Audience publique du trente juillet deux mille vingt

Numéro 43565 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOC.1.**), anciennement la société à responsabilité limitée **SOC.1'**.), établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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-sur-Alzette, du 8 juillet 2015,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) **A.**), et son épouse

2) **B.**), les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit REYTER du 8 juillet 2015,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 16 octobre 2014, **A.)** et **B.)** ont donné assignation à la société à responsabilité limitée **SOC.1'.)** (ci-après **SOC.1'.)**) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 50.450 EUR, outre les intérêts, de la somme de 40 EUR sur base de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, et du montant de 4.000 EUR à titre d'indemnisation raisonnable pour frais de recouvrement de leur créance sur base de l'article 5 (2) de cette même loi, ainsi que des frais et dépens de l'instance et des frais d'expertise.

A l'appui de leur demande, les demandeurs ont exposé qu'au mois de mai 2009, ils ont chargé **SOC.1'.)** de la construction d'une maison unifamiliale dont la réception avec réserves aurait eu lieu le 19 mai 2011. Ces réserves n'auraient jamais été levées.

Ils ont reproché à **SOC.1'.)** divers manquements à ses obligations en sa qualité de professionnel de la construction, à savoir l'inexécution de ses obligations de renseignement et de conseil et le défaut de livraison d'un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles.

Ils se sont basés sur les conclusions de l'expert Fernand ZEUTZIUS, nommé par ordonnance du juge des référés du 8 janvier 2014. Les demandeurs se sont opposés à toute réparation en nature.

SOC.1'.) a fait valoir qu'un procès-verbal de réception aurait été signé entre parties et que seules les garanties légales en matière de vente d'immeubles à construire seraient applicables. Les demandes basées sur la responsabilité de droit commun du chef de manquements aux obligations de conseil et de conformité seraient irrecevables. Pour le surplus, les demandes seraient irrecevables pour cause de forclusion. Les vices invoqués ne mettraient pas en péril la solidité de l'immeuble ou seraient à considérer comme vices apparents couverts par la réception de l'immeuble. En cours de procédure, elle a admis les désordres affectant la façade, mais a insisté sur une réparation en nature.

Par un jugement du 17 juin 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné **SOC.1'.)** à payer à **A.)** et **B.)** le montant de 46.760 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ce jugement n'a pas été signifié.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juillet 2015, **SOC.1'**) a régulièrement relevé appel de cette décision.

Les intimés ont régulièrement relevé appel incident.

Conformément aux dispositions de l'article 2 (2) du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 18 mai 2020 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 11 juin 2020, que cette audience serait tenue par le président de chambre Serge THILL et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre Serge THILL, le premier conseiller Alain THORN et le premier conseiller Danielle SCHWEITZER.

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

Le président de chambre Serge THILL a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 23 juillet 2020.

En date du 10 juillet 2020, le président de chambre Serge THILL a prononcé la révocation de l'ordonnance de clôture du 15 janvier 2020 pour permettre aux parties intimées de verser le procès-verbal de réception du 19 mai 2011.

Conformément aux dispositions de l'article 2 (2) de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation de mesures concernant la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 15 juillet 2020 que l'affaire serait clôturée et reprise en délibéré à l'audience du 23 juillet 2020, que cette audience serait tenue par le président de chambre Serge THILL et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre Serge THILL, le premier conseiller Alain THORN et le premier conseiller Danielle SCHWEITZER.

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

Le président de chambre Serge THILL a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 30 juillet 2020.

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

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

Suivant le dernier état de leurs conclusions, les intimés réclament la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 88.773 EUR HTVA correspondant au coût actualisé des réfections préconisées par l'expert et du montant de 3.700 EUR au titre des moins-values fixées par l'expert. Ils réclament encore la somme de 30.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, la somme de 22.900 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat et une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

Par assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2018, il a été décidé de changer la dénomination sociale de la société à responsabilité limitée **SOC.1'.**) en société à responsabilité limitée **SOC.1.)** (ci-après **SOC.1.)**).

Il résulte des pièces soumises à la Cour d'appel que la maison litigieuse a été vendue suivant contrat de vente en l'état futur d'achèvement, de sorte que c'est à bon droit que les juges de première instance ont dit que la responsabilité de **SOC.1.)** s'apprécie selon les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

Quant au rapport d'expertise ZEUTZIUS

SOC.1.) critique les conclusions de l'expert ZEUTZIUS au motif que l'expert n'aurait pas été impartial.

Pour cette raison, elle demande une contre-expertise.

Le premier rapport de l'expert ZEUTZIUS date du 21 mai 2014.

En date du 17 septembre 2019, l'expert a rédigé un avenant audit rapport.

Il note d'abord que : « *Dans le cadre de l'instruction en instance d'appel, votre Tribunal [Cour] a ordonné une nouvelle visite des lieux, fixée au 24 avril 2018.*

*Lors de cette réunion [...] il a été convenu que la partie **SOC.1'.)** intervienne en nature pour les réfections et remises en état consignées par l'expert soussigné dans son rapport d'expertise précité et que les travaux respectifs étaient à effectuer sous la surveillance de l'expert.*

En outre, cette visite des lieux a fait révéler un autre, nouveau désordre, inconnu au moment de la clôture du rapport d'expertise, à savoir des infiltrations aux pieds de murs dans la buanderie au sous-sol.

Un compte rendu sur cette visite a été diffusé par l'expert en date du 24 avril 2018. [...]

*Inutile de répéter en détails les revers et les contreperformances accompagnant depuis entretemps 16 mois ce chantier interminable et les travaux exécutés par et / ou sous la régie de la partie **SOC.1'**), reconvertie dans la suite en **SOC.1.**). Tous ces 'va-et-vient' et les interventions de l'expert soussigné, souvent sur chantier déserté par l'entreprise, ont continuellement été rapportés par comptes rendus succincts à votre Tribunal [Cour]. »*

Dans une lettre adressée à toutes les parties en date du 21 mai 2019, l'expert informe les parties qu'il a procédé à une thermographie. Aucune des parties n'a critiqué cette initiative de l'expert.

Dans un compte rendu du 12 juin 2019, communiqué à toutes les parties en cause, l'expert note que lors de la comparution personnelle des parties du 12 juin 2019, il a été convenu que l'expert dresse un rapport d'expertise complémentaire. Il note encore que **C.)** de **SOC.1.)** a concédé que la réfection des façades n'est pas conforme, étant donné que les nouvelles couches d'enduit ont été apposées.

Il n'est pas contesté par l'appelante que tout au long de sa mission, l'expert l'a informée des travaux de réfection à entreprendre et qu'il l'a conseillée sur les méthodes d'exécution et les produits à utiliser. Cette façon de procéder n'a jamais été critiquée par elle. Il résulte, au contraire, de ce qui précède que la partie appelante était d'accord à effectuer les travaux de remise en état sous le contrôle de l'expert. Le fait que l'expert ait affirmé que l'appelante a fini par « massacrer l'aspect esthétique de la maison » et « qu'il s'agit d'une finition style bricolage amateur » ne saurait constituer un manque d'impartialité dans le chef de ce dernier.

La partie appelante ne saurait, en outre, tirer argument du fait que l'expert a critiqué les travaux exécutés et qu'il a, de sa propre initiative, procédé à une analyse thermique, pour en conclure qu'il aurait été partial. L'expert n'a fait qu'exécuter la mission lui confiée.

La demande tendant à voir ordonner une nouvelle expertise est dès lors à rejeter.

Quant à la réparation en nature

La partie appelante critique le jugement entrepris en ce que les juges de première instance ont, en ce qui concerne les vices et malfaçons affectant la façade, exclu toute réparation en nature.

Il convient de relever que la réparation en nature est un mode de réparation dans le cadre du régime de la responsabilité contractuelle.

S'il est bien vrai qu'en contrepoint de la règle que le débiteur peut imposer la réparation en nature au créancier, celui-ci ne saurait, en principe, la refuser, il faut toutefois que l'offre d'exécution soit réellement de nature à satisfaire le créancier et s'accompagne de garanties suffisantes. Ainsi le maître de l'ouvrage peut refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires, si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté, s'il n'est pas à même de procéder lui-même aux réparations qui s'imposent ou bien encore s'il y a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, n° 1224, page 1181).

Il résulte en l'espèce de l'avenant au rapport d'expertise ZEUTZIUS du 21 mai 2014 et de la correspondance entre parties que **SOC.1.)** est intervenue pendant des mois sur l'immeuble litigieux pour effectuer des travaux de remise en état sur la façade.

SOC.1.) ne saurait valablement contester que malgré son intervention à titre personnel sous le contrôle et avec les conseils précis et répétés de l'expert pendant des mois, elle n'a pas remédié à l'heure actuelle aux désordres à la façade.

Dans ces conditions, c'est pour des motifs légitimes que les intimés s'opposent, comme en première instance, à une réparation en nature à effectuer par **SOC.1.)**.

Quant aux vices

Il est constant en cause que les parties litigantes ont signé un procès-verbal de réception avec plusieurs réserves en date du 19 mai 2011.

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil prévoient un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Les vices de construction envisagés sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

Les non conformités cachées ne sont pas couvertes par la réception.

Le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant. Après ce délai, le vice est considéré comme caché.

SOC.1.) fait, comme en première instance, valoir à tort que les désordres formant l'objet des réserves au procès-verbal de réception relèvent de la garantie décennale ou biennale. Ne s'agissant pas de vices cachés, ils relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun de 30 ans qui s'applique aux constructeurs avant la levée des réserves.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu que les intimés ne sont pas forclos à soulever les vices et malfaçons ayant fait l'objet des réserves.

L'expert ZEUTZIUS énumère tous les désordres tant dans son rapport du 21 mai 2014 que dans son avenant du 17 septembre 2019.

Dans l'avenant du 17 septembre 2019, l'expert fait le bilan des travaux exécutés ou non exécutés suivant le tableau consigné au chapitre « *Conclusions* » du rapport d'expertise du 21 mai 2014 sous les points 5 et 6 :

« a) *cliché 3 : la mise en œuvre de nouvelles fixations des châssis de fenêtre dans les deux chambres du niveau +2, et puis*

clichés 1 + 2 : la remise en peinture de ces pièces à exécuter après les travaux de toiture prévus sous c), y compris tous les travaux connexes.

Tous ces travaux non pas été effectués [...].

b) *cliché 4 : les travaux de finition au grenier niveau +3, y compris la mise en peinture.*

Ces menus travaux de finition n'ont pas été effectués [...].

- c) clichés 5-9 et A-O : le remplacement des toitures sur les chiens assis y compris les échafaudages, le démontage soigné, la mise en œuvre d'une charpente en pente (ca 2%), les aérations / ventilations, la pose d'un Alwitra Evalon ou similaire et équivalent, ainsi que tous les travaux connexes. [...]*
- d) clichés 10-12 : les désordres au niveau de la chaufferie installée au grenier (isolation / étanchéité / chape sans pente ni écoulement [...]).*
- e) clichés 13, 17, 18 + 21 : les différentes dégradations dans les vitrages de fenêtres.*
- f) clichés 14-16 + 20 : la remise en état / le remplacement des éléments dysfonctionnant sur les volets roulants.*

nb. : Les désordres sous clichés 15,16 et 20 n'ont pas été retenus au Jugement Commercial du 17.06.2015.

- g) cliché 22 : la finition des travaux de peinture etc dans la cour anglaise buanderie.*

Ces menus travaux de finition n'ont pas été effectués [...].

- h) clichés 23-27 + 30-34 : les travaux de réfection sur les façades. »*

Les réserves formulées au procès-verbal de réception sont les suivantes :

1. Rez-de-Chaussée

- Fixation des tubes dans les cours anglaises
- Sonnette manque (vidéophone devis demandé)
- Porte sortie escalier pleine de taches de goudron ainsi que la fenêtre
- Contour de porte à enlever
- Fixation des tubes qui descendent de la toiture

2. Premier étage

- Volets WC ne fonctionne pas

- Balustrades fenêtres manquent

3. Deuxième étage

- Volet salle de bains ne fonctionne pas

4. Divers

- Façades fermer les trous de l'échafaudage plus fissures sur la façade
- Problème fenêtres avec taches, griffes, etc et finitions et cages volets.

Un procès-verbal comportant des réserves et notamment des travaux à terminer vaut acceptation définitive pour tous les points du cahier des charges, sauf pour ceux pour lesquels les parties ont émis des réserves expresses. Le procès-verbal constitue le point de départ du délai de garantie pour les ouvrages non visés par les réserves.

Ces réserves sont soumises, comme il a été dit ci-avant, à l'action en responsabilité de droit commun tant qu'elles ne sont pas levées.

Pour ces désordres, l'obligation de résultat de l'entrepreneur persiste.

Selon le rapport d'expertise, les désordres relatifs aux égratignures, taches de finitions au niveau des fenêtres qui figurent sous les points dégâts b) et e), n'ont pas été réparés.

Le cliché 4 relatif au dégât b) concerne les travaux de finition au grenier, y compris la peinture. Dans son rapport du 21 mai 2014, l'expert dit que « *cette mousse de montage au pourtour du 'VELUX' (ou similaire et équivalent) a été posée sans grands soins et il manque au moins une baguette de finition* ». Les clichés 13, 17, 18 et 21 du rapport d'expertise montrent des égratignures dans le vitrage de la fenêtre au pignon droit, des taches rougeâtres au living et dans le vitrage de la fenêtre côté rue, et des griffures dans le vitrage de la fenêtre au niveau du rez-de-chaussée, salle de musculation.

Ces vices, pour lesquels l'expert a évalué, à juste titre, depuis son premier rapport, les travaux de redressement en fonction de l'évolution des coûts de construction de 15%, aux sommes de 173 EUR et de 250 EUR, sont dès lors établis.

Sans pour autant contester les problèmes à la façade, l'appelante critique les conclusions de l'expert à ce sujet au motif qu'elle aurait entrepris des travaux de réfection, mais qu'elle aurait été confrontée à des « *préconisations de l'expert non adaptées aux conditions climatiques*

et à la configuration du chantier ». Elle critique l'expert en ce qu'il avance de « *soi-disant* » malfaçons et ne propose pas d'alternatives.

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte, dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

En ce qui concerne les désordres à la façade, l'expert avait préconisé sous le cliché 34 de son premier rapport « *un grattage fort de toutes les surfaces de façades, de mettre en œuvre une nouvelle couche d'adhésion, poser une bicouche d'enduit de façade coloré munie d'un filet armé et de confectionner un socle de façade adéquat* ».

Il précise dans son avenant qu'il a répété utilement la méthode de réfection susceptible de rendre les façades conformes aux règles de l'art au représentant de l'appelante.

Après passage sur le chantier, il aurait constaté que les façadiers étaient en train d'appliquer la première couche du nouvel enduit sans cependant avoir, au préalable, effectué un grattage fort sur l'ancienne façade ou même un simple nettoyage des anciennes surfaces.

L'expert relève la non-conformité de l'application du produit utilisé. Il relate le non-respect continu des règles de l'art et de ses recommandations. Lors de son passage du 13 novembre 2018 sur le chantier, l'expert déclare avoir pris connaissance d'une malfaçon au niveau des raccordements de la nouvelle couche d'accrochage, dans les intrados contre la menuiserie extérieure et aux pourtours des bancs de fenêtre, ces raccordements étant restés sans joints de dilatation. L'expert acte, en outre, des traces d'infiltration dans le crépi de façade autour et / ou à partir du raccordement sans dissociation entre deux matériaux différents. L'expert précise encore que les retards causés par **SOC.1.)** ont conduit à la mise en œuvre de l'enduit de façade de finition (coloré) à partir de la mi-novembre 2018 seulement, donc en période météorologique défavorable, et que l'expert devait rappeler à **SOC.1.)** la nécessité d'un bâchage des façades, puisque le thermomètre affichait une température de seulement 4°C en pleine journée.

L'expert affirme encore qu'il avait expressément recommandé aux façadiers qu'il ne fallait pas chauffer sous le bâchage. Or, les façadiers auraient néanmoins installé plusieurs canons de chauffage au fuel sous le bâchage. Les façadiers auraient ensuite continué à appliquer la couche de finition, tout comme la couche d'accrochage, sans se soucier des joints de dilatation exigés aux raccordements de la façade, dans les intrados de fenêtre et aux pourtours des bancs de fenêtre. L'expert

relève, en outre, au niveau de quelques raccordements, certaines entailles par l'entreprise, mais largement insuffisantes tant en largeur qu'en profondeur. Il constate qu'« *au bout d'un éternel va et vient et une ribambelle de correspondances [...] pour déterminer le mastic de joint à appliquer [...] et les couleurs du produit, les soi-disant professionnels de l'entreprise **SOC.1.)** ont fini par massacrer l'aspect esthétique de la maison par la pose d'un mastic blanc sur les façades colorées, cette erreur déraisonnable se manifestant de façon frappante sur la façade en rougeâtre. [...] Outre l'aspect esthétique, l'expert soussigné devait constater que les jointements n'étaient que d'une exécution superficielle. »*

L'expert conclut à une mise en œuvre de la deuxième façade sur l'existante sans prendre les mesures préparatoires requises et donc non conforme ; une confection de joints superficiels non conformes et ne pouvant point servir comme joints de dilatation étanches ; une thermographie faisant preuve de certaines défaillances sur l'enveloppe de la maison, le sondage ayant révélé que la pose des fenêtres au niveau du premier étage est non conforme. Selon l'expert, il y a lieu de refaire complètement les façades sur les trois côtés.

Les conclusions de l'expert ne sont mises en doute par aucun élément du dossier. Elles contredisent l'affirmation de **SOC.1.)** selon laquelle elle aurait été confrontée à des préconisations de l'expert non adaptées aux conditions climatiques.

Il s'y ajoute que suite aux travaux de remise en état, l'expert a constaté divers désordres à la façade sans relation avec l'application de l'enduit, à savoir des fissurations au niveau du socle de la façade principale (à l'intersection de la maison avec l'abri poubelles), des microfissurations dans la façade en dessous du banc de fenêtre à l'avant du pignon droit, de mauvaises finitions et fissurations aux endroits de fixation du poteau de la clôture à l'avant du pignon droit de la maison. L'expert ajoute encore qu'au moment de démonter l'échafaudage et de quitter les lieux, l'entreprise a oublié de colmater les trous ayant servi à l'ancrage de l'échafaudage à la façade principale et au pignon droit.

Sur base d'une offre de l'entreprise **SOC.2.)**, l'expert chiffre les frais de remise en état de la façade à la somme de 59.753 EUR HTVA.

L'appelante estime que ce montant est exagéré. Elle affirme que l'entreprise **SOC.2.)** est une des sociétés les plus chères au Luxembourg et que le montant de 59.753 EUR est surfait par rapport au coût de la construction de l'immeuble qui était de 270.000 EUR.

S'il est vrai, comme le fait valoir l'appelante, que le principe de réparation intégrale trouve ses limites dans l'obligation de la victime de minimiser son dommage, la partie appelante compare cependant à tort le prix de la construction de l'immeuble avec les montants retenus par l'expert à titre de frais de remise en état ou de moins-value.

Le principe de la réparation intégrale doit, en effet, tendre à replacer le créancier dans la situation où il se serait trouvé si le contrat avait été correctement exécuté (J-Cl. Droit civil, art. 1382 à 1383, fasc. 201, régime de la réparation, règles communes aux responsabilités délictuelle et contractuelle, principes fondamentaux, n° 49).

Il ne se dégage d'aucun élément du dossier que les travaux de remise en état et les montants retenus par l'expert sur base du devis de la société **SOC.2.)** sont de nature à procurer un avantage aux intimés.

A défaut d'autre devis ou de toute autre pièce de nature à étayer les contestations de **SOC.1.)**, les critiques de l'appelante sont non fondées. Le montant réclamé de 59.753 EUR HTVA est dès lors à allouer.

Il convient de rappeler que l'article 1642-1 du Code civil déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 du même Code en ce qu'il prévoit que le vendeur répond des vices apparents sauf décharge expresse donnée au vendeur.

Dans la mesure où il n'existe, en l'espèce, pas de décharge, l'appelante doit répondre de ces vices qui résultent des points a) (cliché 3) et g) des conclusions de l'expert. Le montant de 92 EUR alloué par l'expert à titre de frais de remise en état pour le désordre g) est justifié. L'indemnisation du désordre a) sera analysée ensemble avec la remise en peinture en ce qui concerne ce même poste.

C'est à juste titre que les juges de première instance n'ont pas qualifié le désordre relevé sous le point d) et qui a trait à la chaufferie, de vice apparent, mais de vice caché affectant la solidité de l'immeuble, puisque selon les conclusions claires et précises du rapport d'expertise ZEUTZIUS, il s'agit d'un vice de réalisation et il y a un problème d'isolation, d'étanchéité et de chape sans pente ni écoulement.

Etant donné que l'appelante reste ensuite, comme en première instance, en défaut de prouver que les autres vices ont existé à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession, ils ont, à bon droit, été qualifiés de vices cachés par les juges de première instance.

Suivant la nature de l'ouvrage, il y a, par application des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil pour les vices cachés, lieu à garantie biennale ou décennale.

La garantie décennale porte sur les dommages qui affectent le gros œuvre.

Elle doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'elles intéressent les gros ouvrages. La responsabilité décennale est engagée pour toute défectuosité grave affectant le gros ouvrage et qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction. La garantie biennale porte sur les dommages affectant les menus ouvrages, qui correspondent aux éléments d'équipement qui sont dissociables de l'édifice selon l'article 2270 du Code civil.

Les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont retenu que les vices affectant le gros ouvrage sont les suivants :

- les fissures avec infiltration d'eau dans les faux-plafonds des deux chambres au niveau +2 (point a, clichés 1-2),
- les désordres affectant les toitures dont des problèmes d'aération, d'infiltration d'eau, de pentes et de soudure (point c, clichés 5-9 et A-O),
- le problème de l'absence d'isolation, d'étanchéité et de chape de pente avec un écoulement / siphon au sol du grenier où la chaufferie a été installée (point d, clichés 10-12), et
- les problèmes d'infiltrations d'eau côté terrasse / jardin sur le mur-épaule de la cage d'escalier extérieur vers caves (point i, clichés 35-37).

La partie appelante se limite à critiquer pour le point a), qui a trait à la mise en œuvre de nouvelles fixations dans les deux chambres du niveau 2 et à la remise en peinture de ces pièces après les travaux de toiture, la majoration de 15% effectuée par l'expert depuis son premier rapport sur les frais de remise en état.

Au vu de l'évolution des coûts de construction depuis le premier rapport, cette critique n'est cependant pas fondée et le montant de 3.841 EUR HT, retenu par l'expert et qui englobe également le désordre relatif au cliché 3, est justifié.

Le tribunal de première instance a retenu à bon droit que le désordre f), clichés 15-16 + 20, relatif au dysfonctionnement sur le volet roulant dans

la salle d'eau au rez-de-chaussée et des moteurs du volet roulant porte-fenêtre (vers la terrasse) à la cuisine et au living, de même que le désordre i), cliché 29, relatif à la porte d'entrée, ne sont pas à qualifier de vices affectant le gros ouvrage, mais les menus ouvrages et qu'ils tombent sous la garantie biennale. Compte tenu de la réception de l'ouvrage en date du 19 mai 2011, soit plus de deux ans avant l'introduction de la demande en justice, il a retenu à juste titre qu'il y a forclusion à agir quant à ces désordres. L'appel incident est dès lors non fondé de ces chefs.

En ce qui concerne la chaufferie, l'appelante fait valoir, à tort, qu'il s'agit d'un vice qui n'affecte pas la stabilité de la construction et que « *l'expert ne justifie nullement techniquement les installations qu'il préconise dans la chaufferie au grenier* ».

S'agissant, au vu des conclusions de l'expert, d'un vice de réalisation, qu'il y a un problème d'isolation, d'étanchéité et de chape sans pente ni écoulement et d'une situation quasi irrémédiable, le montant de 3.500 EUR retenu par l'expert à titre de moins-value, qui n'est mis en doute par aucun élément du dossier, est à allouer.

Le désordre j) qui résulte des clichés 35-37 et qui concerne le remplacement des tablettes de recouvrement sur le mur-épaule de l'escalier extérieur vers les caves, la révision des raccords d'étanchéité et la remise en état du mur en question n'est pas contesté quant à sa réalité. Le coût estimé de 3.945 EUR, qui tient compte d'une majoration de 15% pour rattraper l'évolution des coûts de construction est, en outre, justifié.

En ce qui concerne le désordre i), cliché 29, qui concerne les réglages s'imposant sur la porte d'entrée et le renforcement de la fixation non adéquate du cadre dormant de cette porte, la partie appelante se limite à dire que ce poste ne figure pas dans le jugement entrepris. Or, comme elle ne conteste pas l'existence de ce dommage et qu'elle ne conclut pas à l'irrecevabilité de la demande en indemnisation afférente présentée par les intimés dans le cadre de leur appel incident, la demande en question est à accueillir. Le montant de 1.932 EUR HTVA retenu par l'expert n'est, en outre, mis en doute par aucun élément du dossier.

En ce qui concerne le désordre c), qui est relatif à la toiture, l'appelante prétend dans le cadre de ses conclusions récapitulatives que « *les toitures sur les chiens assis avant et arrière ont finalement été remplacées de façon conforme et en respect des instructions et recommandations de l'expert [...]* ». Elle estime avoir utilement réparé ce désordre.

Il résulte du rapport complémentaire que le désordre c), qui correspond aux clichés 5-9 et A-O et qui concerne le remplacement « *des toitures sur les chiens assis y compris les échafaudages, le démontage soigné, la mise en œuvre d'une charpente en pente (ca 2%), les aérations / ventilations, la pose d'un Alwitra Evalon ou similaire et équivalent, ainsi que tous les travaux connexes* », a été réparé de façon conforme et en respect des instructions et recommandations de l'expert, mais que la correction des assises de la zinguerie au niveau des bancs de fenêtres dans les chiens assis n'a pas été faite. Selon l'expert, les travaux de remise en état consistent dans l'enlèvement des bancs de fenêtre, la pose d'une isolation thermique, d'une étanchéité, d'un banc de fenêtre en zinc et des remontées latérales. Cette conclusion, de même que le coût des travaux de remise en état évalué par l'expert au montant de 2.250 EUR HTVA, ne sont mis en doute par aucun élément du dossier.

A la page 13 de son avenant, l'expert fait état d'infiltrations d'eau au sous-sol dans la buanderie, dans les pieds de mur et surtout dans les jambages de la porte donnant accès au jardin via l'escalier extérieur. Il relève une humidité accrue dans des joints de carrelage au sous-sol. Il conclut à un drainage non conforme à plusieurs niveaux et à une réfection intégrale du système se limitant toutefois au pignon droit et au côté postérieur longeant la terrasse. Ce désordre, de même que le montant de 13.900 EUR HTVA à titre de frais de remise en état retenu par l'expert, ne sont pas autrement contestés par **SOC.1.**), de sorte que la demande afférente présentée par les intimés dans le cadre de leur appel incident est justifiée.

Il suit de ce qui précède qu'il convient d'allouer aux parties intimées à titre de frais de remise en état et de moins-values les montants suivants :

3.841	EUR	+
173	EUR	+
2.250	EUR	+
92	EUR	+
59.753	EUR	+
1.932	EUR	+
3.945	EUR	+
13.900	EUR	+
3.500	EUR	+
250	EUR	=
<hr/>		
79.586	EUR HTVA	

Quant au dommage moral

Les intimés réclament la somme de 30.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Ils exposent à l'appui de cette demande, contestée par l'appelante, que les malfaçons et désordres affectant leur immeuble ont généré une réelle angoisse dans leur chef. Les problèmes liés à la toiture auraient régulièrement laissé s'infiltrer l'eau de pluie dans une chambre d'enfant. A cela il conviendrait d'ajouter le problème d'ancrage conforme des châssis de fenêtres qui, lors de chaque épisode, aurait généré un bruit de vibration insoutenable et l'attitude inacceptable et chaotique dont aurait fait preuve **SOC.1.)** au cours de la phase des travaux de remise en état. Ils auraient vécu plusieurs années dans de très mauvaises conditions.

Le rapport d'expertise ZEUTZIUS du 21 mai 2014, ainsi que l'avenant du 17 septembre 2019, ensemble avec la correspondance entre parties et la multitude de photos produites en cause et non contestées par la partie appelante, montrent à suffisance que la partie appelante n'a, pendant des mois et malgré conseils et recommandations de l'expert, pas pu remédier aux désordres à l'immeuble nouvellement construit en 2011 et habité depuis lors par les intimés. Les inconvénients causés aux intimés pendant des années, et dûment documentés par les conclusions de l'expert, justifient l'allocation de dommages et intérêts d'un montant évalué *ex aequo et bono* à 15.000 EUR.

Quant aux autres demandes

Les intimés réclament la somme de 22.900 EUR à titre de frais d'avocat et une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

La partie appelante conclut principalement à l'irrecevabilité de la première demande pour être une demande nouvelle. En ordre subsidiaire, elle estime que cette demande fait double emploi avec la demande présentée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et

les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »

La demande en condamnation au paiement de frais d'avocat n'a pas été présentée en première instance.

Etant donné qu'elle ne rentre dans aucune des exceptions au principe de l'interdiction des demandes nouvelles en instance d'appel, elle est à déclarer irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que l'appelante a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour la première instance.

Pour l'instance d'appel, la demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par l'appelante est à déclarer non fondée, tandis qu'il convient d'allouer de ce chef aux intimés un montant de 2.000 EUR.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

donne acte à la partie appelante au principal que par assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2018, il a été décidé de changer la dénomination sociale de la société à responsabilité limitée **SOC.1'**) en société à responsabilité limitée **SOC.1**),

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident partiellement fondé,

réformant

porte la condamnation en faveur de **A.)** et **B.)** à la somme de 79.586 EUR HTVA avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,

dit la demande en remboursement des frais d'avocat présentée par **A.)** et **B.)** irrecevable,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à payer à **A.)** et à **B.)** une indemnité de procédure de 2.000 EUR pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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