans toutefois que les matériaux et les épaisseurs des différentes couches n'aient été indiquées. Il

avait encore retenu que la différence de prix entre les deux exécutions est minime et que l'isolation a surtout pour effet d'améliorer l'acoustique pour les bruits de choc. L'expert avait proposé une moins value de 500.- euros.

Au vu du rapport d'expertise du 8 juin 2009, il est établi que l'isolation thermique fait défaut dans toute la maison, cette absence étant en relation directe avec le fait que les époux S) avaient initialement prévu de faire installer, par une entreprise tierce, un chauffage de sol et que cette entreprise devait donc également procéder à la mise en place de l'isolation. L'expert a constaté qu'au grenier (où aucun chauffage au sol n'était prévu), la sàrl C) devait, selon les plans, réaliser l'isolant. L'absence d'isolant à cet endroit n'entraîne cependant, selon l'expert, que des effets minimes alors qu'il s'agit de deux pièces chauffées et qu'au niveau thermique il n'y a pas d'isolation requise. Seule l'isolation acoustique pourrait faire l'objet d'une revendication et l'expert a chiffré la moins value y relative à 500.- euros.

Les appelants sur incident soulignent que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas fait droit à leur demande « *en augmentation* ». Ils rappellent que le prix du passeport énergétique W) ressort à suffisance de droit des pièces versées tant à l'expert, qu'en instance d'appel. Ils en déduisent que la somme de 1.208,28 euros est due.

Ils ont encore réclamé la somme de 8.336.- euros pour « *la consommation d'un surplus de gaz pendant les 20 prochaines années* » et ils font valoir que cette revendication est documentée par la pièce n° 2 de leur farde n°3 relative au passeport énergétique qui conclut à la page 5 qu'on aurait pu épargner ce montant s'il y avait eu une isolation digne de ce nom.

La sàrl C) confirme les dires de l'expert quant à l'inexistence d'une commande d'isolation thermique qui devait être fournie et posée par l'installateur du chauffage au sol. Elle rappelle que les plans soumis à l'expert étaient destinés à tous les corps de métier ce qui explique le fait que l'isolation y figurait.

Contrairement aux affirmations des appelants sur incident, ils n'ont pas versé de farde n° 3 mais il ressort du passeport énergétique dressé par W) qu'une isolation dans la chape aurait pu, pour les vingt prochaines années, entraîner une réduction des coûts de 8.336.- euros. W) a cependant omis de préciser tant le type d'isolation, que son épaisseur.

Il est encore établi au vu des pièces que l'établissement dudit passeport énergétique a coûté la somme de 1.208,28 euros.

Les pièces à l'appui des demandes des appelants sur incident sont donc actuellement versées.

Cependant, les appelants sur incident n'ont pas établi que leurs revendications, quant au remboursement du prix du passeport énergétique et en indemnisation pour une prétendue consommation d'un surplus de gaz pendant les vingt prochaines années, sont en relation causale avec l'absence de fourniture d'une isolation par la sàrl C). C'est partant à bon droit, bien que pour d'autres motifs, que les premiers juges n'ont pas fait droit à leurs demandes y relatives.

La demande de la sàrl C) qu'il « *faut déduire les 500.- euros mis en compte par l'expert* » est sans objet puisque les premiers juges ont décidé qu'il n'y a pas lieu d'allouer cette moins value.

### quant au point 3

L'expert avait proposé une moins value de 1.500.- euros pour indemniser des différences, non admissibles, dans le nivellement de certaines chapes. Il avait procédé ainsi au motif qu'aucun redressement ne serait plus possible.

Les appelants sur incident réclament cependant la somme de 8.811,30 euros et versent à l'appui de cette demande un devis de la société X) du 29 juillet 2010.

La sàrl C) est d'accord avec le montant de 1.500.- euros proposé par l'expert mais elle s'oppose à toute revendication supérieure.

Il résulte du devis X) que cette firme propose d'effectuer des travaux de démolition et d'évacuation de la chape et du carrelage du garage ainsi que la fourniture et la pose d'une nouvelle chape et du carrelage (de 50 m<sup>2</sup>), y compris de deux siphons, au prix de 8.811,30 euros TTC.

Or, en ce qui concerne le garage, l'expert avait retenu que les inégalités de niveau sont (i) légères et (ii) dans les tolérances admises.

Les premiers juges avaient débouté les demandeurs de leur demande pour défaut de pièces.

Actuellement le devis X) est versé mais il ne concerne que le garage pour lequel l'expert a retenu que les inégalités ne sont pas indemnissables parce qu'elles sont dans les limites tolérables.

La demande est donc à rejeter et le jugement est à confirmer bien que pour d'autres motifs.

quant au point 11

Selon les rapports d'expertise, ce point concerne d'importantes griffures aux fenêtres. L'expert a indiqué que le coût de remplacement des 18 vitres se chiffre à 4.320.- euros. Mais comme l'expert n'a pas pu déterminer l'auteur de griffures, il a précisé que cette somme n'est pas reprise dans le décompte.

Les époux S) réclament sur base d'un devis de l'entreprise Y) la somme de 6.649,47 euros, sinon subsidiairement le montant de 4.968,40 euros retenu par l'expert Z) qui avait été chargé par Assurance F), Assureur en RC de la sàrl C), de l'évaluation des dommages aux fenêtres.

La sàrl C) conteste être à l'origine des dégâts causés aux fenêtres et donne à considérer que le courrier de F) est basé sur les seules affirmations des époux S).

Les époux S) affirment dans leurs conclusions du 30 janvier 2013 qu'ils versent à l'appui de leur appel incident « le rapport Z) du 21 octobre 2008, un courrier de l'assureur responsabilité civile de C) et un devis Y) » indiquées comme « pièces 4 à 6 ».

Ces pièces ne sont pas versées sauf le devis Y) du 18 juillet 2008 (pièce n° 1).

Comme il n'est pas établi que la sàrl C) est à l'origine des dégâts, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

quant au point 18

Ce point concerne la pose d'un carrelage mural dans le garage.

Les appelants sur incident demandent la réformation du jugement entrepris sur ce point et soulignent que la pose du carrelage mural du garage aurait du être réalisée telle que contractuellement souhaitée par eux. Ils donnent à considérer que le carrelage pour 3.683,77 euros était compris dans le marché.

La sàrl C) déclare qu'elle aurait procédé, conformément au devis, à la pose de carrelage aux endroits habituels. Elle soutient que la pose de

carrelage mural dans le garage n'était pas prévu et elle demande l'entérinement des conclusions de l'expert.

L'expert a confirmé qu'aucune précision concernant l'emplacement du carrelage n'est fournie dans le cahier des charges ou par les plans. Il a précisé qu'il n'est pas nécessaire de poser du carrelage dans un garage et qu'une telle pose constitue une prestation supplémentaire.

Les appelants sur incident restent en défaut d'établir qu'il avait été convenu entre parties de procéder à la pose de carrelage sur les parties basses des murs du garage.

Les premiers juges ont à bon droit rejeté la demande des époux S) sur base du constat que (i) la pose de carrelage sur les murs du garage est inhabituelle et (ii) qu'aucune pièce leur soumise ne prévoit une telle pose.

L'appel incident n'est donc pas fondé sur ce point et le jugement est à confirmer.

#### quant aux points 19 à 40

Les appelants sur incident avaient initialement indiqué que pour ces points ils concluraient postérieurement au 30 janvier 2013.

Dans leurs conclusions du 29 mai 2013, les époux S) demandent - en ce qui concerne les points 19, 29, 32, 34, 38 et 40 du jugement entrepris - «à voir verser des pièces prouvant le bien fondé de ces demandes » alors que ce serait à tort que le tribunal aurait rejeté ces demandes, faute de pièces.

Leur appel incident est donc limité aux points 19, 29, 32, 34, 38 et 40. Les appelants sur incident n'ont cependant pas indiqués autrement les motifs à l'appui de leur appel, ni d'ailleurs versées les pièces annoncées.

Comme les appelants sur incident n'ont pas motivé leur appel sur ces points ni versé les pièces y relatives, leur appel est à rejeter comme non fondé.

#### quant à la demande en dommages et intérêts pour manque de jouissance et absence de suivi des travaux ( point C du jugement entrepris)

Les appelants sur incident soutiennent que le chantier connaissait de tels désordres que leur manque de jouissance serait établi à suffisance de droit au vu des rapports Z) et K). Ils réclament la réformation du jugement et

l'allocation de la somme de 20.000.- euros pour manque de jouissance et de la somme de 2.000.- euros à titre de non suivi des travaux.

Ces demandes sont formellement contestées par la sàrl C).

Il y a lieu de rappeler que le rapport d'expertise Z) n'a pas été versé.

Les premiers juges ont à bon droit retenu que les époux S) ne font qu'alléguer un manque de jouissance sans toutefois développer plus amplement en quoi consiste leur préjudice. En instance d'appel, ils ont également omis de s'expliquer sur ce point puisqu'ils se sont limités à renvoyer aux rapports Z) et K).

A la lecture des rapports K) on constate qu'il y a effectivement lieu à indemnisation en raison de malfaçons et non conformités mais les appelants sur incident n'ont pas justifié que ces désordres donnent encore lieu à une indemnisation supplémentaire pour privation de jouissance et du chef d'honoraires relatifs au suivi des travaux.

L'appel incident n'est donc pas fondé.

#### quant à l'indemnité de procédure

Les parties S) demandent la réformation du jugement en ce que les premiers juges n'ont pas fait droit à leur demande en allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros et ne leur ont accordé que 750.- euros.

La décision des premiers juges est à entériner ; compte tenu de la difficulté du dossier et de l'envergure du litige, la somme de 750.- euros, allouée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, correspond aux normes jurisprudentielles habituelles en la matière.

Au vu des développements ci-dessus, l'appel incident n'est pas fondé et le jugement entrepris est donc à confirmer.

#### Les indemnités de procédure

L'appelante C) a demandé une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Au vu du sort réservé à son appel, cette demande requiert un rejet.

Les époux S) ont demandé une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Leur demande est à rejeter comme manquant de la justification de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

rejette les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Paulo FELIX et de Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, sur leurs affirmations de droit.