

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00059

Numéro du rôle 18096

Audience publique du mardi, 7 mai 2024.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Lexie BREUSKIN,	Vice-Présidente,
Gilles PETRY,	Premier Juge,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

E N T R E

la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 16 novembre 2012, *défenderesse sur reconvention* ;

ayant initialement comparu par Maître Pol URBANY, alors avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, qui a déposé son mandat en cours d'instance et par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant actuellement par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.à r.l.**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le n° NUMERO2.), en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

E T

1) **PERSONNE1.)**, salarié, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.**), sans état connu, née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER, *demanderesse par reconvention* ;

comparant par **Maître Edith REIFF**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu le jugement civil n°66/2017 au n° du rôle 18096 du 25 avril 2017.

Vu le jugement civil No. 2020/TADCH01/48 au n° du rôle 18096 du 30 juin 2020.

Vu le rapport d'expertise unilatéral de Gilles KINTZELE du 19 mars 2012, dressé à la demande Monsieur PERSONNE1.).

Vu le rapport d'expertise judiciaire effectué par Romain FISCH en date du 14 avril 2014 suite à l'ordonnance de référé rendue le 16 avril 2013.

Vu le rapport d'expertise unilatéral de Jean-Bernard BALL du 30 septembre 2015, dressé à la demande de la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL (ci-après dénommée « *la société SOCIETE1.* »).

Vu le rapport d'expertise judiciaire de Robert KOUSMANN du 6 août 2018, qualifié par l'expert de « *préliminaire* » respectivement d'« *intermédiaire* ».

Vu le rapport d'expertise judiciaire de Robert KOUSMANN du 9 juin 2021, qualifié par l'expert de « *final* » respectivement de « *complémentaire* ».

Les faits

Il résulte des jugements interlocutoires du 25 avril 2017 n° 66/2017 portant le numéro du rôle 18096 et du 30 juin 2020 No. 2020/TADCH01/48 qu'en date du 2 juillet 2010, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après dénommés « *les consorts PERSONNE3.* ») ont conclu un contrat d'entreprise avec la société SOCIETE1.) portant sur la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain leur appartenant et sis à ADRESSE3.) pour un montant de 366.769 euros, conformément à l'offre du 14 juin 2010.

En date du 30 octobre 2008, une autorisation de construire n°47/2008 avait été accordée pour la construction de la maison unifamiliale sur le terrain inscrit au cadastre de la commune de

ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous les numérosNUMERO3.)/4514, NUMERO4.) et NUMERO5.), « *vu la demande, présentée par le bureau d'architecture Marc Gubbini* ».

Il découle du contrat d'entreprise signé en date du 2 juillet 2010 que la date de début des travaux à effectuer par la société SOCIETE1.) a été fixée au 1^{er} avril 2010.

En date du 13 avril 2010, la société SOCIETE1.) a envoyé aux consorts PERSONNE3.) les plans de construction, qui seraient à soumettre pour accord à la commune.

Il découle de l'article 1^{er} du contrat d'entreprise du 22 juillet 2010 que « *l'entrepreneur s'engage à construire le bâtiment conformément aux plans de construction du 7 avril 2010, Indice A, devis et récapitulatif du 13 avril 2010 annexés, pour autant qu'il n'y ait pas été valablement dérogé dans le présent contrat. (...)* ».

Il est précisé au point 2. intitulé « 2. La Facturation » du contrat d'entreprise que « *La facturation suit l'avancement des travaux et chaque poste réalisé est facturé suivant le devis et/ou le récapitulatif (par poste ou par tranche) annexé* » (p. 4/8).

L'offre signée par les parties en date du 14 juin 2010 fait état des travaux suivants à effectuer par la société SOCIETE1.) :

- « *travaux préliminaires* » (préparation/ installation chantier, fouille ordinaire dépôt sur terrain, gaine pour raccordement, passage voitures etc.)
- « *égouttage* » (drain périphérique, etc.)
- « *fondations* »
- « *maçonnerie sous-sol* »
- « *maçonnerie rez-de-chaussée* »
- « *maçonnerie étage* »
- « *maçonnerie combles* »
- « *toiture* »
- « *étanchéité* »
- « *couvre-murs* »
- « *isolation toiture* »
- « *seuils de fenêtre* ».

En date du 8 octobre 2010, les consorts PERSONNE3.) ont en outre signé une commande auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL pour des travaux dits de « *menuiserie extérieure* », relatives notamment à l'installation de portes et notamment de portes coulissantes, de garage et de fenêtres pour un prix total de 103.070,80 euros.

Il résulte d'un bon de commande daté au 18 mars 2011 que des travaux de « *revêtement mur extérieur* » (« *isolation en 14 cm comprise ainsi que le crépi de teinte claire (la teinte reste à définir avec le client)* ») pour un montant de 58.353,89 euros ont été commandés par les consorts PERSONNE3.) à la société SOCIETE1.) en date du 22 mars 2011.

L'entreprise SOCIETE3.) a été chargée de la pose du revêtement de sol en carrelage sur une chape réalisée par la société SOCIETE1.). Les consorts PERSONNE3.) ne contestent pas avoir mandatés l'entreprise SOCIETE3.) pour ces travaux de carrelage (rapport d'expertise KOUSMANN du 6 août 2018).

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux et jusqu'au mois de juin 2011, les consorts PERSONNE3.) ont payé pour les travaux effectués des factures à hauteur d'un montant total de 467.324 euros.

La société SOCIETE1.) a émis en date du 29 juin 2011 les factures numérosNUMERO6.) et en date du 18 juillet 2011 une facture portant le numéroNUMERO7.). En date du 22 juillet 2011, elle a émis la facture numéroNUMERO8.).

La factureNUMERO9.) émise en date du 29 juin 2011 est relative à la « *2^e phase revêtement extérieurs murs* » pour une somme totale TVAC de 6.138,70 euros.

La factureNUMERO10.) émise au même jour est relative à la « *rectification baie pour ascenseur* » pour une somme totale de 703,31 euros TVAC.

La factureNUMERO11.) émise au même jour est relative à la « *remise à niveau des linteaux pour les caissons-volets cinture en beton armé sur la toiture plate* » pour une somme de 6.259,21 euros TVAC.

La factureNUMERO7.) émise en date du 18 juillet 2011 concerne les travaux de « *retouche plafonnage* » « *sortie hotte cuisine garage débarra et plan de travail cuisine* » pour une somme totale de 113,85 euros TVAC.

La factureNUMERO8.) émise en date du 22 juillet 2011 concerne des travaux de « *suppléments maçonnerie* » comprenant les postes suivants « *modification pour ascenseur, cuve ascenseur, solde revêtement murs extérieurs, suppléments terrasse, remise des terres et raccordements* » pour une somme totale de 58.569,50 euros.

A défaut pour les consorts PERSONNE3.) d'avoir réglé les factures n°143, 144, 145, 156, 179 prémentionnés, la société SOCIETE1.) leur a communiqué, en date du 19 janvier 2012, un courrier de mise en demeure par lequel elle a réclamé paiement des montants suivants :

« *6.138,70 euros en vertu de la facture n° 143 du 29.06.2011,
703,31 euros en vertu de la facture n°144 du 29.06.2011,
6.259,21 euros en vertu de la facture n°145 du 29.06.2011
113,85 euros en vertu de la facture n°156 du 18.07.2011, et
58.569,50 euros en vertu de la facture n°179 du 22.07.2011* ».

Par courrier séparé daté au même jour, la société SOCIETE1.) leur a communiqué une facture dite « *d'intérêt de retard calculé au 31/12/11* » pour le montant de 1.959,09 euros.

Par courrier de contestation du 20 février 2012, le mandataire des conjoints PERSONNE3.) a contesté en son principe et en son quantum cette facture à défaut pour les intérêts réclamés d'être légalement exigibles.

Estimant les travaux inachevés et que les lieux laisseraient apparaître de grosses malfaçons, PERSONNE1.) a unilatéralement mandaté l'expert Gilles KINTZELE afin de dresser un rapport et des mesures de remise en état.

Il découle du rapport KINTZELE daté au 19 mars 2012, dressé deux ans après la date prévue pour le début des travaux, le constat d'un éventail de vices et malfaçons ainsi que des non-conformités et des inachèvements à tous les niveaux de la construction, s'étendant du gros-œuvre à la façade et aux finitions, parmi lesquels figurent

- plusieurs problèmes de sécurité (liés à la chaufferie) et d'odeurs (liés à la chaufferie et à l'escalier),
- des problèmes d'étanchéité,
- des travaux de plâtre partiellement inachevés, « *voire tout à fait inacceptables* » (cf. p. 7/23),
- des fissures au niveau de la façade ainsi que des défauts de raccords d'étanchéité des terrasses risquant de provoquer des infiltrations,
- des déformations des couvre-murs,
- des ruissellements d'eaux aux façades en l'absence de casse-goutte,
- l'insuffisance des écoulements de toitures par descentes d'eaux pluviales,
- « *l'étanchéité à l'air de la toiture est inexistante tellement le travail a été bâclé* » (cf. p. 16/23)
- l'inachèvement de protections d'étanchéité au niveau de la toiture,
- l'inachèvement des raccords des portes fenêtres à la dalle extérieure du rez-de-chaussée, non correctement étanchés
- l'inachèvement des raccords des passages de conduites et canalisations, (...)

Par courrier de mise en demeure daté au 18 novembre 2013, le mandataire des conjoints PERSONNE3.) a déploré le « *désintérêt manifeste* » de la société SOCIETE1.) « *face aux difficultés éprouvées par la famille PERSONNE4.)* ».

Par ce même courrier l'entreprise SOCIETE1.) a été mis en demeure de commencer la réfection de la rampe d' « *accès à l'entrée de la maison* » soulignant le « *désagrément subi par Madame PERSONNE4.) du fait de ne pas pouvoir vivre dignement dans une maison qui devait être conçue pour une personne à mobilité réduite* » et précisant qu'elle n'a « *depuis la construction aucune possibilité de pouvoir franchir le seuil de sa maison par la porte d'entrée du fait de l'impraticabilité de la rampe* ».

Il en découle que la mobilité réduite de PERSONNE2.) était connue de la société SOCIETE1.). Afin de permettre à PERSONNE2.) de circuler de manière autonome dans l'immeuble, l'assurance dépendance a pris en charge le coût des travaux réalisés par l'entreprise SOCIETE1.) « *pour l'aménagement de l'accès à la nouvelle maison* » pour un montant total de 20.404,2 euros : ce montant se composant par deux factures émises par la société SOCIETE1.)

- une facture n°503 intitulée « *acompte mur et accès spécial* » pour un montant de 14.420 euros TVAC du 2 novembre 2010
- une facture n°010 intitulée « *empierrement accès entrée* » pour un montant de 5.984,20 euros TVAC du 25 janvier 2011.

Les rétroactes

Par exploit d'huissier de justice Georges WEBER du 16 novembre 2012, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner solidairement sinon in solidum à lui payer la somme de **71.784,57.-EUR**, sous réserve expresse de majoration en cours d'instance et avec les intérêts de retard conventionnels de 8% par an augmentés de 3% l'an, du chef de cinq factures restées impayées et relatives au contrat d'entreprise de construction conclu entre parties en date du 2 juillet 2010. La société SOCIETE1.) a encore réclamé le montant de **1.500.-EUR** à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du NCPC.

Par ordonnance de référé du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 26 février 2013, Georges WIES a été nommé expert avec la mission de

« déterminer et chiffrer les travaux de finition restant à faire à l'origine des problèmes, établir les moyens d'y remédier, en estimer le coût et chiffrer une éventuelle moins-value, se prononcer sur la réalité, la nature et l'origine des malfaçons respectivement des vices affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) et d'établir un décompte entre parties ».

Par courrier présenté en date du 12 mars 2013 au tribunal d'arrondissement de Diekirch, Georges WIES a informé le tribunal ne pas pouvoir accepter la mission « *pour surcroît de travail* ».

Suivant ordonnance de référé du 16 avril 2013, Georges WIES fut remplacé, par l'expert Romain FISCH.

Il résulte de la lecture combinée des courriers adressés en date des 9 octobre 2013, 16 octobre 2013 envoyés par le mandataire des consorts PERSONNE3.) à l'expert FISCH ainsi que d'un courrier en provenance de ce dernier à l'attention du mandataire de la société SOCIETE1.) daté au 6 décembre 2013 que des opérations de carottage de la façade se sont avérées nécessaires pour permettre à l'expert FISCH d'avancer dans ses opérations d'expertise.

L'entreprise de constructions SOCIETE4.) S.A, mandatée par les consorts PERSONNE3.), a adressé, en date du 14 juillet 2014 une facture pour des « *travaux de façade pour expertise* » à hauteur d'un montant total de 665,28 euros.

Il découle du rapport FISCH du 14 avril 2014 :

- que l'expert a constaté une multitude d'inachèvements, défauts conceptuels, d'exécution pour un montant total de 209.155,10 euros (p. 33/45 et 43/46 du rapport),
- des travaux de finition, représentant un coût de 4.705.-EUR, resteraient à être réalisés (p. 35/46),

- que la société SOCIETE1.) se serait éloignée, lors de la mise en chantier de l'immeuble du concept énergétique prévu,
- et que l'accès à la maison, devant être adapté spécialement à la mobilité réduite de PERSONNE2.), serait impraticable pour cette dernière.

L'expert a partant évalué le coût des travaux de finition restant à faire et à charge de la société SOCIETE1.) à la somme de 4.705.-EUR et le montant de la moins-value pour défauts et vices constatés à la somme globale de 209.155,10.-EUR.

Suite au dépôt de ce rapport, les consorts PERSONNE3.) ont mandaté l'entreprise de constructions SOCIETE4.) S.A à leur parvenir une offre de prix pour redresser les aménagements extérieurs.

Cette dernière leur a, en date du 25 avril 2014, communiqué une offre de prix au titre d'« *aménagements extérieures* » pour un montant total de 122.228,27 euros TVAC.

La société SOCIETE1.), quant à elle, a unilatéralement mandaté l'expert Jean-Bernard BALL dont le rapport d'expertise daté au 20 septembre 2015 a laissé apparaître une revue à la baisse des montants retenus par Romain FISCH à titre de coûts de remise en état respectivement de moins-value.

Il en résulte, par ailleurs, qu'il estime que l'entreprise SOCIETE1.) aurait signé un contrat « *présumant la présence d'un Architecte* », que « *le Maître d'Ouvrage se retrouve sans prestataire solvable en face, à défaut d'en avoir missionné, et a engagé une procédure à l'encontre d'une des Entreprises de Constructions, comme s'il s'agissait d'une Entreprise Générale, ce qui n'est clairement pas le cas* » et « *un défaut de structuration de la Maîtrise d'Ouvrage qui sciemment a laissé un vide, faisant un pari économique, et à présent n'entend pas l'assumer* ».

- I. Par jugement numéroNUMERO12.)/2017 rendu en date du 25 avril 2017, le tribunal de ce siège a
- constaté l'existence d'un contrat d'entreprise,
 - constaté l'absence de réception même tacite des travaux, de sorte à déclarer les demandes reconventionnelles en dommages et intérêts (matériels et moral) formulées par les consorts PERSONNE3.) recevables,
 - retenu la **responsabilité contractuelle** de la société SOCIETE1.) concernant le défaut d'exécution des travaux lui incombant selon les règles de l'art alors que « *le contrat du 2 juillet 2010 intervenu entre parties, mentionnant à quelques endroits une intervention éventuelle d'un architecte, notamment à l'article 8 relatif à l'exécution et à la suppression des travaux, aucune stipulation dudit contrat ne prévoit l'obligation du maître de l'ouvrage de charger un architecte de la surveillance du chantier (...) Dès lors la société SOCIETE1.) SPRL ayant accepté d'exécuter le contrat de construction du 2 juillet 2010, sans qu'un architecte soit chargé de la surveillance et de la direction des travaux, elle s'est obligée à effectuer les travaux de construction lui incombant selon les règles de l'art, sous peine d'engager sa responsabilité. L'obligation lui incombant s'analyse, d'après la jurisprudence constante, en une obligation de résultat.* »

- délimité, en l'absence de la qualité d'entrepreneur général de la société SOCIETE1.), sa responsabilité aux travaux relatifs aux travaux déterminés dans l'offre du 14 juin 2010, soit des travaux
 - relatifs aux travaux préliminaires (« *préparation chantier (à justifier), installation de chantier, fouille ordinaire dépôt sur terrain, gaine Ø 110 mm pour raccordement (TV, ...) (à justifier), passage voitures : fourniture & pose éléments en L + platon (à justifier)* »),
 - d'égouttage,
 - de fondations,
 - de maçonnerie du sous-sol,
 - de maçonnerie du rez-de-chaussée,
 - de maçonnerie de l'étage,
 - de maçonnerie des combles,
 - de toiture,
 - d'étanchéité,
 - de couvre-murs,
 - d'isolation de la toiture
 - de seuils de fenêtre.

Par ce même jugement, le tribunal a pris en compte le rapport d'expertise unilatéral de Jean-Bernard BALL du 30 septembre 2015.

Au vu des grandes divergences entre les rapports d'expertises, à savoir le rapport d'expertise judiciaire FISCH et le rapport d'expertise unilatérale BALL, et avant tout autre progrès en cause, le tribunal a ordonné une expertise supplémentaire pour départager les différences relevés dans les conclusions des experts antérieurs, avec la mission de « *concilier les parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé : de constater si des travaux prévus dans l'offre du 14 juin 2010 et facturés sont restés inachevés et le cas-échéant en chiffrer le coût de finition ainsi que de constater si les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) et lui incombant suivant l'offre du 14 juin 2010 présentent des vices et malfaçons et d'en chiffrer, le cas-échéant, le coût d'une remise en état, respectivement d'une moins-value* » et a nommé l'expert Robert KOUSMANN, demeurant à L-ADRESSE6.).

- II. Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire Robert KOUSMANN du 6 août 2018, le tribunal a, par jugement n° 2020/TADCH01/48 du 30 juin 2020,
- conclu à la nécessité d'ordonner un complément d'expertise et de renvoyer le dossier devant l'expert Robert KOUSMANN, conformément à la motivation du jugement numéro NUMERO12.)/2017 du 25 avril 2017 et à la mission d'expertise y contenue, eu égard la qualification par l'expert judiciaire du rapport « *préliminaire* » du 6 août 2018 de « *rapport intermédiaire* »¹, au motif que l'expert n'avait pas fourni au tribunal

¹ Par courrier du 30 août 2018 l'expert judiciaire Robert KOUSMANN a informé le tribunal de ce siège que « *le rapport d'expertise intermédiaire au sujet de l'affaire émarginée a été clôturé en date du 06 août 2018 et que le solde sur honoraires vient d'être réglé sous valeur de ce 22 août 2018. Partant nous avons l'honneur de vous faire parvenir sous ce même pli l'original et 1 copie du rapport d'expertise intermédiaire. Le rapport d'expertise intermédiaire est envoyé en date de ce même jour aux parties en double exemplaires.* ».

- l'ensemble des éléments d'appréciation nécessaires et demandés par jugement du 25 avril 2017,
- reproché à l'expert KOUSMANN ne pas avoir privilégié une des deux hypothèses formulées au point « 2.1.4. *Inachèvement des intérieurs SOCIETE5.* » de son rapport « *préliminaire* »: « *Le coût pour la réalisation et fourniture des habillages intérieurs de 4 fenêtres SOCIETE5.) peut être estimé au montant de 2.300- € pour l'utilisation des cadres préusinés par SOCIETE5.), respectivement de 2.900- € ttc pour une réalisation sur place* »,
 - reproché à l'expert KOUSMANN, ayant formulé des critiques sous les points « 4.3. *Revêtement sol garage* » et « 4.7. *Remise des terres* » de son rapport « *préliminaire* », au motif qu'il **s'était abstenu, dans son rapport du 6 août 2018, de chiffrer les remises en état des désordres constatés,**
 - reproché à l'expert KOUSMANN d'avoir violé le principe du contradictoire en n'ayant pas pris en compte le courrier d'avocat du 15 octobre 2018 lui adressé par le mandataire de la société SOCIETE1.), Maître Jean-Paul WILTZIUS.

Dans la mesure où le tribunal a estimé que l'expert KOUSMANN n'a pas correctement accompli et terminé la mission lui confiée, a refusé à lui accorder une provision supplémentaire.

Il découle du rapport d'expertise judiciaire du 9 juin 2021 que l'expert KOUSMANN a pris en considération plusieurs courriers d'avocat de Maître Jean-Paul WILTZIUS parmi lesquels ceux du 15 octobre 2018 et du 20 janvier 2021 pour la rédaction de son complément d'expertise.

Dans le rapport d'expertise KOUSMANN du 9 juin 2021, l'expert procède à « *la correction* » des factures portant les numéros NUMERO13.) et NUMERO11.) (datant du 29 juin 2011), 156 (datant du 18 juillet 2011) et NUMERO8.) (datant du 22 juillet 2011), conformément à la mission qui lui a été confiée par jugement du 30 juin 2020.

Ainsi l'expert qualifié, dans son rapport d'expertise final du 9 juin 2021, la facture n°143 du 29 juin 2011 de solde et l'a réduite au montant de 3.856,97 euros, compte tenu des avances payées (p. 9/39).

Il réduit la facture n°144 du 29 juin 2011 au montant de 360,33 euros (p. 13/39).

L'expert considère la facture n° 145 du 29 juin 2011 retenant le montant de 6.259,21 euros, « *comme due et approuvée par Monsieur PERSONNE1.)* » (p.17/39).

Il réduit la facture n°179 du 22 juillet 2011 au montant de 40.762,37.-EUR se composant des positions rectifiées suivantes : « *supplément maçonneries, modification ascenseur, cuve d'ascenseur* », « *solde revêtement murs extérieurs* », « *supplément terrasse, raccordements* », « *remise des terres* » (p. 22/39).

A cet égard, l'expert remarque plus loin dans son rapport (à la p. 31/39) de laisser « *à la prudence du tribunal pour juger qu'il s'agit dans le présent cas d'un marché sur devis ou d'un marché sur forfait* » mais que, de manière générale, pour les marchés convenus sur base de devis, il serait communément admis, « *même obligatoire, d'accompagner toute facture d'un métré renseignant*

clairement sur les prestations fournies en quantités mesurables et vérifiables ». En cas d'un dépassement des quantités d'un devis établi au préalable, il appartiendrait à l'entreprise de présenter, après travaux, un métré prouvant les suppléments en quantités.

Concernant les reproches d'inachèvement des aménagements extérieurs adressés par les consorts PERSONNE3.) à l'entreprise SOCIETE1.), l'expert explique que l'expertise du **6 août 2018** aurait déjà constaté que l'offre du 14 juin 2010 serait restée muette quant à ces travaux de réalisation d'aménagements extérieurs, en particulier l'entrée et la rampe de garage.

Cependant une facture n°503 datée au 2 novembre 2010 au montant de 14.420 euros à titre de « *mur et accès spécial* » émise à titre d'acompte a été qualifiée par l'expert comme étant due.

L'expert réagit en outre dans son rapport final au « *courrier de Maître Jean-Paul WILTZIUS du 15 octobre 2018* » par lequel ce dernier explique que la facture prémentionnée aurait trait « *aux travaux afférents à l'exécution des murs de soutènement, de remblais/déblais et d'empilement des terres* ». Il s'agirait exclusivement d'un « *acompte, alors que les restant encore à diligenter ne sont pas intégrés dans ladite facturation (...)* ».

L'expert KOUSMANN explique bien vouloir « *accepter les explications de Me Wiltzius, explications qui furent déjà, moins explicitement mais en gros, fournies lors de la réunion d'installation des opérations d'expertise.*

La question qui se posait concerne les détail des prestations facturées et l'éventuelle double facturation avec les administrations.

Ainsi, ce point reste toujours en suspens.

Pour pouvoir clôturer, la société SOCIETE1.) est invitée de présenter en détail les travaux nécessaires, détails comprenant les matériaux, les heures prestées et les éventuelles différences/suppléments/moins-values qui résultent de la modification du projet initial (...) »

Concernant les fenêtres de toiture, l'expert a privilégié une remise en état sur place de la réalisation et fourniture des habillages intérieurs de quatre fenêtres SOCIETE5.) au prix de 2.900 euros (p. 26/39).

Concernant le revêtement de sol garage et remise des terres, l'expert a chiffré les remises en état des désordres constatés pour les revêtements de sol garage au montant de 2.971,24 euros (p. 27/39).

L'expert a chiffré le poste intitulé « *remise des terres* », impliquant une « *excavation des terres* », un « *mélange des terres avec le sable de rivière* », un « *répandage et un façonnage du mélange afin de recréer le planum pour recevoir les terres arables* », au montant de 4.572,92 euros (p. 31/39).

Il est précisé que l'intitulé du deuxième rapport qualifié de « *rapport d'expertise final - complément au rapport d'expertise préliminaire du 6 août 2018* » impose une lecture conjointe des deux rapports, le deuxième du 9 juin 2021 n'invalidant pas le premier du 6 août 2018.

Prétentions et moyens des parties

- A la lecture des jugements du 25 avril 2017 et du 30 juin 2020, les prétentions des parties, **antérieures au rapport d'expertise final du 9 juin 2021**, peuvent être résumées comme suit :

*« La société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner solidairement à lui payer la somme de **71.784,57 euros** avec les intérêts de retard conventionnels de 8% par an, du chef de 5 factures restées impayées, ainsi que le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure. »*

« La société SOCIETE1.) conclut au rejet des demandes adverses, subsidiairement à l'entérinement du rapport d'expertise unilatéral de Jean-Bernard BALL du 30 septembre 2015 et, plus subsidiairement, à voir ordonner à l'expert Robert KOUSMANN de prendre en compte, dans un rapport d'expertise final, sinon dans un rapport d'expertise complémentaire, le courrier lui adressé en date du 15 octobre 2018 par son mandataire. »

« Elle a fait valoir que le rapport d'expertise KOUSMANN du 6 août 2018 ne pouvait être considéré comme un rapport final, mais tout au plus comme un rapport intermédiaire, alors qu'il contiendrait plusieurs interrogations ayant empêché l'expert de se prononcer sur le bien-fondé des factures adressées aux consorts PERSONNE3.) et partant, de dûment finaliser sa mission. Par voie de courrier de son mandataire adressé à l'expert en date du 15 octobre 2018, la demanderesse aurait répondu aux interrogations de l'expert. L'expert n'aurait cependant jamais réagi par rapport au prédit courrier. »

« Les consorts PERSONNE3.) ont réclamé reconventionnellement de la part de la société SOCIETE1.) le paiement

- d'un montant de 4.705.-EUR retenu par l'expert du chef de travaux inachevés,
- du montant de 258.063,70.-EUR suivant un devis établi sur leur demande par l'entreprise SOCIETE4.) pour les travaux de redressement des déficiences constatées par l'expert Romain FISCH,
- du montant de 25.000.-EUR à titre de dédommagement pour déménagement temporaire pendant les travaux de réfection,
- du montant de 50.000.-EUR pour préjudice moral subi,
- des montants de 14.420.-EUR et de 5.984,20.-EUR touchés par la société SOCIETE1.) de la part de l'Assurance Dépendance pour la réalisation de l'accès à l'immeuble en raison de la mobilité réduite de PERSONNE2.),
- du montant de 12.483,38.-EUR avancé à titre de frais d'expertise à Romain FISCH,
- du montant de 920,20.-EUR avancés à l'expert Gilles KINTZELE

- ainsi qu'au montant de 665,28.-EUR payés à l'entreprise SOCIETE4.) pour son intervention dans les opérations d'expertise. »

« Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire dit « intermédiaire » du 6 août 2018, les consorts PERSONNE3.) ont réitéré leurs demandes reconventionnelles antérieures,

- sauf à réduire, sur base des conclusions de l'expert Robert KOUSMANN, leurs demandes au titre des coûts liés aux travaux inachevés et des coûts de remise en état au montant de 196.940.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde, »

Le montant de 196.940 euros se décomposant par ailleurs par les postes suivants (55.690 + 141.250) :

- o Les consorts PERSONNE3.) se sont basés sur le constat de l'expert KOUSMANN que différents travaux seraient restés inachevés et qu'il a évalué le coût de finition de ces travaux à un montant total de 55.690.-EUR, se décomposant comme suit :

« Inachèvement passage gaines et conduits : 1.550.-EUR ;
 Inachèvement puit des pompes d'élévation : 15.000.-EUR ;
 Inachèvement aménagements extérieurs : 32.640.-EUR ;
 Inachèvement des intérieurs SOCIETE5.) : 2.900.-EUR ;
 Etanchéité : 3.600.-EUR. »

- o « Ils ont encore relevé que l'expert aurait constaté de nombreux vices et malfaçons au niveau des façades, de l'étanchéité des balcons et terrasses, de la sous-toiture ainsi que de la toiture et qu'il aurait évalué le coût total des travaux de remise en état à un montant total de **141.250.-EUR.** »
- « sur base de l'article 1144 du Code civil, ils ont demandé à se voir autoriser à faire exécuter les travaux de redressement par une tierce entreprise,
- ils ont demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au remboursement du montant de 11.671,04.-EUR avancé à l'expert Robert KOUSMANN, avec les intérêts légaux à compter de la demande, sinon à compter du jugement, jusqu'à solde. »

Ils font encore valoir que l'expert avait relevé des désordres sous les points « 4.3. Revêtement sol garage », « 4.6. Couloir 1er étage » et « 4.7. Remise des terres » de son rapport, sans cependant évaluer le coût des travaux de remise en état et ils se réservent le droit d'en réclamer réparation ultérieurement.

- **Suite au dépôt du rapport d'expertise complémentaire du 9 juin 2021,**

Dans ses dernières conclusions datées au 11 octobre 2022, la société SOCIETE1.)

- réduit sa demande en condamnation des consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au montant de **51.352,73.-EUR** à titre de travaux effectués, « tels que fixés par voie d'expertise », principalement avec les intérêts conventionnels de 8% augmentés de 3% l'an, subsidiairement avec les intérêts légaux,

depuis les dates d'échéance des factures respectives, sinon depuis un délai de 30 jours depuis l'émission des factures respectives, sinon à partir de la mise en demeure du 19 janvier 2012, sinon à partir de la demande en justice du 16 novembre 2012, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde,

- demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part des consorts PERSONNE3.) au montant de 5.135,27.-EUR à titre d' « *indemnité forfaitaire* » de 10 % sur le montant de 51.352,73.-EUR, principalement avec les intérêts conventionnels de 8% augmentés de 3% l'an, subsidiairement avec les intérêts légaux, depuis les dates d'échéance des factures respectives, sinon depuis un délai de 30 jours depuis l'émission des factures respectives, sinon à partir de la mise en demeure du 19 janvier 2012, sinon à partir de la demande en justice du 16 novembre 2012, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- sollicite la majoration du taux des intérêts légaux de trois points à partir du premier jour de l'expiration du délai de trois mois qui suit la signification du jugement conformément aux articles 14, 15, et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,
- demande à débouter les consorts PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en remboursement des frais d'expertise KOUSMANN engendrés par le complément d'expertise, la taxation judiciaire de l'intégralité des frais et honoraires KOUSMANN, à débouter les consorts PERSONNE3.) de leur demande en remboursement des frais d'expertise KINTZELE, purement potestatifs et frustratoires, ainsi que des frais d'expertise FISCH,
- demande à conclure à l'absence de responsabilité de la société SOCIETE1.) SPRL et subsidiairement à ordonner un partage de responsabilité entre les consorts PERSONNE3.) et elle-même pour les postes éventuellement retenus à sa charge et à lui donner acte, sous toutes réserves, de procéder elle-même aux travaux de remise en état, en nature. A défaut de faire droit à sa demande en réparation en nature, la société demande à ordonner une compensation judiciaire entre les montants en souffrance réclamés par elle et les montants indemnitaires auxquels auraient droit les consorts PERSONNE3.),
- demande de partager les frais d'expertise FISCH et KINTZELE à proportion de 50 % entre les consorts PERSONNE3.) et elle-même,
- demande de lui donner acte de ses contestations formelles des conclusions du rapport d'expertise « *intermédiaire* » KOUSMANN du 6 août 2018 et du complément d'expertise KOUSMANN du 9 juin 2021, « *pour autant que ceux-ci auraient trait aux prétendus travaux inachevés, aux prétendus vices et malfaçons et aux travaux de remise en état, respectivement aux moins-values retenues* »,
- demande à constater que les travaux de revêtement de sol du garage « *n'ont pas fait partie du contrat d'entreprise* », que la société SOCIETE3.) aurait été chargée par les parties défenderesses de la mise en œuvre du revêtement du sol du garage, et que les consorts PERSONNE3.) auraient « *accepté et réceptionné le support* » « *sans la moindre réserve ou protestation* » pour les débouter de leur demande en paiement de dommages et intérêts pour le montant de 2.971,24.-EUR à titre de travaux de remise en état du sol du garage,
- demande à débouter les consorts PERSONNE3.) de leur demande reconventionnelle en paiement du montant de 25.000 euros à titre de dommages et intérêts liés à un futur déménagement, ainsi que de débouter les consorts PERSONNE3.) de leur demande en condamnation au montant de 50.000 euros à titre de préjudice moral,

- augmente sa demande en indemnité de procédure au montant de 5.000.-EUR.

Concernant le solde des factures n°143, 144, 145 du 29 juin 2011 et NUMERO8.) du 22 juillet 2011, la société SOCIETE1.) se réfère au rapport d'expertise complémentaire KOUSMANN du 9 juin 2021 qu'elle entend faire entériner sur ces points.

Si l'expert KOUSMANN mentionne la facture n°503 pour soulever une « *éventuelle double facturation avec les administrations* » et exprimer son incompréhension par rapport à la qualification par le mandataire de la société SOCIETE1.) de facture d'« *acompte* », sans « *présenter en détail les travaux nécessaires, détail comprenant les matériaux, les heures prestées et les éventuelles différences/ suppléments/ moins-values qui résultent des modifications du projet initial* » (p.24/39) pour conclure que « *ce point reste toujours en suspens* », la société SOCIETE1.) n'en réclame pas le paiement.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir plusieurs rappels adressés aux consorts PERSONNE3.) et ce en date du 24 août, 2 septembre et 20 octobre 2011.

La société SOCIETE1.) relève que ce n'était que suite à ces rappels que les consorts PERSONNE3.) se seraient prévalus de vices et malfaçons et lui auraient opposé l'exception d'inexécution. En outre, ces contestations auraient été émises par les consorts PERSONNE3.) une année après l'envoi des factures litigieuses.

PERSONNE1.) aurait proposé d'apurer les factures impayées moyennant deux paiements, à savoir de 36.215,07.-EUR en date du 15 décembre 2011 et de 25.569,50.-EUR en date pour le 15 octobre 2012.

La société SOCIETE1.) retient que les contestations adverses auraient perdu leur valeur probante dans ce contexte. Elle invoque partant l'absence de contestation des factures pour conclure à la satisfaction des consorts PERSONNE3.) des travaux effectués.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'en vertu de l'article 5 du contrat d'entreprise, « *les imperfections mineures n'empêchent pas la réception* ».

Elle considère en outre que les demandes reconventionnelles en paiement datent seulement du 7 octobre 2014 et qu'à défaut de réception expresse et partant de formulation de réserves pour les vices apparents, les parties adverses seraient forclos à se prévaloir de tous les vices apparents.

Une facture relative aux intérêts de retard conventionnels aurait été adressé aux consorts PERSONNE3.) en date du 19 janvier 2012 ainsi qu'une mise en demeure de payer le montant principal. A l'appui de sa demande en paiement des intérêts conventionnels, elle invoque l'article 3 du contrat d'entreprise.

En défense au moyen de la faculté de remplacement en cas d'inexécution, elle invoque l'article 3 du contrat d'entreprise et de l'article 1134-2 du Code civil pour soutenir que la société SOCIETE1.) aurait, eu égard au retard de paiement de 71.784,57.-EUR par les consorts PERSONNE3.), été en droit d'arrêter tous les travaux de redressement des éventuels

manquements. Elle invoque le défaut de paiement, sinon la faute des consorts PERSONNE3.) de s'être abstenus de charger un professionnel de la direction du chantier comme étant à l'origine des non-achèvements.

En l'absence de sa qualité d'entreprise générale, respectivement d'avoir été chargée de la mission de coordination et de direction des travaux, elle invoque une négligence manifeste des consorts PERSONNE3.) consistant en l'omission de charger un professionnel de la coordination et de la direction des travaux entraînant une acceptation des risques en lien causal direct et effectif avec les désordres. Elle estime que les montants demandés reconventionnellement manifestement exagérées et dès lors non fondées.

Le passeport énergétique ne relèverait pas du champ contractuel alors qu'il ne serait même pas signé par l'architecte.

Les montants réclamés par les consorts PERSONNE3.) à titre de dommages matériels seraient hors proportion avec le montant total des constructions. La société SOCIETE1.) se réfère au rapport d'expertise BALL pour soutenir sa demande tendant au rejet des demandes reconventionnelles. Elle soutient que c'est sur base de la réception d'une offre de l'entreprise de constructions SOCIETE4.) que l'expert FISCH aurait revu à la hausse ses estimations. La réévaluation démesurée se baserait sur une fausse prémisse, à savoir le constat erroné de l'existence d'un désordre.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le contrat d'entreprise aurait prévu la nécessité d'engager un architecte et que le projet se serait retrouvé sans coordination et direction des travaux par la faute exclusive des consorts PERSONNE3.). Elle conclut à l'absence de responsabilité dans son chef alors que les stipulations contractuelles ne prévoiraient pas qu'elle avait été chargée de la mission de coordination et de direction des travaux et en déduit que les éventuels défauts commis au niveau de la menuiserie extérieure ne relèveraient pas de sa responsabilité.

Finalement, elle se réfère au rapport d'expertise BALL pour conclure qu'en raison du défaut de direction compétente du chantier à une faute contractuelle dans le chef des consorts PERSONNE3.), justifiant un partage de responsabilité de 50%.

En défense aux moyens invoqués dans la demande reconventionnelle par les consorts PERSONNE3.), elle conteste l'existence même d'un défaut d'écoulement des eaux de surface au sol du garage et de pentes nécessaires pour assurer les écoulements. Les consorts PERSONNE3.) auraient mandaté la société SOCIETE3.) de la mise en œuvre du revêtement du sol du garage puis accepté et réceptionné le support de manière à la décharger de toute responsabilité. Elle conteste la défectuosité de la chape antérieure aux travaux de pose de carrelage et conclut à la responsabilité du carreleur qui aurait dû contrôler le support avant de procéder à la mise en œuvre du revêtement.

En défense à la demande reconventionnelle à titre de frais de déménagement, elle conclut que ce préjudice futur serait simplement hypothétique et nullement établi, surtout que malgré des graves manquements invoqués, les consorts PERSONNE3.) habiteraient toujours dans la maison. Il ne serait pas rapporté en cause que des travaux de remise en état n'auraient pas permis une habitation concomitante.

En défense à la demande reconventionnelle à titre d'indemnisation du préjudice moral, elle conclut à l'absence de preuve d'un tel préjudice et le conteste tant en son principe qu'en son quantum. Elle conteste encore l'existence d'éventuels manquements sinon d'un lien de causalité entre des éventuels manquements et le préjudice invoquée par les parties adverses.

En défense à la demande reconventionnelle en remboursement des montants perçus par elle de l'assurance dépendance, elle conclut au défaut de qualité pour agir des consorts PERSONNE3.) à réclamer ces montants.

En défense aux demandes reconventionnelles en remboursement des frais d'expertise, la société SOCIETE1.) relève le manque des preuves des paiements afférents aux factures FISCH, KINTZELE et KOUSMANN (rapport intermédiaire).

Elle souligne que l'expertise FISCH se trouverait contredite par l'expertise BALL.

Elle considère les frais d'expertise KINTZELE de purement potestatifs et frustratoires surtout en raison du fait que les consorts PERSONNE3.) auraient pu directement avoir recours à une expertise judiciaire.

Concernant les frais de carottage de SOCIETE4.) et préalables à l'expertise FISCH, elle soutient que cette entreprise était intéressée à l'issue du litige, raison pour laquelle elle aurait avancé un devis outrancièrement cher et hors proportions avec les prix communément pratiqués sur le marché.

Quant au complément d'expertise KOUSMANN, elle estime avoir collaboré et adopté une attitude conciliante ce qui n'aurait pas nécessité de procéder à une expertise judiciaire et que, si une expertise complémentaire avait été ordonnée, ce ne serait que de la faute de l'expert KOUSMANN, auquel le tribunal aurait, par ailleurs, refusé l'allocation d'une provision supplémentaire. A l'appui de sa demande en partage des frais d'expertise elle a considéré qu'il ressortirait des rapports d'expertise KOUSMANN que les deux parties seraient parties succombantes.

- Les consorts PERSONNE3.)

A l'appui de leur défense, les consorts PERSONNE3.) soulignent avoir toujours réglé les factures au fur et à mesure de l'avancement des travaux, pour un montant de 467.324 euros.

En raison de travaux inachevés et de malfaçons importantes, ils auraient contesté en date du 20 février 2012 les factures litigieuses n°143, 144, 145, 156 et NUMERO8.) par le biais de leur mandataire.

Ils soutiennent que la procédure aurait été lancée à la suite de la communication d'une expertise dressée par l'expert Gilles KINTZELE en date du 19 mars 2012 sur demande de la société SOCIETE1.).

Ils invoquent en outre qu'en matière de contrat d'entreprise de construction, un délai de réclamation plus long pour conclure au rejet des demandes en condamnation au montant de 71.784,57 euros du chef de factures non payées.

En outre, ils invoquent l'obligation de la société SOCIETE1.), de réaliser un ouvrage exempt de vices, d'obligation de résultat conformément à l'article 1147 du Code civil.

A la société SOCIETE1.), prise en sa qualité d'entreprise générale, incomberait l'obligation de résultat de réaliser un ouvrage exempt de vices et conforme aux règles d'art.

Ils invoquent que la société SOCIETE1.) serait tenu d'une obligation d'information de résultat à l'égard de son client.

Dans leurs conclusions déposées en date du 18 octobre 2021, soit après le dernier jugement intervenu en cause, les consorts PERSONNE3.) prennent position, point par point, par rapport aux factures litigieuses :

Concernant la facture n°143 du 29 juin 2011, ils la contestent alors que les travaux de façade auraient été mal exécutés. Ils se réfèrent au rapport d'expertise du 30 août 2018 pour dire que l'exécution serait mal soignée et non conforme aux règles de l'art. La remise en état des malfaçons engendrerait des coûts supérieurs au solde de la facture.

Ils contestent la facture n°144 du 29 juin 2011 en raison de son imprécision. Elle ne fournirait aucune information complémentaire quant aux travaux facturés.

La facture n°145 du 29 juin 2011 est contestée en raison du manque de transparence tel que retenu par l'expert KOUSMANN dans son complément du rapport d'expertise du 9 juin 2021.

Concernant la facture n°179 du 22 juillet 2011, ils la contestent en raison :

- du manque de justification de la position n°1 « *suppléments maçonnerie, modification pour ascenseur, cuve ascenseur* » des travaux réalisés,
- du manque de justification de la position n°3 « *supplément terrasse et remise des terres et raccordements* » le montant supplémentaire réclamé n'aurait pas été initialement convenu.

A l'appui de leur demande reconventionnelle, les consorts PERSONNE3.) soutiennent qu'en application de l'article 1147 du Code civil, l'entrepreneur serait tenu de réparer les dommages résultant de tout désordre, défaut ou non-conformité, indépendamment de sa gravité et qu'en application de l'article 1142 du Code civil, la sanction de l'inexécution d'une obligation de faire ou de ne pas faire se résoudrait en dommages et intérêts.

A l'appui de leur demande en autorisation à faire exécuter les travaux par une tierce entreprise, ils invoquent l'article 1144 du Code civil.

Pour justifier l'exception d'inexécution et leur demande en autorisation à faire exécuter eux-mêmes l'obligation aux dépens du débiteur, les consorts PERSONNE3.) font valoir avoir mis la société SOCIETE1.) en demeure de réaliser l'accès à l'entrée à la maison.

A défaut de réaction de sa part, la confiance des consorts PERSONNE3.) en la société SOCIETE1.) aurait été compromise. L'entreprise SOCIETE4.) aurait émis des devis en vue d'effectuer les travaux de redressement des malfaçons adressés et estimés par l'expert FISCH à la somme de 258.063,70.-EUR TTC.

Dans leurs conclusions datées au 18 octobre 2021, les consorts PERSONNE3.), en se référant au rapport d'expertise complémentaire de Robert KOUSMANN du 9 juin 2021, font état de travaux inachevés à hauteur de 10.444,16.-EUR, ventilés comme suit :

- au niveau des fenêtres de la marque SOCIETE5.) de la toiture, le coût des finitions aurait été évalué à 2.900.-EUR par l'expert KOUSMANN de sorte à ce qu'ils en réclament le paiement par la société SOCIETE1.),
- au niveau des travaux de revêtement du garage, ils estiment que l'expert KOUSMANN n'aurait pas mis la société SOCIETE1.) hors de cause de sorte qu'elles réclament indemnisation du coût de la remise en état et de l'intégration d'écoulement d'eaux pour la somme de 2.971,24.-EUR
- au niveau de la remise des terres, ils se réfèrent aux conclusions de l'expert KOUSMANN pour la remise des terres stockées sur place au montant de 1.198,08.-EUR et pour la réalisation d'un système de drainage dans la surface du jardin pour le montant de 4.572,92.-EUR.

En ce qui concerne le supplément terrasse de 10%, les consorts PERSONNE3.) contestent l'augmentation du prix en l'absence d'un métré détaillé destiné à informer le maître d'ouvrage sur les quantités mesurables et vérifiables des prestations fournies.

Concernant les travaux inachevés, l'expert KOUSMANN aurait, dans son rapport intermédiaire retenu des travaux inachevés pour un montant total de 55.690.-EUR pour les postes suivants

- inachèvement passage gaines et conduits, pour un montant de 1.550.-EUR
- inachèvement puit des pompes d'élévation pour un montant de 15.000.-EUR
- inachèvement aménagements extérieurs pour un montant de 32.640.-EUR
- inachèvement des intérieurs SOCIETE5.) pour un montant de 2.900.-EUR
- inachèvement de l'étanchéité pour un montant de 3.600.-EUR

A titre de vices et malfaçons et de coût de remise en état, les consorts PERSONNE3.) se réfèrent au rapport intermédiaire du 8 août 2018 pour chiffrer les coûts de remise en état à 141.250.-EUR pour les postes suivants

- étanchéités balcons et terrasses pour 124.000.-EUR
- sous toiture pour 8.550.-EUR
- toiture pour 6.850.-EUR,
- remise des terres pour 1.850.-EUR

A l'appui de leur demande tendant au remboursement des montants perçus par l'assurance dépendance pour la réalisation de l'empierrement suite à la rehausse de la maison, ils font état de la réception par la société SOCIETE1.) d'une somme de 5.984,20.-EUR. L'inadaptation des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) à une personne à mobilité réduite et plus particulièrement aux besoins de PERSONNE2.) justifierait la condamnation de la société

SOCIETE1.) au remboursement des sommes perçues par elle de la part de l'assurance dépendance pour la réalisation du mur de soutènement et l'accès à la maison respectivement pour la réalisation de l'empierrement suite à la rehausse de la maison.

Ils se réfèrent encore au rapport d'expert judiciaire Romain FISCH nommé par ordonnance du 16 avril 2013, retenant des travaux de finition à hauteur de 4.705.-EUR, rapport mettant en outre en évidence des problèmes de conception et d'exécution des travaux et notamment en raison du non-respect de la société SOCIETE1.) des plans émis par l'architecte GUBBINI relatifs au concept thermique respectivement énergétique. Ce qui aurait causé des courants d'air froid dans la maison et un manque d'isolation.

A titre de préjudice matériel, ils évaluent finalement le coût des travaux inachevés à hauteur de 55.690.-EUR (1.550.-EUR + 15.000.-EUR + 32.640.-EUR + 2.900.-EUR + 3.600.-EUR) et le coût lié à la remise en état des vices et malfaçons relevés au montant de 141.250.-EUR (124.000.-EUR + 8.550.-EUR + 6.850.-EUR + 1.850.-EUR), soit d'un total de 196.940.-EUR conformément au complément du rapport d'expertise KOUSMANN du 9 juin 2021.

L'intervention de l'entreprise SOCIETE4.) dans le cadre des opérations d'expertise et notamment de carottage de la façade chiffré à 665,28.-EUR justifierait la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de cette somme.

L'intervention de l'expert FISCH aurait été précédé par celle de l'expert KINTZELE, ayant dans un premier temps mis en évidence les vices et malfaçons en relation avec les travaux effectués par la société SOCIETE1.) justifierait la condamnation de celle-ci au remboursement de l'avance de ces frais d'expertise aux consorts PERSONNE3.).

En raison de la réalisation de travaux d'envergure au domicile des requérants, les consorts PERSONNE3.) font valoir devoir être temporairement relogés avec leurs enfants dans un logement adapté aux personnes à mobilité réduite engendrant des coûts, évalués à la somme de 25.000.-EUR.

A l'appui de la demande en indemnisation du préjudice moral réclamé à hauteur de 50.000 euros en raison des conditions de vie inacceptables, les consorts PERSONNE3.) soutiennent que les défauts de conception et de finition de la maison influeraient sur le quotidien et le moral de la famille. Leur fille devrait partager la chambre de ses parents en raison de l'humidité ambiante et du manque d'étanchéité à l'air de sa propre chambre.

Appréciation

Remarques préliminaires :

Le tribunal ne reviendra plus sur les éléments examinés et retenus dans les jugements précités n°66/2017 au n° du rôle 18096 du 25 avril 2017 et du jugement civil No. 2020/TADCH01/48 au n° du rôle 18096 du 30 juin 2020 ainsi que les conclusions tirées par les juges et ne complètera son analyse qu'à fur et à mesure pour les points encore en suspens et non toisés par les jugements antérieurs.

I. Quant à la responsabilité

1. Quant à la nature de la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur

Rappel des principes :

En vertu de l'article 55 du Nouveau Code de procédure civile

« A l'appui de leurs prétentions, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à les fonder. ».

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile

« Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. ».

L'article 1315 du Code civil prévoit que

« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

L'article 1710 du Code civil dispose ce qui suit

« Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. »

L'action en responsabilité des constructeurs appartient au maître de l'ouvrage. A défaut de convention, l'action en garantie décennale suit l'immeuble en quelques mains qu'il soit transmis. Cette transmissibilité ne vaut d'ailleurs pas seulement pour l'action en garantie légale, mais s'applique également à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun. (*Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, Pasirisie luxembourgeoise, 2014, n°624*).

Les acquéreurs successifs de l'ouvrage peuvent donc agir, à l'encontre des constructeurs, sur le fondement de la garantie décennale (ou biennale) et de la responsabilité de droit commun (*Albert CASTON, Traité de la responsabilité des constructeurs, Editions Le Moniteur, 2018, n° 777, p. 439*).

Dès lors, même s'il n'existait pas de lien contractuel direct entre une société et la personne ayant commandé les travaux, ce dernier, ayant acquis la propriété de l'immeuble, dispose à l'encontre de la partie défenderesse d'une action sur base de la responsabilité contractuelle.

En l'espèce il a été retenu que les parties étant liées par un contrat d'entreprise et que la demande s'inscrivant dans le cadre de l'exécution de ce contrat.

En matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction se trouve régie soit par les articles 1792 et 2270 du Code civil, soit par les articles 1147 et suivants du même Code, selon qu'il y a eu réception ou non des travaux.

Se pose dès lors la question de savoir s'il y a eu, en l'espèce, réception des travaux litigieux.

Il découle des jugements numéroNUMERO12.)/2017 rendu en date du 25 avril 2017 et du jugement N° 2020/TADCH01/48 du 30 juin 2020 que le contrat conclu entre parties a été qualifié de contrat d'entreprise.

Il appartient à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles et légales, et exempte de vices, sous peine de voir sa responsabilité engagée.

De son côté, le maître de l'ouvrage s'oblige à payer le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat.

Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser, l'exception de ses propres obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée.

En matière de garantie pour vices et malfaçons affectant l'ouvrage, il est de principe qu'il faut distinguer, quant aux règles de preuve applicables, entre la période qui a précédé la réception et la période qui suit la réception.

Avant la réception, ce sont les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun qui régissent les relations entre parties, tandis qu'à partir de la réception, ce sont les règles de la garantie biennale et décennale découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil qui trouvent à s'appliquer.

En l'espèce, le premier jugement numéroNUMERO12.)/2017 rendu en date du 25 avril 2017 a encore retenu l'absence de réception en l'espèce et a partant déclaré les demandes reconventionnelles recevables en l'absence de réception de l'ouvrage en date du 7 octobre 2014, première date de formulation des demandes reconventionnelles par les consorts PERSONNE3.).

Le litige est dès lors régi par les articles 1142 et suivants du Code civil.

Obligation de résultat

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro du rôle 28935 ; Cour d'appel 27 juin 2012, numéroNUMERO14.) du rôle).

Il découle du premier jugement numéro NUMERO12.)/2017 rendu en date du 25 avril 2017 que « *l'obligation lui incombant (à la société SOCIETE1.) s'analyse, d'après la jurisprudence constante, en une obligation de résultat* ».

Il découle de ce qui précède qu'il y a lieu d'analyser l'obligation de la société SOCIETE1.) d'effectuer des travaux pour le compte des consorts PERSONNE3.) en tant qu'obligation de résultat.

La preuve à rapporter quant aux désordres

L'entrepreneur a l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Par ailleurs, l'obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices s'analyse en obligation de résultat, le maître d'ouvrage n'ayant à établir que l'existence du désordre.

L'entrepreneur ne peut alors s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (*Cour d'appel, 21 février 2001, précité ; Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, n°620, p. 638 et s.*).

Sauf hypothèse d'un entrepreneur général, le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité.

A partir du moment où la participation du constructeur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre est établie, la présomption de responsabilité s'applique, la mise en jeu de la garantie d'un constructeur n'exigeant pas la recherche de la cause des désordres.

En l'espèce, il découle des éléments du dossier et notamment de l'offre de l'entreprise et des différents rapports d'expertise, que la société SOCIETE1.) avait la charge du chantier et a réalisé les travaux à l'immeuble. C'est au niveau de ces travaux que sont apparus les désordres objets du présent litige.

Pour établir l'existence des désordres, les consorts les consorts PERSONNE3.) s'appuient sur les rapports d'expertises judiciaires et unilatéraux.

Les rapports d'expertises

Les remarques qui suivent valent tant pour les rapports unilatéraux commandités par les parties que pour les rapports judiciaires.

Les parties remettent en cause certaines conclusions des prédicts rapports d'expertise unilatéraux commandés par chaque partie et les rapports judiciaires. La société SOCIETE1.) critique les constatations et les conclusions des experts judiciaires FISCH et KOUSMANN ainsi que le quantum des travaux de remise en état.

Avant de passer en revue les différents désordres, le tribunal rappelle que s'il est vrai que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport et que conformément à l'article 446 du nouveau Code

de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et circonspection, 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 (*Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17*), ou lorsqu'il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (*Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28*).

Il appartient au tribunal d'examiner si les contestations formulées sont fondées ou dépourvues de pertinence, s'il a besoin d'informations complémentaires de la part des experts ou si les contestations permettent d'admettre que les experts se sont trompés dans leurs conclusions.

La société SOCIETE1.) se prévaut tout d'abord du caractère incomplet des rapports d'expertises judiciaire pour retenir l'existence de sérieux doutes quant à l'existence des vices affectant l'immeuble litigieux et quant au lien de causalité entre ces vices et les dommages constatés.

En arguant ainsi, la partie SOCIETE1.) invoque en réalité comme cause exonératoire de sa responsabilité une faute qui aurait été commise par la victime ou par un tiers.

Il y a lieu de rappeler que les experts n'étaient pas présents lors de la réalisation des travaux allégués de vices et malfaçons. La société SOCIETE1.) a eu l'occasion après la rédaction du rapport intermédiaire de soumettre à l'expert KOUSMAN encore les explications et informations qu'elle jugeait pertinentes, ainsi que toutes les pièces et documents à l'appui de sa position, l'expert ayant précisé le mode comment il a ou n'a pas obtenu de renseignements et/ou documentation lui permettant de tirer ses conclusions dans ses deux rapports.

L'expert n'intervenant qu'après coup, il ne saurait lui être reproché de déterminer les éventuels vices, malfaçons et non-conformités avec une grande probabilité, de sorte que cet argument ne saurait valoir pour mettre en doute les conclusions de tous les experts consultés avant ou pendant la procédure.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que l'expert n'aurait pas tenu compte de l'incidence de certains travaux qui n'auraient pas été exécutés par ses soins. Ce grief est à écarter dans la mesure où une simple lecture des rapports d'expertise prouve le contraire. En effet, après avoir relaté ses constatations suite à l'inspection visuelle et à l'inspection par carottage [qui concernent aussi des travaux non confiés à la société SOCIETE1.) (p. ex. appuis de fenêtres ; toiture ; remontée d'étanchéité)], l'expert présente ses conclusions à charge de la société SOCIETE1.).

Pour ces motifs, il n'y a pas lieu de nommer un nouvel expert pour vérifier les mesures prises et il échet de déclarer la demande subsidiaire tendant à l'institution d'une nouvelle expertise sinon à un complément d'expertise, non fondée pour défaut de pertinence.

Force est également de constater que les constats effectués par l'expert judiciaire KOUSMANN sont documentés par un reportage photographique conséquent, qu'il a entendu l'ensemble des parties en leurs dires et explications et qu'il s'est basé sur les pièces obtenues par celles-ci pour prendre ses conclusions, qu'il a entrepris des mesures d'investigation concrètes ce qui témoigne

du caractère complet et a abouti aux rapports d'expertises judiciaires. En énumérant les causes à l'origine des dommages et en énonçant les raisons techniques l'ayant amené à ses conclusions finales, il a, à suffisance de droit, rempli la mission d'expertise qui lui avait été confiée.

Les conclusions de ses rapports sont donc à prendre en considération en vue de la solution du présent litige., alors qu'ils ont été débattus contradictoirement.

L'existence de désordres

Il y a partant lieu d'examiner successivement les désordres dont se plaignent les conjoints PERSONNE3.) et cet eu égard aux conclusions des experts tel que détaillés ci-après.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent et qui suivent, la réalité de désordres est établie. Les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) présentant des désordres, l'inexécution de son obligation de résultat est établie avec pour conséquence que cette inexécution est présumée fautive et en lien de causalité avec le dommage invoqué.

L'Exonération

Les autres experts ainsi que l'expert KOUSMANN retiennent dans leurs rapports respectifs de multiples désordres affectant les travaux de la société SOCIETE1.) et exposent les causes et origines ayant mené aux prédicts désordres et font une évaluation.

Pour pouvoir s'exonérer, l'entrepreneur doit positivement établir que le dommage constaté provient d'une cause étrangère présentant les caractéristiques d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité.

Le présumé responsable ne peut pas s'exonérer, en invoquant le fait que la cause du dommage est restée inconnue. En effet, il ne suffit pas de démontrer qu'on n'a pas causé le dommage, mais il faut prouver plus : on doit prouver que le dommage a une autre cause, en d'autres mots, une cause étrangère.

Cette preuve n'a pas été rapportée en l'espèce pour la plupart des désordres résultant des expertises.

Une cause d'exonération n'est donc pas avérée tel que cela sera développé ci-après. Si la société SOCIETE1.) critique la méthode utilisée par les experts, force est de constater qu'elle ne rapporte pas la preuve que les désordres constatés proviennent d'une cause étrangère.

La partie SOCIETE1.) a contribué directement au gros-œuvre eu égard à la nature courante des travaux réalisés, il y a lieu d'admettre que la société SOCIETE1.) aurait dû être parfaitement à même de concevoir un ouvrage exempt de vices.

En l'absence d'élément sérieux de nature à contredire ces conclusions finales des experts, le tribunal ne saurait conclure à un raisonnement contradictoire ou défaillant des experts, tel que soutenu par la société SOCIETE1.).

Une cause d'exonération dans le chef de la société SOCIETE1.) n'est donc pas avérée à ce sujet.

Or, face à son obligation de résultat défaillante, il n'est pas requis de prouver encore une faute. Il appartient à la société SOCIETE1.) de s'exonérer conformément aux conditions qui précèdent, non établies en l'espèce.

La société SOCIETE1.) a conclu encore finalement à voir retenir une part de responsabilité dans le chef de les consorts PERSONNE3.) en raison du désordre causé dans l'organisation du chantier.

La faute ou le fait de la victime ne sont admis comme cause exonératoire que s'il est démontré que cette faute ou ce fait a causé le dommage. Lorsque la faute ou le fait de la victime est imprévisible et irrésistible, c'est-à-dire s'il revêt les caractères de la force majeure, il exonère le présumé responsable, et cela totalement. En effet, ce faisant et ce faisant seulement, il a prouvé qu'une autre cause, à savoir le comportement de la victime, a en réalité provoqué le dommage. Ne suivant pas l'évolution jurisprudentielle en France, une jurisprudence constante des tribunaux luxembourgeois reconnaît au fait, au même titre qu'à la faute de la victime, un effet partiellement exonératoire, alors même qu'il ne présente pas les caractères de la force majeure, qu'il est donc prévisible ou évitable, opérant un partage des responsabilités dans la proportion causale de la contribution de la victime à la réalisation du dommage.

La société SOCIETE1.) reproche encore à la partie adverse d'avoir tardé à dénoncer les désordres.

Or, il appert des éléments du dossier que c'est précisément après avoir constaté des désordres que cette partie e a fait appel à la société ayant réalisé les travaux initialement, en l'occurrence la partie SOCIETE1.), pour y remédier. Si les consorts PERSONNE3.) n'avaient pas constaté un quelconque problème, ils n'auraient pas eu besoin de faire appel à la société SOCIETE1.) et de suspendre le paiement de certaines factures.

Par ailleurs quant à l'absence d'esprit de conciliation au vu des désordres causés par le comportement de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne par exemple la rampe d'accès, il est normal que ces derniers aient perdu confiance dans la société et ont refusé de payer certaines factures pour ces motifs.

Quant à la demande d'une nouvelle expertise sinon d'une expertise complémentaire, celle-ci tend essentiellement à déterminer que les désordres apparus ont des causes et origines autres que celles retenues par les experts. Il convient de rappeler qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve. Le seul fait que la société SOCIETE1.) soit en désaccord quant aux conclusions des expertises n'est pas suffisant alors qu'il n'est par ailleurs pas établi que l'expert se soit trompé ou aurait commis une erreur. Il y a partant lieu de déclarer la demande non fondée.

Il convient par conséquent de retenir que les consorts PERSONNE3.) ont rapporté la preuve des manquements de la part de la société SOCIETE1.), sans que cette dernière ne puisse invoquer une cause d'exonération, de sorte qu'il y a lieu de dire leur demande fondée en son principe tel qu'analysé en détail ci-après.

L'Indemnisation

En vertu de l'article 1142 du Code civil

« Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur. »

L'article 1147 du Code civil dispose ce qui suit

« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des montants réclamés résultant des rapports d'expertises au titre de leur préjudice matériel, moral ou toute autre somme même supplémentaire qui s'avérerait devoir être déboursée pour lui permettre de faire effectuer les travaux préconisés par l'expert KOUSMANN sur simple présentation des quittances des corps de métiers.

Le tribunal rappelle qu'il est de principe que la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 27 mars 1954, Pas. 16, p. 181*) et que la victime d'un dommage a le droit d'exiger que le responsable la replace dans l'état où elle se serait trouvée si ce dommage n'était pas intervenu (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 mars 1956, Pas. 16, p. 540*) ; la réparation doit donc être intégrale.

Or, la réparation intégrale d'un dommage causé n'est assurée que par le remboursement des frais de remise en état de la chose ou par le paiement d'une somme d'argent représentant la valeur de la chose. Peu importe l'enrichissement de la victime, l'essentiel au regard du principe de la réparation intégrale réside dans ce que la victime soit replacée dans la situation où elle se serait trouvée en l'absence de dommage (*Cour d'appel, 26 février 1997, rôle n°18054*).

2. Quant à l'étendue de la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur

L'article 61 du Code civil dispose que *« Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat. »*

Le contrat de louage d'ouvrage peut se présenter sous la forme d'un devis ou d'un marché à forfait.

Le marché à forfait ou à prix fixe est un contrat dans lequel le prix est fixé d'avance et globalement pour des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies (cf. Répertoire de droit civil, Dalloz, v° contrat d'entreprise, n° 240). Ainsi, la condition pour que le marché soit forfaitaire

est qu'il ait été convenu un prix nettement déterminé et insusceptible de varier selon des éléments incertains, le prix devant être fixé à l'avance avec précision, de façon globale et définitive.

Le contrat sur devis est celui dont le prix ne peut être déterminé qu'après l'achèvement des travaux et est fixé en fonction de l'importance du travail fourni et de la quantité des matériaux employés par référence à un tarif préexistant.

Il est donc de l'essence du contrat sur devis que le prix total effectif peut différer du prix prévu ou calculable à partir du devis et ce en fonction du travail accompli ou des matériaux livrés. Le marché sur devis s'oppose au marché à forfait, par l'imprécision, plus ou moins grande, et des travaux et du prix de l'ensemble ; ce prix ne sera déterminé qu'à l'achèvement des travaux par un mètre, en multipliant le prix unitaire par les dimensions de l'ouvrage.

Le marché sur devis constituant la règle et le marché à forfait l'exception, les juges du fond décident souverainement si un marché de travaux constitue ou non un forfait.

En l'espèce, si les parties ne qualifient pas expressément le marché conclu entre elles, elles précisent dans les stipulations contractuelles que « *la facturation suit l'avancement des travaux et chaque poste réalisé est facturé suivant le devis et/ou le récapitulatif (par poste ou par tranche) annexé* ».

Il découle encore du rapport d'expert daté au 9 juin 2021 que le mandataire de la société SOCIETE1.) a qualifié, dans son courrier du 20 janvier 2021 adressé à l'expert, le contrat de marché sur devis.

L'offre du 14 juin 2010 reprend les différents postes de travaux à exécuter, le prix unitaire de ces travaux et leur quantité. Pour chaque poste, le prix résultant de la multiplication entre ces deux éléments est indiqué, ainsi que finalement le total résultant de l'addition de tous ces postes.

La circonstance que le prix porté dans l'offre ne constitue pas un chiffre rond, mais est constitué par l'addition de différents postes prévus pour une série de travaux à réaliser, à savoir 409.500,37.-EUR pour un taux de pourcentage de 15% et 366.769.-EUR pour un taux de pourcentage de 3%, constitue encore un indice que le contrat conclu entre parties constitue un marché sur devis dont le prix n'est déterminable qu'après l'achèvement des travaux, d'après la quantité des matériaux employés et des travaux prestés.

Rien dans l'offre ne permet de conclure qu'il était de l'intention des parties de conclure un contrat forfaitaire.

En application des principes qui précèdent, le tribunal qualifie le contrat d'entreprise de marché sur devis.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est partant étendue à tous les travaux réalisés pour les consorts PERSONNE3.), comprenant les travaux, par ailleurs non contestés, suivants :

- la réalisation d'un « *mur et accès spécial* », suivant facture numéro NUMERO15.) dite d'« *acompte* » du 2 novembre 2010 pour un montant de 14.420 euros TVAC,
- des travaux de façade intitulés « *revêtement mur extérieur isolation en 14 cm comprise ainsi que le crépi de teinte claire (la teinte reste à définir avec le client)* », pour un montant de 58.353 euros, suivant bon de commande signé en date du 22 mars 2011 par les consorts PERSONNE3.),
- des « *suppléments maçonnerie* » pour un montant de 58.569,50 euros TVAC suivant facture numéro NUMERO8.) du 22 juillet 2011 comprenant les postes suivants
 - o des travaux de « *modification pour ascenseur* »,
 - o des travaux de « *cuve ascenseur* »,
 - o des travaux liés au « *solde revêtement murs extérieurs* »,
 - o des travaux liés au « *suppléments terrasse* »,
 - o des travaux de « *remise des terres et raccordements* »,
 - o il résulte des annexes au courrier adressé par le mandataire de la société SOCIETE1.) en date du 15 octobre 2018 que la partie demanderesse explique avoir procédé à la « *remise des terres avec pose d'un drain de dispersion* » et indique que ces travaux ont été réalisés « *en régie en accord avec le client* » (p. 4 de l'annexe au courrier prémentionné et rédigé de façon manuscrite).

La société SOCIETE1.), confirmant avoir réalisé ces travaux et versant en outre des pièces corroborant ses dires, est partant tenue d'une obligation de résultat non seulement en ce qui concerne la réalisation de travaux chiffrés par offre du 14 juin 2010 mais son obligation s'étend à tous les travaux réalisés par elle pour les consorts PERSONNE3.).

3. Quant à l'exception d'inexécution

Pour s'opposer au paiement des factures litigieuses, les consorts PERSONNE3.) opposent à la société SOCIETE1.) le principe de l'exception d'inexécution et renvoient à de nombreux vices et malfaçons dans le travail réalisé par la société.

L'exception d'inexécution est le droit qui appartient à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.).

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'excipiens et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'excipiens, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'excipiens ; les juges peuvent exercer a posteriori un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution. (JCL. code civil, art. 1184, fasc. 10 : contrats et obligations, obligations conventionnelles, exception d'inexécution ou "exceptio non adimpleti contractus", domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts.

Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Une telle demande a été formulée en l'espèce.

Il ressort de ce qui précède qu'il y a lieu d'analyser si la société SOCIETE1.) a violé son obligation de résultat.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu, en l'espèce et avant de se prononcer sur la demande principale (III), de se prononcer d'abord sur la demande reconventionnelle formulée par les consorts PERSONNE3.) (II).

II. Quant aux demandes reconventionnelles

I. Quant au préjudice matériel

Les consorts PERSONNE3.) basent leurs demandes entre autres sur les rapports d'expertise KOUSMANN et demandent à être indemnisés à titre de leur préjudice matériel (I)

- Au titre de l'évaluation faite des travaux inachevés et des vices et malfaçons ressortant du rapport d'expertise judiciaire KOUSMANN du 6 août 2018 (A)
- Au titre des travaux d'achèvement ressortant du rapport d'expertise judiciaire KOUSMANN du 9 juin 2021 (B)

Ils demandent en outre à être autorisés à réaliser ces travaux aux frais du débiteur et par une tierce entreprise (C).

Les consorts PERSONNE3.) demandent une indemnisation au titre des frais de déménagement vu l'ampleur des travaux de réfection préconisés par l'expert judiciaire (C) et sollicitent une indemnisation au titre du remboursement des frais reçus par la société SOCIETE1.) de l'assurance dépendance (D).

La société SOCIETE1.) conteste les demandes reconventionnelles tant en leur principe et qu'en leur quantum.

Il est rappelé que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec la plus grande circonspection et uniquement 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.

Un moyen de défense invoqué par la société SOCIETE1.) consiste à reprocher aux consorts PERSONNE3.) une faute contractuelle en lien causal exclusif sinon partiel lié à l'absence de direction compétente du chantier, justifiant son exonération sinon un partage de responsabilité.

Le tribunal, a déjà dans son premier jugement du 25 avril 2017, conclu à l'absence de l'obligation du maître d'ouvrage de charger un architecte de la surveillance du chantier. A aucun moment, la société SOCIETE1.) n'a établi avoir exigé de la part des consorts PERSONNE3.) de confier une telle mission à un architecte ou un autre professionnel.

A. Travaux d'achèvement et de remise en état selon expertise KOUSMANN du 6 août 2018

1) « Passages gaines et conduits »

Les consorts PERSONNE4.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de travaux inachevés de « *passages gaines et conduits* » à hauteur de 1.550 euros en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste cette demande reconventionnelle en son principe et en son quantum, il résulte du rapport d'expertise du 6 août 2018 que l'expert KOUSMANN a considéré, en ce qui concerne les « *passages des conduits qui doivent être fermés étanche à l'eau et à tout passage d'aires* » que pour être conforme aux règles de l'art.

Il doit être réalisé un travail de façonnage de la surface murale alors qu'actuellement « *les traversées pour conduits d'évacuations des eaux dans les murs restent sans fermeture correcte, respectivement conforme aux règles de l'art* ».

L'expert KOUSMANN chiffre ces travaux à réaliser à hauteur de 1.550.-EUR (cf. p. 10/31).

Il en découle que la société SOCIETE1.) a commis une faute contractuelle et à défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité elle doit indemniser les consorts PERSONNE3.) des travaux réalisés non conformes aux règles de l'art et restés inachevés à hauteur du montant de 1.550.-EUR.

Le tribunal dit la demande des consorts PERSONNE3.) à titre d'inachèvement des « *passages gaines et conduits* » fondée pour le montant de **1.550.-EUR**.

2) « Puit des pompes d'élévation »

Les consorts PERSONNE4.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de travaux inachevés de « *Puit des pompes d'élévation* » à hauteur de 15.000 euros en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste cette demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Il résulte du rapport d'expertise du 6 août 2018 que l'expert a conclu à l'inachèvement de cet « *élément constructif qui doit être considéré dans son ensemble, à savoir*

Dalle de fond avec cunettes et espace récepteur des pompes de relevage,

Les murs fermant le puits/regard,

La fermeture horizontale avec les réservations destinées recevoir les passages tuyaux et câblage, trou d'homme.

Restent inachevés pour cette position la cunette en fond du regard, l'espace récepteur des pompes et la fermeture horizontale. ».

Il évalue le coût pour ces travaux d'achèvement au montant de 15.000.-EUR, ce coût comprenant « *un ouvrier qualifié pendant 5 journées à 8 heures, un ouvrier non-qualifié pendant 5 heures ainsi que le matériel, les outils et accessoires nécessaires* » (cf. p. 10 et 11/31).

Il en découle que la société SOCIETE1.) a commis une faute contractuelle et défaut par elle de s'exonérer de la présomption de responsabilité elle devra indemniser les consorts PERSONNE3.) des travaux non achevés à hauteur de 15.000.-EUR.

Le tribunal dit partant la demande des consorts PERSONNE3.) à titre d'inachèvement des « *Puit des pompes d'élévation* » fondée à hauteur de **15.000,-EUR**.

3) Inachèvement des aménagements extérieurs

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de travaux inachevés des aménagements extérieurs à hauteur de 32.640 euros en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste cette demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Il résulte du rapport d'expertise du 6 août 2018 que l'expert a conclu à l'inachèvement des aménagements extérieurs. A défaut de disposer de plus amples informations de la part de la société SOCIETE1.), il procède à une estimation des frais à un prix de 32.640.-EUR (cf. p. 11/31).

A la lecture du rapport d'expertise du 9 juin 2021 (p. 24-25), le tribunal constate que si sur demande de l'expert, la société SOCIETE1.) a fourni des explications sans néanmoins soumettre à l'expert des documents lui permettant de chiffrer autrement le préjudice, respectivement pour contredire son évaluation il y a lieu de retenir le montant évalué par l'expert.

La société SOCIETE1.) a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) des travaux non achevés évalués par l'expert à la somme de 32.640.-EUR.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés l'évaluation de l'expert le tribunal dit la demande formulée à titre d'inachèvement des aménagements extérieurs par les consorts PERSONNE3.) fondée pour le montant de **32.640.-EUR.**

4) *Problème d'étanchéité de la façade*

Plusieurs remarques s'imposent :

Une façade doit ranger dans son ensemble parmi les gros ouvrages. Cette qualification s'impose en raison de la fonction de la façade qui en assurant l'isolation et l'étanchéité de la construction, est un élément essentiel et indispensable pour en garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité, en outre, la façade elle-même est un élément durable de la construction (*Cour d'appel, 26 mars 2015, n°37763 du rôle*).

L'enduit de façade, en tant qu'élément d'isolation et de protection de la façade, fait partie intégrante de cette dernière et est ainsi à considérer comme gros ouvrage (*Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 4 mars 2009, n°53/2009, rôle n°110706*).

La Cour d'appel, amenée à se prononcer sur des vices affectant une façade consistant dans la décoloration de la façade et dont l'expert avait estimé qu'ils n'ont qu'un caractère purement esthétique et qu'ils ne sont pas de nature à porter préjudice à la substance bâtie, a rappelé qu'il est de jurisprudence constante que la façade doit ranger dans son ensemble parmi les gros ouvrages et que cette qualification s'impose en raison de la fonction de la façade qui, en assurant l'isolation et l'étanchéité de la construction, est un élément essentiel et indispensable pour en garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité

En retenant que la façade elle-même est un élément durable de la construction, la Cour a décidé que les vices affectant la seule couleur, respectivement peinture de la façade sont à qualifier de vices affectant les gros ouvrages (*Cour d'appel, 8 octobre 2014, rôle n°40642*).

La façade doit par conséquent ranger dans son ensemble, y inclus la couche de peinture finale, parmi les gros ouvrages, et il faut en conclure que les désordres dont se prévalent les consorts - PERSONNE4.), désordres qui affectent manifestement un gros ouvrage et qui dépassent de par leur ampleur ce à quoi le maître de l'ouvrage doit normalement s'attendre, relèvent de la garantie décennale.

Cette même considération s'applique en l'espèce.

Les conclusions de l'expert en ce qui concerne la façade font état de vices et malfaçons affectant la façade tel que développé ci-après.

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de problème d'étanchéité à hauteur de 3.600 euros en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste cette demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Dans son rapport d'expertise du 6 août 2018, l'expert KOUSMANN constate « aucune réalisation de trop pleins » et conclut à la nécessité d'en réaliser au moins quatre (p. 11/31).

Il évalue ces travaux à la somme de 3.600.-EUR.

Il précise que ce montant n'inclut pas les travaux « de réfection de l'enduit et du complexe de façade isolante étant donné que les façades se trouvent actuellement dans un état insalubre et demandent une réfection intégrale, ainsi que les éléments à encastrer dans l'épaisseur de l'isolant peuvent être posés sans créer d'autres dégâts, respectivement des dégâts supplémentaires » (cf. p.11/31), soulignant l'importance des dégâts et partant des travaux de réfection de la façade.

La société SOCIETE1.) a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) des travaux non achevés évalués par l'expert à la somme de 32.640.-EUR.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité respectivement de fournir des éléments probants pour contredire l'évaluation de l'expert par des critiques circonstanciés le tribunal au vu de ce qui précède, conclut au bien-fondé de la demande reconventionnelle à titre d'indemnisation des travaux de réparation à hauteur de 3.600.-EUR.

5) Mauvaise exécution des travaux de façade

Dans leurs dernières conclusions du 18 octobre 2021, les consorts PERSONNE3.) ne chiffrent pas leur demande en indemnisation à titre de travaux de réfection de la façade en affirmant que le « coût de la remise en état » serait « à déterminer ».

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste cette demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Il découle du rapport d'expertise KOUSMANN du 6 août 2018 que « les surfaces des façades se trouvent en état de décomposition partielle » pour retenir « une exécution des enduits et isolations thermiques de façade (une exécution) non soignée, non conforme aux règles de l'art » (cf. p. 12-13/31).

« Les surfaces des façades se trouvent dans un état de décomposition partielle. A plusieurs endroits, l'enduit de finition se décolle et tombe par terre. D'importantes cloques se sont formées dans la couche de l'enduit de finition.

Sous l'ensemble des couvre-murs se sont formées des traînées de poussières et de microorganismes. Les hauteurs des retombés des couvre-murs sont trop petites. L'offre renseigne une hauteur à réaliser de 10 cm, or celle en place ne fait même pas la moitié.

Les arrêts des joints en façade ne sont pas réguliers, voir droit et bien alignés. Nous constatons à plusieurs endroits des différences dans l'alignement d'une arrête qui devait être continue.

En partie inférieur de la façade, le béton qui devait constituer la dalle de fond de terrasse, est coulé contre le complexe de la façade isolante. Le complexe du socle de la façade se trouve sous niveau du béton. L'étanchéité et la protection contre l'humidification du complexe de façade n'est pas assurée sans procéder à la démolition soit de la dalle béton, soit du socle de façade.

Nous retenons pour les parties réalisées à l'extérieur en béton destiné à recevoir les aménagements des terrasses, non conforme aux règles de l'art. La désolidarisation de différents éléments constructifs qui présentent différentes fonctions au niveau de l'ensemble de la construction n'est pas respectée.

Le joint dans l'angle rentrant entre pan de mur latéral garage et retour vers entrée de l'immeuble est ouvert. La finition du joint n'est pas conforme aux règles de l'art, respectivement aux prescriptions des constructeurs des complexes de façades isolantes.

Plusieurs réparations furent exécutées à différents endroits des façades. Ces réparations manquent de l'enduit de finition. Les surfaces résultent d'un examen destructif réalisé par l'expert Romain Fisch dans le cadre d'une mission d'expertise d'ordonnance n°89/2013 du 16/04/2013.

Nous retenons pour l'ensemble de l'exécution des enduits et isolations thermiques de façade une exécution non soignée, non conforme aux règles de l'art. Un filet de renforcement fut intégré dans le complexe des différentes couches d'enduit. Malheureusement le filet n'est pas noyé dans l'épaisseur de la couche d'enduit d'égalisation et d'accrochage mais se situe au-dessus de celle-ci, soit sous la couche d'enduit de finition sans accrocher ni à la couche d'égalisation et d'accrochage, ni à la couche d'enduit de finition (...)

Il découle des conclusions des sondages décrits par l'expert Fisch à ce que le complexe de la façade isolante n'est nullement conforme aux prescriptions du fournisseur en ce qui concerne leur exécution, ni l'utilisation des matériaux nécessaires » (page 21/31 du rapport d'expertise 6 août 2018)

A l'analyse des photos jointes à l'appui des conclusions de l'expert, le tribunal relève de nombreux dégâts au niveau des revêtements des murs de sorte à conclure à un manquement de la société SOCIETE1.) à son obligation de réaliser un ouvrage conforme aux règles de l'art en ce qui concerne les travaux de façade.

Si l'expert KOUSMANN conclut à « l'exécution de plusieurs réparations à différents endroits de la façade » il retient « pour l'ensemble (de la façade) une exécution non-soignée, non conforme aux règles de l'art » des enduits et des isolations thermiques.

La société SOCIETE1.) a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) des travaux à la façade affectés de désordres et malfaçons.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité respectivement de fournir des éléments probants par des critiques circonstanciés pour contredire les conclusions de l'expert au vu de ces constats, le tribunal conclut au bien-fondé de la demande

des consorts PERSONNE3.) à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement des coûts liés à la réfection de la façade et la déclare fondée en son principe.

Cependant l'expert reste en défaut de chiffrer le coût de réfection des travaux de façade, de sorte que le tribunal est partant dans l'impossibilité de chiffrer le préjudice et se doit de réserver ce point et cette demande en attente d'un retour d'offres permettant à chiffrer le préjudice en lien avec la mauvaise exécution des travaux de façade.

La demande est cependant fondée en son principe.

6) Etanchéité balcons et terrasses

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de ce problème d'étanchéité à un montant de 124.000 euros, en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste cette demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Dans son rapport du 6 août 2018, l'expert venant de constater une multitude d'erreurs dans l'exécution du complexe de la façade isolante sur l'ensemble des surfaces de façades constate que le seul remède consisterait à enlever le complexe existant et à le remplacer par un nouveau complexe de façade isolante (cf. p. 22/31).

Il ressort en outre du rapport prémentionné que « *des traces d'infiltrations et auréoles d'humidité se manifestent au niveau du mur de séparation entre débarras et cuisine au rez-de-chaussée. Ces traces ont leur origine dans des fuites au niveau de l'étanchéité appliquée sur la toiture plate du débarras au rez-de-chaussée* », « *d'importantes traces de moisissures se font remarquer dans le seuil de la porte-fenêtre vers terrasse de la chambre « fille » au 1^{er} étage* », « *la membrane d'étanchéité présente des imperfections, respectivement des parties décollées et ouvertes aux intempéries. Des traces d'écoulements d'eaux, voir des résidus de calcaires, se sont déposés sur le seuil de l'entrée au garage.*

L'alignement des dépôts sur le seuil se superpose avec l'épaisseur de l'isolant thermique appliquée en façade sur le linteau de la baie d'entrée au garage» (cf. p. 21/31).

Il estime le coût pour la remise en état de l'ensemble des travaux de remise en état des étanchéités des balcons et terrasses en relation avec la façade (dépose soignée de différents éléments en zinc tels couvre-murs, seuils de fenêtre, démolition des surfaces en béton au niveau du rez de chaussé, etc.), comprenant, en résumé, les travaux suivants : une étude des aménagements extérieurs, la définition des matériaux à utiliser et des niveaux à respecter, le coût pour les travaux d'assainissement des surfaces en façade, comprenant les échafaudages, le décapage jusqu'au gros œuvre, la réalisation nouveau complexe de façade, l'évacuation des déchets, protection des surfaces vertes et des accès, dépose et remise en place des descentes d'eaux pluviales etc, les travaux d'assainissement des membranes d'étanchéité au niveau des seuils des portes fenêtres, des socles en façade etc., le coût pour les travaux de dalles terrasses à remettre en place d'après le projet des aménagements extérieurs.

L'expert évalue ces travaux à la somme de **124.000.-EUR** (p. 22 du rapport d'expertise du 6 août 2018).

La société SOCIETE1.) a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) des travaux non achevés évalués par l'expert à la somme de 124.000.-EUR.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés l'évaluation de l'expert, le tribunal au vu de ce qui précède, conclut au bien-fondé de la demande reconventionnelle à titre d'indemnisation des travaux de réfection à hauteur de de 124.000.-EUR. Au vu de ce qui précède, le tribunal conclut au bien-fondé de la demande reconventionnelle à titre d'indemnisation des travaux de réparation de l'étanchéité en relation avec la façade à hauteur de **124.000.-EUR**.

7) Sous-toiture

Pour chiffrer leur dommage, les consorts PERSONNE3.) se rallient encore aux conclusions de l'expert KOUSMANN telles que formulées dans son rapport d'expertise du 6 août 2018.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste la demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

L'expert a conclu à un état non-conforme aux règles de l'art de la membrane pare vapeur : *« les retours vers les châssis des fenêtres de toitures ne sont pas réalisés intégralement, les joints entre les sont fermés à l'aide d'une simple bande adhésive en papier Krepp, pas étanche à l'aire et à l'eau donc non conforme aux prescriptions en vigueur, respectivement aux prescriptions des fournisseurs.*

L'ensemble des surfaces en sous-toiture est à mettre en conformité, voir dépose soignée, enlèvement des bandes adhésives non conforme, remise en place de la membrane en lés entières et sans patchwork, fermeture des joints avec bandes adhésives de provenance du fournisseur de la membrane pare-vapeur ».

Il estime les travaux pour la mise en conformité à hauteur de 2.350.-EUR (cf. p. 23/31).

A l'analyse des photos et des conclusions, le tribunal remarque une finition très primitive au niveau de la sous-toiture en déployant ce qui a été identifié par l'expert de bandes adhésives en papier KREPP.

La société SOCIETE1.) a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) des travaux non achevés évalués par l'expert à la somme de 2.350.-EUR.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité respectivement de fournir des éléments probants par des critiques circonstanciés pour contredire l'évaluation de l'expert, le tribunal conclut au bien-fondé de la demande reconventionnelle à titre d'indemnisation des travaux de sous-toiture à hauteur de **2.350.-EUR**.

8) Travaux de mise en conformité de l'escalier donnant accès au volume sous-toiture

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de travaux de mise en conformité de l'escalier donnant accès au volume sous-toiture au montant de 6.200.-EUR, en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste la demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Dans son rapport du 6 août 2018, l'expert KOUSMANN qualifie l'escalier donnant accès au grenier de « *construction encastrée dans l'habillage du plafond* » et de « *plus dangereux que si on aurait laissé une baie ouverte* » (p. 23/31).

« *Cet ensemble est posé d'une façon non conforme aux règles de l'art, à savoir non-aligné en hauteur, pas au nombre de marches requis, absence de toute protection contre les chutes au niveau de la baie dans la dalle du grenier.* »

L'expertise unilatérale KINTZELE du 19 mars 2012 avait déjà constaté ce qui suit : « *l'escalier menant au grenier est impraticable et constitue un réel danger pour les usagers. L'escalier est à remplacer.* » (p. 4/23 du rapport KINTZELE).

Au vu de cette non-conformité flagrante et au vu de l'obligation accessoire de sécurité incombant à la société SOCIETE1.) qui a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) du préjudice subi de ce fait évalué par l'expert à la somme de 6.200.-EUR.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés les conclusions de l'expert ainsi que l'évaluation de l'expert du préjudice subi et le prix de mise en conformité de l'escalier estimé par l'expert au montant de 6.200.-EUR.

Le tribunal dit partant la demande des consorts PERSONNE3.) fondée pour le montant de **6.200.-EUR** à titre d'indemnisation du préjudice subi en raison de la réalisation non conforme aux règles de l'art de l'escalier donnant accès au volume sous-toiture.

9) Toiture

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de travaux d'achèvement de la toiture au montant de 6.000.-EUR, en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste la demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

L'expert KOUSMANN reproche, dans son rapport du 6 août 2018 à la société SOCIETE1.) une « *réalisation très artisanale à l'idée de l'ouvrier ferblantier* », non-conforme aux règles de l'art de la toiture.

« *Les passages pour l'évacuation des eaux pluviales récoltées par les surfaces de toiture plate ne sont pas adaptés à une évacuation rapide et complète.* »

L'écran protecteur érigé devant les percements vers les descentes d'eaux est découpé d'une simple grille d'aération à appliquer en corniche pour assurer l'aération au lieu d'être réalisé par une véritable crapaudine. Les perforations sont bouchées par des particules de microorganismes, d'algues et tout autre sorte de produits poussiéreux contenu dans notre environ atmosphérique qui se dépose en permanence dans le gravier de la toiture plate pour boucher alors les ouvertures dans la tôle. (...)

Les percements d'évacuation se trouvent encore posés à un niveau trop haut pour arriver à évacuer l'intégralité des eaux de surfaces récoltées en toiture plate, ainsi, il y reste en permanence une certaine quantité d'eaux stagnantes qui favorisent la production d'algues et de microorganismes. »

Il explique que « *les passages pour l'évacuation des eaux pluviales récoltées par les surfaces de toiture plate ne sont pas adaptés à une évacuation rapide et complète* » (cf. p. 23/31).

Le défaut de percement d'évacuation au bon endroit conduirait notamment à une « *permanence d'une certaine quantité d'eaux stagnantes qui favorisent la production d'algues et de microorganismes* ».

Au vu des conclusions de l'expert et des photos annexés au rapport, le tribunal conclut à une réalisation non conforme aux règles de l'art de la toiture en raison, entre autres, de l'existence de matière verdâtre au niveau de la toiture, confirmant les dires de l'expert qui évalue les travaux à réaliser au montant de 6.000.-EUR dans son rapport du 6 août 2018 (cf. p. 24/31).

Au vu de cette non-conformité flagrante incombant à la société SOCIETE1.) qui a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) du préjudice subi de ce fait.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés les conclusions ainsi que l'évaluation de l'expert du préjudice subi, au vu de ce qui précède, le tribunal dit la demande des consorts PERSONNE3.) fondée pour le montant de **6.000.-EUR** à titre d'indemnisation de la faute contractuelle dans la réalisation de la toiture.

10) Joints debout des tôles de couverture

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de travaux d'achèvement de la toiture au montant de 850.-EUR, en se référant au premier rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste la demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Les consorts PERSONNE3.) demandent une fois de plus à voir entériner les conclusions de l'expert KOUSMANN formulées dans son rapport d'expertise du 6 août 2018.

L'expert reproche à la société SOCIETE1.) que « *les joints debout entre tôles de couverture ne sont pas resserrés en continu. Des joints restent même partiellement ouverts.*

Les tôles ne peuvent suivre les mouvements de dilatation et rétraction dues aux intempéries, ainsi, des vagues et ondulations sont constatées dans une grande partie de tôles.

L'agrafage de la tôle faîtière est insuffisant, respectivement non conforme aux règles de l'art, les tôles se déforment sous les effets des changements de température (dilatation-rétraction) ».

L'expert retient que l'ensemble des joints doit être soumis à révision, voir ouverture partielle des joints, dépose des agrafes et remise en place d'agrafes aux endroits définies par les règles de l'art fermeture des joints debout à l'aide de l'outil adapté et par un homme de l'art et estime ces travaux de mise en conformité à un montant de 850.-EUR.

Au vu de cette non-conformité flagrante incombant à la société SOCIETE1.) qui a partant commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) du préjudice subi de ce fait.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés les conclusions ainsi que l'évaluation de l'expert du préjudice subi respectivement de fournir des éléments probants pour contredire les conclusions ainsi que l'évaluation de l'expert du préjudice subi, le tribunal entérine le rapport d'expertise du 6 août 2018 et dit la demande formulée par les consorts PERSONNE3.) fondée pour le montant de **850.-EUR** à titre d'indemnisation de la faute contractuelle dans la réalisation des joints.

11) Couloir 1^{er} étage

Les consorts PERSONNE3.) font état d'apparition de cloques au niveau du revêtement mural du couloir du 1^{er} étage et « *se réservent le droit de réclamer ultérieurement réparation du préjudice matériel* » dans leurs conclusions du 14 novembre 2018.

L'expert, faute de plus d'informations, reste dans l'impossibilité de « *constater le moindre problème* », sans pouvoir « *se prononcer sur l'origine des ondulations* » (cf. p. 25/31 du rapport d'expertise du 6 août 2018).

Aucune violation de l'obligation de résultat découlant d'une exécution fautive par la société SOCIETE1.) de ses obligations à cet égard ne peut être retenue.

Au vu de ce qui précède et vu l'absence d'une valeur juridique du « donner acte » réclamé, le tribunal déboute les consorts PERSONNE3.) de ce chef de leur demande en indemnisation à titre d'apparition de cloques dans le revêtement mural au couloir du 1^{er} étage.

Récapitulatif

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal condamne la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) le montant de **192.190 euros** au titre des coûts liés aux travaux inachevés et de remise en état :

1.550 euros à titre de « *passages gaines et conduits* »

+ 15.000 euros à titre de « *puit de pompes* »

+ 32.640 euros à titre d' « *aménagements extérieurs* »
+ 3.600 euros à titre de « *étanchéité* »
+ 124.000 euros à titre de « *étanchéité balcons et façades* »
+ 2.350 euros à titre de « *remise en conformité* »
+ 6.200 euros à titre de « *mise en conformité de l'escalier donnant accès à la toiture* »
+ 6.850 euros à titre de « *toiture* » et « *révision joints* »

B. Travaux supplémentaires selon expertise KOUSMANN du 9 juin 2021

Pour une meilleure lisibilité, le tribunal suit la logique des dernières conclusions des consorts PERSONNE3.) datés au 18 octobre 2021 en ce qui concerne « *le travaux supplémentaires* » prévus et chiffrés par l'expert KOUSMANN dans son rapport d'expertise du 9 juin 2021.

1) Inachèvement des fenêtres de toiture SOCIETE5.)

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de travaux d'achèvement des fenêtres de toiture au montant de 2.900.-EUR, en se référant au second rapport d'expertise KOUSMANN. Il en découle que « *les fenêtres en toiture de la marque SOCIETE5.) ne présentent aucune finition intérieure* » « *La marque SOCIETE5.) prévoit dans son programme des habillages pour fenêtres SOCIETE5.) à l'intérieur, dénommé « SOCIETE5.) Innenfutter* » » (cf. p. 5/31 du rapport d'expertise dit « *préliminaire* » du 6 août 2018).

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste la demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

Dans son premier rapport d'expertise, dit « *préliminaire* » respectivement « *intermédiaire* », l'expert avait indiqué que « *le coût pour la réalisation et fourniture des habillages intérieurs de 4 fenêtres SOCIETE5.) peut être estimé au montant de 2.300 euros pour l'utilisation des cadres préusinés par SOCIETE5.) respectivement 2.900 euros ttc pour une réalisation sur place* ».

Sur demande du tribunal, l'expert KOUSMANN a expliqué dans son dernier rapport d'expertise du 9 juin 2021 qu'une réalisation des travaux d'achèvement sur place des quatre fenêtres SOCIETE5.) serait l'hypothèse à privilégier (p. 26/39).

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE1.) a commis une faute contractuelle et doit indemniser les consorts PERSONNE3.) du préjudice subi du chef des travaux non achevés évalués par l'expert à la somme de 2.900.-EUR.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés les conclusions ainsi que l'évaluation de l'expert du préjudice subi, le tribunal dit partant la demande à titre d'inachèvement fenêtres de toiture SOCIETE5.) fondée à hauteur de **2.900.-EUR.**

2) Intégration d'écoulement des eaux au niveau du garage

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de « *revêtement sol garage* » au montant de 2.971,24.-EUR, en se référant au second rapport d'expertise KOUSMANN.

L'expert constate « *l'écoulement des eaux de la surface au sol du garage fait défaut, respectivement ne fonctionne pas. Le revêtement de sol en carrelage fut posé par la société SOCIETE3.) sur une chape réalisée par la société SOCIETE1.) sprl (...)*

Le plancher du garage ne présente actuellement aucune pente, il est plus ou moins dressé à l'horizontale.

La remise en état du sol du garage, respectivement l'intégration d'écoulement pour eaux de surface dans le revêtement existant peut être réalisé par l'exécution de quelques trois rigoles à exécuter (...) » (p. 26 - 27/39 du rapport du 9 juin 2021).

En défense aux moyens invoqués dans la demande reconventionnelle par les consorts PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) conteste l'existence même d'un défaut d'écoulement des eaux de surface au sol du garage et de pentes nécessaires pour assurer les écoulements, en faisant valoir que les consorts PERSONNE3.) auraient mandaté la société SOCIETE3.) de la mise en œuvre du revêtement du sol du garage, société qui aurait accepté et réceptionné le support de manière à la décharger de toute responsabilité.

Elle conteste la défectuosité de la chape antérieure aux travaux de pose de carrelage et conclut à la responsabilité du carreleur qui aurait dû contrôler le support avant de procéder à la mise en œuvre du revêtement.

L'expert fait état de problèmes d'écoulement des eaux de la surface au sol du garage alors que « *le plancher du garage ne présente actuellement aucune pente* » et préconise la mise en place de rigoles pour la remise en état du sol du garage, à tailler dans l'épaisseur de la chape (p. 27/39 du rapport d'expertise du 9 juin 2021).

L'existence de problèmes d'évacuation des eaux en lien avec les travaux de chape est partant établie.

Dans son rapport d'expertise du 6 août 2018, l'expert KOUSMANN demande « *Pourquoi la société SOCIETE1.) n'a pas informé le maître d'ouvrage d'un éventuel manque d'indications de pentes ? Est-ce que la société SOCIETE1.) aurait omis à son obligation de conseil ?* » (p. 22/31 du rapport du 6 août 2018).

À la suite des explications contenues dans le courrier de Maître WILTZIUS du 20 janvier 2021 soulignant la réception de chapes par le biais du carreleur et concluant à une éventuelle violation de son obligation de conseil, l'expert « *laisse donc à la prudence de la justice de traiter ce point in fine* » (p. 27/39 du rapport du 9 juin 2021).

Si l'expert précise qu'il n'existe « *aucune prescription qui demande absolument un écoulement des eaux au plancher d'un garage* », il serait néanmoins laissé au choix du maître d'ouvrage de décider avec le concepteur du projet de quelle manière seront évacuées les eaux ramenées au garage par les voitures (p. 26/39).

Nonobstant la formulation malheureuse choisie par l'expert dans son rapport, il s'agit donc bien de travaux qui ont été exécutés par la société SOCIETE1.).

La partie défenderesse a donc eu accès directement au gros-œuvre lors de la confection de la chape et, eu égard à la nature courante des travaux réalisés, il y a lieu d'admettre que la société SOCIETE1.) aurait dû être parfaitement à même de concevoir un ouvrage exempt de vices.

Les entrepreneurs-constructeurs sont, avant tout, à l'égard de leurs clients, encore tenus d'une obligation de conseil et d'information quant aux risques que les travaux demandés par le maître de l'ouvrage sont susceptibles de causer.

Par ailleurs, en tant que débiteur d'une obligation de renseignement et de conseil, le constructeur doit toujours veiller à ce que les travaux soient exécutés conformément aux règles de l'art, de sorte qu'« *il doit refuser de suivre les instructions du maître de l'ouvrage lorsque celles-ci conduiraient à des travaux non-conformes aux règles de l'art* ». (*Lex Thielen et Cyril Chapon, Le droit de la construction au Luxembourg, n° 86, page 105*).

D'une manière générale, l'entrepreneur doit aviser le maître de l'ouvrage lui-même sur les problèmes techniques susceptibles de surgir.

Les juridictions judiciaires écartent par ailleurs systématiquement la demande des constructeurs qui tentent de se retrancher derrière le fait d'un autre locateur d'ouvrage pour voir écarter ou atténuer leur responsabilité. Ainsi, les différents professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ne sauraient se retrancher derrière les fautes des autres ; bien au contraire, ils doivent se contrôler réciproquement et les uns doivent signaler les fautes des autres (*Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n°614, p.634*).

En intervenant directement sur le gros-œuvre, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de contrôler si l'autre société pouvait réaliser les travaux dont elle était en charge sur le support existant (*Cour d'appel, 7 mars 2012, rôles n° 36763 et 36764 ; Cour d'appel, 12 janvier 2022, n°11/21, rôle n°CAL-2019-00919*), respectivement de conseiller sinon d'avertir les consorts PERSONNE3.) à cet égard.

L'argumentation contraire de la société SOCIETE1.) ne saurait être accueillie alors que la société SOCIETE1.) aurait nécessairement dû procéder à un diagnostic de la chape réalisée et ainsi, il est établi qu'elle « *n'a pas informé le maître d'ouvrage d'un éventuel manque d'indications de pentes* » et des conséquences quant à l'écoulement pour eaux de surface avec ou sans rigoles. Il y a partant lieu de retenir que la société SOCIETE1.) n'a pas réussi à s'exonérer de la violation de son obligation de conseil à cet égard ainsi que de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve d'avoir rendu attentifs les consorts PERSONNE3.) aux risques précités.

L'acceptation du support réalisé par la société SOCIETE1.) par la société SOCIETE3.), chargée du seul revêtement de sol en carrelage, ne saurait pas non plus décharger la société SOCIETE1.) de sa responsabilité consistant dans la réalisation d'une chape permettant une évacuation des eaux.

En tout état de cause, pour faire valoir un tel partage de responsabilités voire une décharge de sa responsabilité sur la société SOCIETE3.), il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de la mettre en intervention et de prouver la faute de cette dernière et qu'elle a rempli son obligation d'information vis-à-vis des consorts PERSONNE3.), preuves qu'elle n'a pas rapportées en l'espèce.

Par ailleurs, il en résulte que la société SOCIETE1.), faute de prouver la survenance d'une cause étrangère ou la faute du tiers SOCIETE3.) présentant les caractères de la force majeure, ne saurait s'exonérer même partiellement de sa responsabilité de sorte qu'elle demeure entièrement responsable des fautes commises dans l'exécution du contrat d'entreprise conclu avec les consorts PERSONNE3.).

Pour ces motifs, elle est exclusivement responsable du défaut d'écoulement au niveau du garage en raison d'un éventuel manque de pentes dont les travaux de réfection sont estimés à 2.971,24.-EUR par Robert KOUSMANN (p. 27/39 du rapport du 9 juin 2021).

La société SOCIETE1.) a partant commis une faute contractuelle justifiant une indemnisation de ses cocontractants, les consorts PERSONNE3.) à hauteur de 2.971,24 euros.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la faute commise par la violation de son obligation de renseignement encourant la responsabilité pesant sur elle respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés les conclusions ainsi que l'évaluation de l'expert du préjudice subi Le tribunal dit partant la demande des consorts PERSONNE3.) relative à la réfection de la chape au niveau du garage fondée pour le montant de **2.971,24.-EUR.**

3) Remise des terres

Pour des raisons de lisibilité, le tribunal suit encore la structure ressortant des dernières conclusions des consorts PERSONNE3.), leurs demandes s'alignant en outre sur les conclusions de l'expert KOUSMANN contenues dans son rapport du 9 juin 2021.

L'expert y précise que « *selon commandes présentées par la société SOCIETE1.), les surfaces remblayées étaient munies d'un drainage « pierre et bidim »* » (p.27/39 du rapport d'expertise final du 9 juin 2021).

Ces travaux sont listés parmi les travaux réalisés suivant facture litigieuse n°179 (« *remise des terres et raccordements* ») et du bon de commande du 19 juillet 2011 (« *remise des terres* », « *pose d'un drain vers l'arrière de la parcelle (pierre et bidim)* »).

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de « *remise des terres* » pour un montant total de 5.771 euros se composant des montants suivants

- 1.198,08 euros à titre de remise des terres stockées sur place
- 4.572,92 euros à titre de travaux « *préparatoires nécessaires à la mise en place d'un système de drainage* »,
- un montant « *à déterminer* » à titre de coût d'un système de drainage,

conformément au second rapport d'expertise KOUSMANN.

La société SOCIETE1.), ne contestant pas avoir réalisé ces travaux, conteste cette demande reconventionnelle en son principe et en son quantum.

a) Coût des sondages

Les consorts PERSONNE3.) se rallient aux conclusions de l'expert KOUSMANN qui a préconisé une révision du système de drainage en estimant le coût des sondages au montant de 1.850 euros dans son premier rapport d'expertise (p. 25/31 du rapport d'expertise du 6 août 2018, réitéré à la p. 27/39 du rapport d'expertise du 9 juin 2021) pour demander le montant dû à ce titre.

Il découle du second rapport d'expertise qu'en date du 9 juin 2021 deux ouvriers de la société SOCIETE1.) ont procédé aux opérations de sondages qui s'imposaient selon l'expert KOUSMANN (p. 29/39 du rapport d'expertise du 9 juin 2021).

Il en découle qu'à la suite du non- paiement des factures par les consorts PERSONNE3.), il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) a procédé gratuitement aux opérations de sondages partant à une exécution en nature, de sorte que la demande des consorts PERSONNE3.) en condamnation aux opérations de sondage ne se justifie pas.

Au vu de ce qui précède, le tribunal déboute les consorts PERSONNE3.) de leur demande en indemnisation des opérations de sondages.

b) Coût de la remise en état des terres

Conformément au rapport d'expertise du 9 juin 2021, les consorts PERSONNE3.) sollicitent les frais de remise en état se décomposant comme suit :

- Remise des terres stockées sur place

Dans son rapport du 9 juin 2021, l'expert évalue le prix pour la seule remise des terres stockées sur place au prix de 1.198,08.-EUR (p. 30/39 du prédit rapport d'expertise).

Les photos prises par l'expert (p. 29/39 du rapport du 9 juin 2021) font apparaître des trous importants dans la pelouse liés aux opérations préliminaires de sondage : « *Les trous font environ 60 cm sur 40 cm pour une profondeur d'environ 60 cm.* » (p.29/39).

Vu la nécessité de procéder aux opérations de sondages réalisées par la société SOCIETE1.) et l'état de la pelouse s'ensuivant faisant apparaître de trous profonds qui n'ont pas été remplis par la société SOCIETE1.), le tribunal estime que le montant de 1.198,08.-EUR est d'ores et déjà dû par la société SOCIETE1.).

Partant, le tribunal dit la demande formulée au titre de « *remise des terres stockées sur place* » des consorts PERSONNE3.) fondée pour montant de **1.198,08.-EUR.**

c) Travaux préparatoires nécessaires à la mise en place d'un système de drainage

L'expert estime que des travaux préparatoires s'imposent et conclut ce qui suit « *pour rendre les surfaces jardins dans un état à recevoir la couche finale en terres arables il y a lieu de rendre les*

terres actuellement en place plus perméables et de permettre ainsi l'évacuation des eaux de surfaces dans les sous-couches et donc vers les nappes phréatiques naturelles » (p. 30-31/39 du dernier rapport d'expertise KOUSMANN).

Cette étape préparatoire est estimée par l'expert KOUSMANN à un coût de 4.572,92.-EUR (p. 31/39 du dernier rapport d'expertise KOUSMANN).

Au vu des explications de l'expert, en l'absence des travaux réalisés, il y a lieu de déclarer la demande formulée au titre de « *travaux préparatoires nécessaires à la mise en place d'un système de drainage* » fondée pour montant de **4.572,92.-EUR**.

d) Pose d'un drain et remise des terres

Les conjoints PERSONNE3.) demandent à se voir indemniser au titre des frais de remise des terres et de mise en place d'un système de drainage, sans chiffrer leur demande.

La société SOCIETE1.) a communiqué à l'expert KOUSMANN un document intitulé « *bon de commande* » du 19 juillet 2011 selon laquelle les époux PERSONNE3.) auraient commandé les postes suivants :

- « *Remise des terres* »
- « *Pose d'un drain vers l'arrière de la parcelle (pierre et bidim)* », pour un montant de 3.500 euros hors TVA (cf. annexes rapport d'expertise du 9 juin 2021)

L'expert a qualifié les travaux, selon lesquels les surfaces seraient munies d'un drainage « *pierre et bidim* », d'imperméable, ne « *permettant plus aucun passage d'eaux* » (p. 30-31/39 du dernier rapport d'expertise KOUSMANN).

Les opérations de sondage effectuées en date du 9 juin 2021 et exécutées par deux ouvriers de la société SOCIETE1.) ont fait conclure l'expert KOUSMANN au constat d'une absence totale de drainage « *encore du moindre système de drainage des surfaces du jardin* » (p. 30/39 du dernier rapport d'expertise KOUSMANN).

A défaut pour la société SOCIETE1.) de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle respectivement de fournir des éléments probants pour contredire par des critiques circonstanciés les conclusions ainsi que l'évaluation de l'expert du préjudice sub au vu de ce qui précède le manquement et partant la faute contractuelle de la société SOCIETE1.) est établie. Le préjudice subi, par les conjoints PERSONNE3.) réclamé, justifie partant une remise des terres et la pose d'un système de drainage à ses frais.

L'expert explique que « *la réalisation d'un drain nécessite un regard de recueil avec évacuation et possibilité de visite. Peut encore être envisagé un puits perdu. La récolte des eaux dans l'épaisseur des terres pour les évacuer sous forme concentré vers une canalisation n'est pas responsable au point de vue gestion des eaux souterraines et ainsi de la nappe phréatique naturelle.* » (p.30/39 du rapport d'expertise KOUSMANN du 9 juin 2021).

L'expert explique ne pas pouvoir quantifier « *les prix pour remise des terres et pose drain* » (p. 30-31/39 du dernier rapport d'expertise KOUSMANN) et seulement « *évaluer le coût pour la remise des terres stockées sur place* ».

Les consorts PERSONNE3.) ne prennent pas position de manière circonstanciée par rapport aux contestations adverses. Ils ne versent pas non plus de devis d'une ou plusieurs entreprises chiffrant de manière détaillée les travaux conformément aux recommandations de l'expert.

S'il est vrai que le tribunal ne doit s'éloigner des conclusions de l'expert que s'il a de justes motifs pour admettre que l'expert s'est trompé, force est de constater que c'est l'expert KOUSMANN, qui conclut que vu l'envergure des travaux nécessaires, il serait difficile de chiffrer exactement les coûts de mise en parfait état.

Quant à cette demande et afin d'évaluer plus exactement les coûts, il est conseillé à les consorts PERSONNE3.) de demander des offres de services à des entreprises compétentes dans les domaines concernés.

Le tribunal est partant dans l'impossibilité de chiffrer le préjudice et se doit de réserver cette demande en attendant d'un retour d'offres permettant à chiffrer le préjudice en lien avec la remise des terres et de mise en place d'un système de drainage.

La demande est cependant fondée en son principe.

En l'absence d'une évaluation chiffré de l'expert, il y a partant lieu d'admettre la demande en principe et afin de compléter les conclusions de l'expert judiciaire avec une ou plusieurs offres de prix pertinentes, à verser par les consorts PERSONNE3.), sinon la société SOCIETE1.), il y a partant lieu de refixer ce volet à une audience ultérieure et de réserver l'évaluation de ce préjudice.

La demande des consorts PERSONNE3.) de condamner la société SOCIETE1.) au remboursement de tout montant supplémentaire sur simple présentation de quittances est non fondée alors que la créance invoquée n'est ni certaine et exigible ni liquide pour le moment.

Eu égard à ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner une énième expertise supplémentaire pour évaluer ce chef de la demande mais de refixer ce volet pour clarifier ce point tel que proposé par le tribunal.

Au vu de tout ce qui précède l'exception d'inexécution exposée par les consorts PERSONNE3.) a été invoqué à juste titre tel que cela sera développé encore ci-desous.

Récapitulatif

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal condamne encore la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) le montant de **11.642,24 euros** au titre des travaux supplémentaires relevés par l'expert KOUSMANN dans son rapport du 9 juin 2021 :

2.900 euros à titre d'« *inachèvement des fenêtres de toiture SOCIETE5.)* »

<p>+ 2.971,24 euros à titre de travaux de « <i>réfection de la chape au niveau du garage</i> »</p> <p>+ 1.198,08 euros à titre de travaux de « <i>remise des terres stockées sur place</i> »</p> <p>+ 4.572,92 euros à titre de travaux de « <i>travaux préparatoires nécessaires à la mise en place d'un système de drainage</i> »</p>

Autorisation à faire exécuter les travaux aux dépens de la société SOCIETE1.)

Aux termes de l'article 1144 du Code civil « *le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur* », qui constitue une « *exécution aux dépens* », c'est-à-dire un cas d'exécution forcée en nature, dans l'hypothèse de la défaillance du débiteur. Ladite disposition exige l'autorisation judiciaire préalable à l'exercice de la faculté de remplacement.

En principe, il est exigé en outre que la demande d'autorisation doit avoir été précédée d'une mise en demeure de s'exécuter. Il est en outre rappelé que toute demande en justice vaut mise en demeure (Cass. civ., 11 déc. 1957 : D. 1958, p. 165, note P. Voirin ; Cass. 1re civ., 21 juin 1988, n° 86-15.356 : JurisData n° 1988-001348 ; Bull. civ. 1988, I, n° 200 ; V. Solus et Perrot, Droit judiciaire privé : Sirey, 1991, t. 3, n° 173), peu importe encore la forme de la demande.

Le juge saisi d'une telle demande apprécie son opportunité.

En l'occurrence, il s'agit d'une demande en autorisation judiciaire préalable formulée à titre de demande reconventionnelle.

Dans la mesure où toute demande en justice est considérée valoir mise en demeure, les consorts PERSONNE3.), de par leur demande reconventionnelle en justice, ont mis en demeure la société SOCIETE1.) de redresser les travaux en date de leurs premières conclusions du 8 avril 2013 par lesquelles elles ont invoqué le rapport de l'expert KINTZELE pour soutenir l'inachèvement et les malfaçons « *dont la remise en état sera plus onéreuse que le solde des travaux redû* ».

Le tribunal relève en outre un courrier de mise en demeure du 18 novembre 2013, par lequel la société SOCIETE1.) a été sommée par les consorts PERSONNE3.) à réaliser l'accès à l'entrée de la maison. La société SOCIETE1.) n'a pas établi que ces travaux de réfection ne pouvaient être réalisés en période hivernale.

La société SOCIETE1.) avait connaissance de ce que l'épouse PERSONNE2.) a été considérée comme personne à mobilité réduite, de sorte à pouvoir bénéficier des services de l'association sans but lucratif, ADAPTH, Centre de compétence national pour l'accessibilité des bâtiments.

Il découle des pièces du dossier que cette association s'est engagée à ce que PERSONNE5.) puisse faire prendre en charge par l'assurance dépendance les coûts liés à l'accès à la maison, tenant compte de sa mobilité réduite.

Ainsi, l'assurance dépendance procéda au paiement d'un montant de 14.420.-EUR à titre d'une facture n° 503 intitulée « *acompte mur et accès spécial* » émise par la société SOCIETE1.) et au

paiement du montant de 5.984,20.-EUR à titre d'une facture n°010 intitulé « *empierrement accès entrée* », « *suivant la facture pour la pose des éléments en L* » (N°503) émise par la société SOCIETE1.).

Il ressort de l'expertise judiciaire FISCH (non datée), réalisée à la suite de l'ordonnance du 16 avril 2013 que « *la rampe d'accès – telle que mise en œuvre par l'entreprise SOCIETE1.) – est de par sa pente impraticable pour une personne à mobilité réduite* » (p. 22/ 46).

Concernant les « *aménagements extérieurs, rampe d'accès* » (p. 33/46) l'expert FISCH conclut ce qui suit

« Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de retenir que l'entreprise SOCIETE1.) était parfaitement informée quant au fait que la rampe devait être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Partant, il y a lieu de considérer le désordre comme un défaut conceptuel ».

En l'absence de connaissances suffisantes en la matière, la société SOCIETE1.) aurait dû se faire conseiller et assister soit des services de l'association sans but lucratif, ADAPTH, Centre de compétence national pour l'accessibilité des bâtiments soit par un contrôleur technique en accessibilité avant d'installer la rampe d'accès dont le désordre a été qualifié par l'expert FISCH de défaut conceptuel. Ce constat met en évidence la faute contractuelle de l'entreprise SOCIETE1.) engendrant l'impossibilité pour PERSONNE2.) d'accéder à l'immeuble afin d'y entrer et circuler de manière adéquate ainsi que l'urgence pour cette dernière à partir du mois de novembre 2013 à voir procéder à la réfection de ces travaux extérieurs.

La société SOCIETE1.) a conclu finalement à voir retenir une part de responsabilité dans le chef des consorts PERSONNE3.).

Le tribunal constate que la partie SOCIETE1.) reste en défaut de prouver, que le désordre d'organisation du chantier à cet égard aurait été le fait ou la faute des consorts PERSONNE3.), des personnes non professionnelles en la matière.

Concernant ce reproche, la société SOCIETE1.) n'établit pas non plus que cet agissement soit en lien avec le dommage à la base du litige, à savoir principalement l'accès raté par la rampe tel que retenu ci-avant sur base des conclusions de l'expert FISCH. L'expert a d'ailleurs relevé « *il y a lieu de retenir que l'entreprise SOCIETE1.) était parfaitement informée quant au fait que la rampe devait être accessible aux personnes à mobilité réduite* ».

Partant, il y a lieu de considérer le désordre comme un défaut conceptuel », sans cependant mentionner un quelconque lien causal avec les autres désordres constatés et une faute des consorts PERSONNE3.).

La société SOCIETE1.) leur reproche encore d'avoir tardé à réparer et à dénoncer les désordres. Or, il appert des éléments du dossier que c'est précisément après avoir constaté des désordres à la rampe dès novembre 2013 que les parties demanderesse sur reconvention ont fait appel à la société SOCIETE1.) ayant réalisé les travaux, pour y remédier. S'ils n'avaient pas constaté, entre

autres, un problème à la rampe et l'accès à la maison, ils n'auraient pas eu besoin de faire appel à la société SOCIETE1.) pour y remédier.

La société SOCIETE1.) a accepté de faire ces travaux au cas où comme en l'espèce elle ne disposait pas de connaissances suffisantes elle aurait dû se faire conseiller et assister par des professionnels ce qu'elle n'a pas fait.

Il s'ensuit que le reproche fait à cet égard par la société SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE3.) peut d'ores et déjà être écarté.

Par ailleurs, par courrier du 25 novembre 2013, le mandataire de la société SOCIETE1.) avait fait part de son intention de procéder à la réfection de la pente d'accès à la maison.

Il découle par la suite du courrier d'explications de Maître WILTZIUS du 15 octobre 2018 adressé à l'expert et figurant à la p. 23/39 du rapport de l'expert Robert KOUSMANN, que la facture NUMERO15.) serait exclusivement à considérer comme facture d'acompte, « *alors que les (travaux) restant encore à diligenter ne sont pas intégrés dans ladite facturation* ».

Le tribunal constate qu'au mois d'octobre 2018, soit près de cinq ans après la promesse de procéder à la réfection de ces travaux, la société SOCIETE1.) a non seulement pas tenu sa promesse, mais a eu le culot de proposer une nouvelle facturation pour ces travaux de réfection qualifiés par elle de finalisation. Par ailleurs la société a encaissé les montants pour ces travaux de la part de l'assurance dépendance.

Dans le dernier rapport d'expertise du 9 juin 2021, l'expert KOUSMANN remarque à cet égard que « *l'expert veut bien accepter les explications de Me Wiltzius, explications qui furent déjà, moins explicitement mais en gros, fournies lors de la réunion d'installation des opérations d'expertise. (...)*

Ainsi, ce point reste toujours en suspens.

Pour pouvoir clôturer, la société SOCIETE1.) est invitée de présenter en détail les travaux nécessaires, détails comprenant les matériaux, les heures prestées, et les éventuelles différences, modifications, moins-values qui résultent de la modification du projet initial » (p. 24/39 du rapport d'expertise du 9 juin 2021).

Au vu de ce qui précède, à savoir :

- l'attitude de la société SOCIETE1.) ne contestant par ailleurs pas la réalité des désordres constatés et concluant à une décharge totale voire partielle de sa responsabilité en tenant les consorts PERSONNE3.) totalement, sinon partiellement responsables de la désorganisation du chantier, compte tenu de l'importance des travaux à réaliser en raison des désordres, vices, malfaçons, défauts de conformité et inexécutions affectant les travaux effectués sous la responsabilité de la société SOCIETE1.) constatés par toutes les expertises unilatérales et judiciaires et de l'expertise du 6 août 2018 et du 9 juin 2021,
- l'existence des désordres depuis pratiquement 10 ans,

- l'absence de toute intervention spontanée de sa part en redressement de ces fautes contractuelles et particulièrement en raison de son abstention à redresser l'escalier qualifié par les professionnels comme posant un danger pour les usagers (cf. ci-dessous),

le tribunal estime que la société SOCIETE1.) est malvenue de s'opposer à la demande formulée par les consorts PERSONNE3.) à l'application de l'article 1144 du Code civil et de persister dans sa demande à procéder elle-même aux travaux de remise en état.

Le tribunal retient pour ces motifs l'absence de confiance légitime des consorts PERSONNE3.) en la société SOCIETE1.) alors qu'il résulte de ce qui précède que les consorts PERSONNE3.) ont une multitude de raisons de ne plus faire confiance à une réparation en nature par la société SOCIETE1.) et ont soulevé à juste titre l'exception d'inexécution.

En conséquence, le tribunal considère qu'il y a partant lieu d'autoriser les consorts PERSONNE3.) à faire exécuter eux-mêmes les travaux de réfection exempts de vices et malfaçons aux dépens du débiteur la société SOCIETE1.) par une autre société.

C. Frais de déménagement

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de 25.000.-EUR à titre de dédommagement pour déménagement temporaire pendant les travaux de réfection.

En raison de la réalisation de travaux d'une telle envergure au domicile des requérants, les consorts PERSONNE3.) font valoir devoir être temporairement relogés avec leurs enfants dans un logement adapté aux personnes à mobilité réduite engendrant des coûts, évalués à la somme de 25.000.-EUR.

En défense à la demande reconventionnelle à titre de frais de déménagement, la société SOCIETE1.) conclut que ce préjudice in futurum serait simplement hypothétique et nullement établi, surtout que malgré les graves manquements invoqués, les consorts PERSONNE3.) habiteraient toujours leur logement. Il ne serait pas rapporté en cause que des travaux de remise en état n'auraient pas permis une habitation concomitante.

L'article 1382 du Code civil dispose que « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

L'exigence du caractère certain du dommage exclut tout dommage hypothétique, éventuel ou probable (G. RAVARANI, op.cit., p. 777, n°1006).

Le tribunal note que l'expert a fait état de la nécessité de procéder à des travaux de gros-œuvres, ayant trait à la démolition des surfaces en béton au niveau du rez-de-chaussée

« en socle de la façade, le béton qui devait constituer la dalle de fond de terrasse est coulé contre le complexe de façade isolante. Le complexe du socle de façade se trouve sous niveau du béton. L'étanchéité et la protection contre l'humidification du complexe de façade n'est pas assurée sans procéder à la démolition soit de la dalle béton, soit du socle de façade.

Nous retenons pour les parties réalisées à l'extérieur en béton destiné à recevoir les aménagements de terrasses, non conforme aux règles de l'art. La désolidarisation de différents éléments constructifs qui présentent différentes fonctions au niveau de l'ensemble de la construction n'est pas respectée » (cf. p. 21/31 du rapport d'expertise du 6 août 2018).

« vu le nombre d'erreurs dans l'exécution du complexe de la façade isolante sur l'ensemble des surfaces de façade, il n'y a que l'enlèvement du complexe existant à recommander comme remise en état. La remise en état consiste dans le remplacement par un nouveau complexe de façade isolante par une société agréée et expérimentée dans la réalisation de façade de ce genre.

La réfection du complexe de façade nécessite la dépose soignée de différents éléments en zinc tels couvre-murs, seuils de fenêtre etc.

La démolition des surfaces en béton au niveau du rez-de-chaussée est nécessaire pour réaliser un socle de façade conforme aux règles de l'art, voir raccordements verticaux des étanchéités arrivant des parties enterrées de l'immeuble derrière le complexe d'isolant de façade, raccordement des EPDM appliqués aux châssis des menuiseries extérieures, réalisation d'un pied de socle étanche. » (p.22/31 du rapport d'expertise du 6 août 2021)

Vu ce qui précède, soit l'ampleur des travaux à réaliser et l'impossibilité de continuer vivre dans une maison dans laquelle les surfaces en béton au niveau du rez-de-chaussée serait démolies, le tribunal considère le dommage est certain et dit la demande fondée et fixe, ex aequo et bono, ce préjudice au montant de **18.000 euros**.

D. Demande en remboursement des frais reçus par l'assurance dépendance

Les conjoints PERSONNE3.) réclament la condamnation de la société SOCIETE1.) au remboursement des montants « reçus par l'assurance dépendance pour la réalisation de l'accès à l'immeuble », soit les montants de 14.420.-EUR et de 5.984,20.-EUR, réglés par l'assurance dépendance à titre d'une facture n° 503 intitulée « acompte mur et accès spécial » émise par la société SOCIETE1.) et d'une facture n°010 intitulé « empierrement accès entrée ».

La société SOCIETE1.) ne contestant pas avoir reçu ces montants oppose l'absence de qualité à agir dans le chef des conjoints PERSONNE4.) pour conclure au rejet de leur demande en remboursement.

L'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage. La doctrine considère que la qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci. La qualité d'agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire connaître l'existence d'un droit méconnu ou contesté (cf. Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome I, n° 262). A donc qualité pour agir toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour agir. La qualité pour agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation donnée. La qualité à agir est le titre auquel on figure au procès.

Elle n'est donc pas une condition particulière de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (cf. TAL, n° 194/2004 du 10 mars 2004).

L'expert Romain FISCH a conclu, dans son rapport d'expertise du 14 avril 2014 « *que la rampe d'accès – telle que mise en œuvre par l'entreprise SOCIETE1.) – est de par sa pente impraticable pour une personne à mobilité réduite.*

Il est en conséquence nécessaire de prévoir un reprofilage complet » (p. 22/46 du prédit rapport).

Au vu des éléments du dossier et particulièrement en raison de l'impraticabilité de la rampe d'accès, le tribunal conclut que des travaux de réfection s'avèrent nécessaires afin de rendre la rampe praticable pour PERSONNE2.) dont le handicap n'est par ailleurs pas autrement contesté.

Il résulte de ce qui précède que les sommes payées à la société SOCIETE1.) par l'assurance dépendance pour les travaux mal exécutés n'ont engendrées en effet aucune utilité pour PERSONNE2.) pour ce motif.

Les consorts PERSONNE3.) ne démontrent pas en quoi ils ont un intérêt personnel de voir la société SOCIETE1.) condamnée au remboursement des sommes à l'assurance dépendance alors qu'ils ne rapportent pas la preuve qu'à défaut de remboursement des sommes perçues par la société SOCIETE1.) pour des travaux certes faits mais sujet à des critiques justifiées, et que les travaux de réfection à faire par une autre société ne seraient plus pris en charge par l'assurance dépendance.

Les consorts PERSONNE3.) ne démontrant pas en quoi le remboursement par la société SOCIETE1.) de la somme de 14.420.-EUR respectivement de 5.984,20.-EUR en provenance de l'assurance dépendance leur profiteront personnellement, il y a lieu de retenir l'absence d'intérêt à agir des consorts PERSONNE3.) à cet égard, leur demande n'est pas fondée.

Le tribunal déboute les consorts PERSONNE3.) de leur demande en remboursement des montants réglés par l'assurance dépendance à l'entreprise SOCIETE1.) qui a effectué la rampe inadaptée.

Le tribunal retient cependant que les consorts PERSONNE3.) sont d'ores et déjà autorisés à refaire ces travaux par une autre société et en demander le remboursement à la société SOCIETE1.) ultérieurement au cas où l'assurance dépendance ne les prendrait pas en charge.

E. Demande en remboursement des frais de l'entreprise SOCIETE4.) de son intervention dans le cadre des opérations d'expertise

Les consorts PERSONNE3.) demandent à condamner l'entreprise SOCIETE1.) au montant de 665,28 euros à titre de frais de carottages pour son intervention dans le cadre de l'expertise judiciaire réalisée par l'expert FISCH.

Dans ses conclusions datées au 16 février 2016, la société SOCIETE1.) ne conteste pas la réalisation et la nécessité d'opérations de carottages par l'entreprise SOCIETE4.) mais elle critique le quantum alors qu'il s'agirait d'une société biaisée et intéressée à l'issue de l'affaire.

Le tribunal constate que ces travaux de carottage ont été réalisés par ces sondages destructifs nécessaires en vue de compléter les observations de l'expert FISCH qui les a préconisé.

Il ressort d'échanges de courriers entre les parties et l'expert FISCH que par courrier du 9 octobre 2013, les consorts PERSONNE3.) se sont dit disposés à avancer les frais de carottages et que par courrier du 9 janvier 2014 la société SOCIETE1.) affirme assister « *aux opérations d'expertise prévues ce jour consistant en un carottage de la façade de l'ouvrage (...)* », tout en s'opposant à ladite opération.

Le rapport d'expertise FISCH, décrit de manière détaillée la procédure appliquée lors de ces sondages effectués. Si plusieurs méthodes peuvent être mises en œuvre pour effectuer des sondages structurels destructifs, notamment par carottage, aucun élément ne permet cependant de conclure que le prélèvement d'échantillons et le mesurage effectué par l'expert FISCH, expert judiciaire assermenté, pour tirer ses conclusions ne serait pas conforme aux règles de l'art.

Il s'y ajoute que, ainsi que comme le démontre la liste des présences, la partie SOCIETE1.) a assisté à cette mesure d'expertise sans formuler de réserves à cet égard et qu'elle a ainsi pu faire à l'expert les observations qu'elle jugeait utiles par rapport à la méthode utilisée.

Force est également de constater que les constats effectués par l'expert FISCH sont documentés, qu'il a entendu l'ensemble des parties en leurs dires et explications et qu'il s'est basé sur les pièces obtenues par celles-ci pour prendre ses conclusions, qu'il a entrepris des mesures d'investigation concrètes ce qui témoigne du caractère complet et a abouti du rapport d'expertise judiciaire. En énumérant les causes à l'origine des dommages et en énonçant les raisons techniques l'ayant amené à ses conclusions finales, il a, à suffisance de droit, rempli la mission d'expertise qui lui avait été confiée.

Les conclusions du rapport sont donc à prendre en considération en vue de la solution du présent litige et les frais en concours sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

La nécessité des opérations de carottage n'étant pas mise en cause par la société SOCIETE1.), le tribunal constate qu'elle n'a pas proposé une entreprise alternative, à un moindre coût, pour procéder à ces travaux préliminaires nécessaires permettant l'expert d'effectuer ses opérations d'expertise ni a établi que les frais de la firme SOCIETE4.) seraient surfaits.

Au vu de ce qui précède, le tribunal estime que les frais de carottages sont à rembourser par la société SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE3.).

Le tribunal condamne la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) le montant de **665,28.-EUR** à titre de remboursement des frais des opérations de carottage.

Il résulte de ce qui précède que le préjudice matériel des consorts PERSONNE3.) est évalué au montant de **222.497,52** :

192.190 euros (A), conformément au rapport d'expertise KOUSMANN du 8 août 2018

+ **11.642,24 (B)**, conformément au rapport d'expertise KOUSMANN du 9 juin 2021

+ **18.000 (C)** à titre de frais de déménagement

+ **665,28.-EUR (D)** à titre d'opérations de carottages

Partant, le tribunal déclare la demande des consorts PERSONNE3.) en réparation de leur préjudice matériel fondée à hauteur de **222.497,52 euros**.

II. Quant au préjudice moral

Les consorts PERSONNE3.) maintiennent leur demande en condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de 50.000.-EUR à titre de son préjudice moral, augmenté des intérêts légaux.

Ils justifient cette demande par la longueur de la procédure et des nombreuses expertises mais encore par la circonstance d'avoir dû vivre pendant de nombreuses années dans une maison inachevée en raison du désintérêt de l'entreprise de construction SOCIETE1.), invitée puis sommée à redresser les malfaçons et à achever l'immeuble.

Ils invoquent en outre le fait que leur fille n'aurait pu dormir une seule nuit dans sa chambre en raison de l'humidité ambiante et du manque d'étanchéité de l'air de sorte à partager la chambre des parents, influant sur le quotidien et le moral de la famille. Dans son rapport d'expertise du 6 août 2018, l'expert KOUSMANN constate « *d'importances traces de moisissures* » dans la chambre « *fille* » au 1^{er} étage (p. 15/31).

En défense à la demande reconventionnelle à titre d'indemnisation du préjudice moral, la société SOCIETE1.) conclut à l'absence de preuve d'un tel préjudice et le conteste tant en son principe qu'en son quantum. Elle conteste encore l'existence d'éventuels manquements sinon d'un lien de causalité entre des éventuels manquements et le préjudice invoquée par les parties adverses.

Sont réparées les tracasseries de toutes sortes engendrées par une perte de jouissance, le redressement des désordres et les troubles subis.

L'indemnité pour troubles de jouissance peut être réclamée, en cas de malfaçons affectant un immeuble, pour les privations de jouissance de celui-ci pendant le temps de la remise en état, p.ex. lorsqu'il est temporairement inhabitable, ou si les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire, qui continue à y habiter, est sérieusement incommodé. L'indemnité pour troubles de jouissance réparant ainsi la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement, elle constitue un préjudice matériel. Les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice constituent un préjudice d'ordre moral (*Georges Ravarani, op. cit., n°1174 et 1266*).

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve que le bien est temporairement inhabitable ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE3.) ont occupé la maison présentant de nombreux inachèvements et défauts depuis le mois d'octobre 2011 jusqu'au moment de la prise en délibéré de l'affaire, soit pendant plus d'une décennie.

Finally, it is a fact not contested that since all these years, PERSONNE2.), in the absence of an adapted access, has not been able to access easily and circulate in an autonomous and adequate manner and despite payment by the insurance of amounts of 14.420.-EUR respectively of 5.984,20.-EUR.

In the present case, the spouses PERSONNE3.) allege to have been deprived of the enjoyment of their property, and claim that they will see their enjoyment still troubled during the time of the works of renovation by a third party.

It must be noted that it does not result from all that precedes that in reason of the extent of the works of renovation, the pieces of property will be indisponible or risk to be during the works being given that these are to be executed inside and outside of the property and that it is foreseeable that these works will be spread over a long period.

The claim for compensation for disturbance of enjoyment is well founded.

On the basis of the information provided, the court holds that it is in good law that the spouses PERSONNE3.) claim to be compensated for their moral prejudice in connection with the occupation of more than ten years of a house presenting defects and of serious disorders having negatively impacted the family life.

The court grants their claim for compensation for moral prejudice founded to the amount of 1.000 euros per year of inconvenience.

The prejudice is evaluated ex aequo et bono to the amount of 12.000.- EUR.

Therefore, the court condemns the company SOCIETE1.) to the payment of the sum of **12.000.-EUR** in title of moral prejudice.

The law of 18 April 2004 relative to the delays of payment and to the interests of delay provides in its article 11 of Chapter II. entitled « *Les intérêts de retard en faveur des créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur* » that « *le présent chapitre s'applique aux seules créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur* ».

In the measure where the condemnation to moral prejudice constitutes a claim in the head of the spouses PERSONNE3.) in regard of a professional, the company SOCIETE1.), it is in place to consider that the principal amount due in title of moral damage is to be increased with interests legal from the date of the claim formulated by the spouses PERSONNE3.), so from 8 April 2013 until payment.

III. Quant aux demandes principales

I. Quant à l'exception d'inexécution invoquée par les consorts PERSONNE3.)

The company SOCIETE1.), having initially demanded the condemnation of the spouses PERSONNE3.) to the amount of 71.784,57 euros, has reduced its claim to the amount of 51.352,73

euros après le dépôt du rapport d'expertise dit « *final* » du 9 juin 2021 par lequel l'expert KOUSMANN

- qualifie la facture n°143 relative à la « *2^e phase revêtement extérieurs murs* », du 29 juin 2011 de solde et la diminue au montant de 3.856,97.-EUR, compte tenu des avances payées,
- diminue la facture n°144 relative à la « *rectification baie pour ascenseur* » du 29 juin 2011 au montant de 360,33.-EUR,
- diminue la facture n° 145 relative à la « *remise à niveau des linteaux pour les caissons-volets cinture en béton armé sur la toiture plate* » du 29 juin 2011 au montant de 6.259,21.-EUR qu'il considère comme dû et approuvé par PERSONNE1.),
- réduit la facture n°179 du 22 juillet 2011 au montant de 40.762,37.-EUR qui se compose de positions rectifiées suivantes : « *supplément maçonneries, modification ascenseur, cuve d'ascenseur* », « *solde revêtement murs extérieurs* », « *supplément terrasse, raccordements* », « *remise des terres* ».

Le montant de 51.352,73.-EUR est donc à retenir.

Si l'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction alors qu'elle ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur (Encycl. Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41).

Le tribunal déduit de l'importance des fautes contractuelles commises par la société SOCIETE1.), développée sous la partie I., de l'ampleur des dommages en résultant ainsi que la qualité fongible de l'argent, que les consorts PERSONNE3.) pouvaient, du moins temporairement, suspendre leurs obligations contractuelles de paiement.

II. Quant aux factures relatives aux travaux supplémentaires à l'offre du 14 juin 2010

Pour rappel, les modifications ordonnées par le maître, acceptées par l'entrepreneur et exécutées par ce dernier, influenceront le prix des ouvrages à payer par le propriétaire. Dans le cadre des marchés sur devis, les travaux supplémentaires ou modificatifs seront mesurés, et leur prix sera déterminé par application de la série de prix fixée au contrat.

Il n'en sera pourtant ainsi que si le maître de l'ouvrage ne conteste pas avoir donné ordre de modifier l'œuvre initialement projetée. Si le maître d'ouvrage prétendait n'avoir pas prescrit la modification, il serait en droit non seulement de refuser le paiement du prix, mais encore de faire rétablir l'ouvrage dans sa forme initiale, sauf la preuve à rapporter par l'entrepreneur de la commande de la modification intervenue (André Delvaux, Traité juridique des bâtisseurs, n° 55).

Concernant les travaux supplémentaires, dans le cas du devis, la preuve tant de leur commande que de leur réalisation peut être rapportée par l'entrepreneur selon le droit commun (jugement no. 2019TADCH01/122 n° TAD-2017-00101 du 24 septembre 2019).

Il découle de l'intitulé des factures litigieuses datées postérieurement au 14 juin 2010, date de la signature de l'offre et notamment :

- celle n° 179 intitulée « **suppléments** maçonnerie, modification pour ascenseur (...) »,
- celle n° 143 relative à la « **2^e phase** revêtement extérieurs murs »,
- celle n°144 relative à la « **rectification** baie pour ascenseur »,
- celle n° 145 relative à la « **remise à niveau** des linteaux pour les caissons-volets cinture en béton armé sur la toiture plate »,
- celle n° 156 relative à des travaux de « **retouche** plafonnage » « **sortie hotte cuisine garage débarra et plan de travail cuisine** »,

qu'elles impliquent une modification des travaux initialement projetées.

Si les consorts PERSONNE3.) pris en leur qualité de maîtres de l'ouvrage se limitent à contester les factures pour mauvaise exécution des travaux, manque de transparence respectivement de précision des factures, ils ne contestent pas avoir commandé ces travaux supplémentaires.

Il en résulte que les consorts PERSONNE3.) sont présumés avoir donné l'ordre de modifier l'ouvrage initialement projeté dans l'offre du 14 juin 2010 en ce qui concerne les factures n°143, 144, 145, 156.

Il en va cependant différemment des travaux pour lesquels les consorts PERSONNE3.) invoquent un « *manque de justification (...) des travaux* » alors que dans ce cas, la preuve de la commande et de la réalisation des travaux à l'origine de la facture litigieuse n°179 doit être rapportée par l'entrepreneur.

Dans le cadre de l'analyse du bien-fondé des demandes formulées par la société SOCIETE1.), il y a lieu de constater qu'elle demande « *l'entérinement du complément d'expertise KOUSMANN* » du 9 juin 2021, de sorte que le tribunal se réfère essentiellement aux dires de l'expert judiciaire.

- Facture numéroNUMERO7.) du 18 juillet 2011

Dans leurs dernières conclusions, les consorts PERSONNE3.), reprenant point par point les moyens de contestations relatives aux factures litigieuses, ne prennent pas position par rapport à la factureNUMERO7.) dont la société SOCIETE1.) réclame le paiement.

Dans leurs conclusions précédentes, les consorts PERSONNE3.) ont demandé que la société SOCIETE1.) soit déboutée de ses demandes.

Dans son rapport dit « *intermédiaire* » du 6 août 2018, Robert KOUSMANN a estimé que seule la facture numéroNUMERO7.) du 18 juillet 2011 relative à des travaux de retouches au niveau du plafonnage est d'ores et déjà à considérer comme due.

En l'absence de protestations circonstanciées contre la facture sur la mise en compte des travaux supplémentaires réalisés, la facture ainsi acceptée vaut preuve de la commande et de l'accomplissement des travaux supplémentaires, ainsi que de la créance.

Vu les conclusions de l'expert, le tribunal considère que la facture numéroNUMERO7.) de 113,85.-EUR est due de sorte à déclarer la demande de la société SOCIETE1.) fondée à ce titre.

Partant, le tribunal admet la demande de la société SOCIETE1.) fondée pour le montant de **113,85.-EUR.**

- Facture numéroNUMERO9.) du 29 juin 2011

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE3.) à un montant de 3.856,97.-EUR à titre d'une facture n°143 relative à la « 2^e phase revêtement extérieurs murs », du 29 juin 2011.

Les consorts PERSONNE3.) ne contestent pas avoir commandé ces travaux.

Ils contestent néanmoins cette facture alors que les travaux de façade auraient été mal exécutés. Ils se réfèrent au rapport d'expertise du 30 août 2018 pour dire que l'exécution serait mal soignée et non conforme aux règles de l'art.

Les consorts PERSONNE3.) opposent l'exception d'inexécution en reprochant à la société de ne pas avoir effectué les travaux selon les règles de l'art. La remise en état des malfaçons engendrerait des coûts supérieurs au solde de la facture.

Parmi les documents remis à l'expert ce dernier retient une commande de travaux pour un montant de 67.106,97.-EUR. Vu les montants réglés, il constate un solde restant de 3.856,97.-EUR à payer pour les travaux de façade.

Le tribunal constate que l'expert KOUSMANN a conclu dans son rapport judiciaire dit « intermédiaire » du 6 août 2018 à « une exécution non soignée, non conforme aux règles de l'art » des travaux de façade, remarquant que « les surfaces des façades se trouvent dans un état de décomposition partielle » (p. 12 – 14 du rapport d'expertise intermédiaire du 6 août 2018).

Les consorts PERSONNE3.) ont par ailleurs formulé une demande reconventionnelle du chef des vices et malfaçons de la façade (cf. ci-dessous « II. Demandes reconventionnelles »).

Il découle de tout ce qui précède que l'exception d'inexécution ne permet pas aux consorts PERSONNE3.) de se soustraire définitivement du paiement de la facture numéroNUMERO9.) du 29 juin 2011 et ce même en présence d'une mauvaise exécution des travaux.

En vertu de ce qui précède, le tribunal conclut conformément à l'expertise KOUSMANN du 9 juin 2021 que les consorts PERSONNE3.) doivent encore la somme de 3.856,97.-EUR.

Le tribunal dit la demande fondée à hauteur du montant de **3.856,97.-EUR.**

- Facture numéroNUMERO10.) du 29 juin 2011

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE3.) à un montant de 360,33.-EUR, à titre d'une facture n°144 relative à la « *rectification baie pour ascenseur* » du 29 juin 2011.

Les consorts PERSONNE3.) contestent la facture n°144 du 29 juin 2011 dont la société SOCIETE1.) réclame le paiement en raison de son imprécision. La société SOCIETE1.) ne fournirait aucune information complémentaire quant aux travaux facturés.

L'expert KOUSMANN constate dans ses rapports du 6 août 2018 et du 9 juin 2021 que la factureNUMERO10.) « *ne fournit aucun détail des travaux facturés* » (p. 7 du rapport d'expertise judiciaire du 6 août 2018 et p. 10 du rapport du 9 juin 2021) et réitère dans son rapport du 9 juin 2021, que les explications du mandataire de la société SOCIETE1.) du 15 octobre 2018, soit postérieures à son rapport dit « *intermédiaire* » du 9 juin 2021 n'apporteraient pas plus d'éclaircissements (p. 10-11 du rapport d'expertise judiciaire du 9 juin 2021).

L'expert constate encore qu'« *aucune commande, ni feuille de régie ne fut signée pour les travaux en cause* » (cf. p. 13 du rapport d'expertise judiciaire du 9 juin 2021).

Si les consorts PERSONNE3.) contestent la facture relative à la « *rectification baie pour l'ascenseur* » pour son imprécision, ils ne contestent pas avoir commandé les travaux ayant conduit à la facture litigieuse.

L'imprécision d'une facture n'étant pas à elle seule un moyen pour se délier du paiement de travaux commandés, le tribunal considère la facture évaluée au montant de 360,33.-EUR par l'expert et réclamé par la société SOCIETE1.) à titre de solde comme due.

Au vu de ce qui précède, le tribunal dit la demande de la société SOCIETE1.) fondée à hauteur de **360,33.-EUR** à titre de la facture numéroNUMERO10.) du 29 juin 2011.

- Facture numéroNUMERO11.) du 29 juin 2011

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE3.) à un montant de 6.259,21.-EUR à titre d'une facture n° 145 relative à la « *remise à niveau des linteaux pour les caissons-volets cinture en béton armé sur la toiture plate* » du 29 juin 2011.

Les consorts PERSONNE3.) contestent la facture litigieuse pour son manque de transparence, ils ne contestent cependant pas avoir commandé les travaux litigieux.

L'expert KOUSMANN conclut qu'il y a eu nécessité de « *modifier la construction des linteaux et retombées au niveau des baies des fenêtres* » et considère « *après analyse répétée des documents versés, nous saurions finalement admettre la facturation du montant de 6.259,21 euros sous toutes réserves* » (p.17/39 du rapport d'expertise du 9 juin 2021).

Le manque de transparence n'étant pas lui seul un moyen pour se considérer délié de sa contrepartie contractuelle de paiement, le tribunal considère la facture évaluée par l'expert KOUSMANN à hauteur de 6.259,21.-EUR et réclamé par la société SOCIETE1.) comme due.

Au vu de ce qui précède, le tribunal admet la demande de la société SOCIETE1.) à hauteur de **6.259,21.-EUR** à titre de la facture numéroNUMERO11.) du 29 juin 2011.

- Facture numéroNUMERO8.) du 22 juillet 2011

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE3.) à un montant de 40.762,37.-EUR à titre d'une facture n° 179 relative au « *supplément maçonneries, modification ascenseur, cuve d'ascenseur* », « *solde revêtement murs extérieurs* », « *supplément terrasse, raccordements* », « *remise des terres* ».

Dans leurs dernières conclusions, les consorts PERSONNE3.) contestent cette facture reprenant deux positions de suppléments et une position de solde au moyen du « *manque de justification (...) des travaux* ».

Ils soutiennent que les positions

- n°1 reprenant les travaux pour « *supplément maçonnerie. Modification pour ascenseur, cuve ascenseur* » d'insuffisamment renseignés,

- et n°3 reprenant les travaux pour « *suppléments terrasse et remise des terres et raccordements* » d'excédent de 2.31% ce qui était initialement convenu « *c'est-à-dire que le supplément pour travaux de remise en terres et raccordement s'élèverait à 102,31% de ce qui avait initialement été convenu* ».

Le tribunal estime que le moyen relatif au manque de justification de la facture litigieuse invoqué par les consorts PERSONNE3.) s'inscrit dans un contexte de contestation de la commande de travaux supplémentaires et de l'ignorance de la raison d'être de ces frais.

Dans la mesure où l'offre du 14 juin 2010 ne prévoit pas les postes suivants « *suppléments maçonnerie (modification pour ascenseur, cuve ascenseur)* », « *solde revêtement murs extérieurs* », « *suppléments terrasse, remise des terres et raccordements* », il incombe à la société SOCIETE1.) qui réclame le paiement de prouver que les sommes facturées correspondent à des travaux supplémentaires commandés par les consorts PERSONNE3.).

Il incombe encore à la société SOCIETE1.) de prouver l'importance des travaux effectués.

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne verse parmi ses pièces aucun bon de commande afin de démontrer que les travaux ont réellement été commandés par les consorts PERSONNE3.).

Parmi les bons de commandes annexés au rapport de l'expert KOUSMANN du 9 juin 2021, le tribunal relève qu'aux annexes 3 et 4 relatifs aux documents « *en relation avec la facture n° 179 du 22 juillet 2011* » (p. 35-37/ 39 du rapport d'expertise daté au 9 juin 2021) figurent deux bons de commandes non signés.

L'expert judiciaire précise que le « *montant de 11.190.-EUR pour des modifications apportées à la cage d'ascenseur nécessite tout de même des explications supplémentaires, voire présentation d'un métré détaillé renseignant sur les quantités et matériaux nécessaires aux modifications.*

La pièce n°4 jointe au courrier de Me Wiltzius du 15 octobre 2018 ne renseigne en aucun sens sur les travaux réalisés. Seul des montants y figurent qui ne donnent aucune information technique »

(...)

Pour la position 3 de la facture « suppléments terrasse, remise des terres et raccordements », nous ne notons aucune précision supplémentaire de la part de Me Wiltzius.

Le supplément pour travaux de remise des terres et de raccordement est alors à 102,31% des travaux initialement prévus.

Cette dimension de supplément mérite la présentation de métrés détaillées, feuille de régie signées ou tout autre document documentant les travaux supplémentaires réalisés.

Le soussigné expert ne sait donc toujours pas se prononcer quant au montant de 9.740.-EUR hTVA figurant en factureNUMERO8.) du 22-07-2011.

(...)

Avant de continuer des investigations techniques à ce sujet, la société SOCIETE1.) et Monsieur PERSONNE4.) sont invités de présenter chacun ses plans qui étaient à la base du contrat d'entreprise et finalement le plan de la situation achevée » (p. 19-20 du rapport d'expertise daté au 9 juin 2021).

Il découle en outre du rapport d'expertise que l'expert KOUSMANN, tenant compte du courrier de Maître WILTZIUS du 20 janvier 2021, considère « *en l'absence de toute pièce justificative au sujet des travaux supplémentaires à réaliser en gros-œuvres, (nous) il estime les frais d'après les volumes à réaliser en supplément et à base des prix de l'offre de SOCIETE1.) en 2010* » (p. 22 du rapport d'expertise daté au 9 juin 2021).

Les conclusions de l'expert reposent partant sur des suppositions et des affirmations faites sans disposer de la moindre pièce justificative.

Faute de preuve d'une commande supplémentaire et séparée par rapport à l'offre initiale de la part des consorts PERSONNE3.) pour ces postes, il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver la commande des travaux effectués à titre de la factureNUMERO8.) du 22 juillet 2011.

La société SOCIETE1.) ne rapportant pas cette preuve, ni celle de l'imprévisibilité des travaux, ni l'indispensabilité de ces postes pour la bonne réalisation de l'ouvrage, le tribunal considère que la facture numéroNUMERO8.) n'est pas due.

Au vu de ce qui précède, le tribunal déboute la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de 40.762,37.-EUR à titre de la facture numéroNUMERO8.) du 22 juillet 2011.

Récapitulatif

Au vu des conclusions des rapports d'expertise KOUSMANN et des développements qui précèdent, le tribunal fixe à charge des consorts PERSONNE3.) en suspens devant revenir à la société SOCIETE1.) le montant de **10.590,36.-EUR**, composé des montants suivants

- 113,85.-EUR à titre de travaux découlant de la facture numéroNUMERO7.) du 18 juillet 2011
- 3.856,97.-EUR à titre de travaux découlant de la facture numéroNUMERO9.) du 29 juin 2011
- 360,33.-EUR à titre de la facture numéroNUMERO10.) du 29 juin 2011
- 6.259,21.-EUR au titre des travaux relatifs à la facture numéroNUMERO11.) du 29 juin 2011.

La clause pénale

L'article 1226 du Code civil définit la clause pénale comme « *celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

En d'autres termes, la clause pénale implique l'existence d'un manquement du débiteur à ses obligations, d'une inexécution illicite.

Dans la mesure où le tribunal a constaté que les consorts PERSONNE3.) se sont prévalus à juste titre de l'exception d'inexécution, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en condamnation des consorts PERSONNE3.) à une « *indemnité forfaitaire de 10% sur le montant de 51.352,73.-EUR* ».

La demande en compensation

La société SOCIETE1.) sollicite dans ses dernières conclusions du 11 octobre 2022 « *la compensation judiciaire entre les montants en souffrance réclamés par la partie concluante et les montants indemnitaires auxquels auraient droit les parties défenderesses, si par impossible (...)* »

- Régime de la compensation légale

Conformément à l'article 1290 du Code civil qui consacre la compensation dite « *légale* », « *La compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives.* »

La compensation n'est admise que lorsque des obligations croisées existent, en sens inverse, entre les mêmes personnes. En l'occurrence, les obligations croisées issus du contrat d'entreprise

consistent pour la société SOCIETE1.) à exécuter le travail commandé conforme aux règles de l'art et pour les consorts PERSONNE3.) d'en payer le prix.

- Conditions de la compensation légale

En vertu de l'alinéa 1^{er} de l'article 1291 du Code civil « *La compensation n'a lieu qu'entre deux dettes qui ont également pour objet une somme d'argent, ou une certaine quantité de choses fongibles de la même espèce et qui sont également liquides et exigibles.* ».

La compensation légale opère de plein droit, même à l'insu du débiteur si les conditions de la compensation sont réunies, à savoir la réciprocité des dettes entre les mêmes parties, identité, d'objet, liquidité et exigibilité des deux dettes.

Le tribunal constate que les dettes entre les mêmes parties ont leur origine dans le contrat d'entreprise du 2 juillet 2010, conformément à l'offre du 14 juin 2010 et sont composées de sommes d'argent

- dues à titre de factures impayées, soit le montant total de **10.590,36 euros** pour la demande principale,
- dues à titre de demandes reconventionnelles à titre de préjudice matériel et moral liées à une mauvaise exécution des obligations contractuelles pour un montant de **234.497,52 euros** (222.497,52 euros à titre de dommage matériel + 12.000 euros à titre de dommage moral).

Le tribunal en déduit que les conditions de la compensation légale, opérant « *de plein droit, et par la seule force de la loi* » sont d'ores et déjà données.

Le tribunal constate en outre que la dette des consorts PERSONNE3.), à hauteur de 10.590,36 euros se trouve éteinte par le mécanisme de la compensation légale.

Il résulte de ce qui précède qu'aucune condamnation ne sera prononcée à l'égard des consorts PERSONNE3.) et il est superfétatoire d'analyser si une telle condamnation aurait dû être prononcée à leur encontre solidairement sinon in solidum.

En l'absence de montant principal redû par les consorts PERSONNE3.), il y a lieu de constater tant par le mécanisme de la compensation légale que par le mécanisme de l'exception d'inexécution ayant temporairement justifié le non-paiement des factures réclamées par la société SOCIETE1.), que les consorts PERSONNE3.) ne sont redevables d'aucun intérêt.

En conséquence, la condamnation de la société SOCIETE1.) à titre de préjudice matériel et moral est, par le mécanisme de la compensation légale, déclarée fondée à hauteur de **234.497,52 euros** – 10.590,36 euros, soit **223.907,17 euros**.

Quelques remarques finales

Il a été reproché à PERSONNE1.) qu'il aurait proposé d'apurer les factures impayées moyennant deux paiements, à savoir de 36.215,07.-EUR en date du 15 décembre 2011 et de 25.569,50.-EUR en date pour le 15 octobre 2012 sans respecter cette proposition à l'amiable.

Cependant, au vu de tout ce qui précède, le tribunal a retenu que l'exception d'inexécution a été invoquée à juste titre par les consorts PERSONNE3.) à l'égard de la demande principale et ce dès l'année 2013, de sorte que leurs demandes ne sont pas forcloses eu égard aux vices et désordres relevés et à l'envergure des gros travaux de remédiation préconisés par les expertises.

Eu égard au comportement et l'attitude de la société SOCIETE1.) décrite notamment en rapport avec l'autorisation sollicitée par les époux à faire exécuter les travaux aux dépens de cette société par une ou plusieurs autres firmes, ce reproche de l'échec d'un arrangement à l'amiable par la faute des demandeurs en reconvention est non fondée tout comme le moyen de la forclusion.

Par ailleurs, si l'expert KOUSMANN, a conclu que, vu l'envergure des travaux nécessaires, il est difficile de chiffrer exactement les coûts de mise en parfait état de réfection *des travaux de façades* et de la *pose drain et remise de terre*, les points I. A. 5) et B. 3) d ci-avant.

Ces points ont été réservés, d'une part, en rapport avec la *Mauvaise exécution des travaux de façades* (demande reconventionnelle (I. préjudice matériel A. travaux d'achèvement et de remise en état selon l'expertise KOUSMAN du 6 août 2018 Mauvaise exécution des travaux de façades (point I. A. 5)) et, d'autre part, quant au point (B. 3) d)) sous la rubrique : Travaux supplémentaires selon expertise KOUSMAN du 9 juin 2021)

Le tribunal tout en admettant ces demandes des consorts PERSONNE3.) en principe, a été obligé de réserver ces points, tout en tenant compte de leurs réserves quant à l'avenir.

Afin de pouvoir évaluer plus exactement ces coûts non chiffrés par rapport à ces réfections, les parties ont été invitées de demander des offres de services à des entreprises compétentes dans les domaines concernées dans le but de compléter les conclusions des experts judiciaires par une ou plusieurs offres de prix pertinentes et détaillées à verser entre autre afin de pouvoir les comparer au montant de 258.063,70.-EUR suivant le devis établi sur leur demande par l'entreprise SOCIETE4.) pour les travaux de redressement des défauts constatés par l'expert Romain FISCH et en tenant compte de l'augmentation des coûts des prix des matières premières et de la main-d'œuvre.

Pour ces motifs ces volets de leurs demandes ont été réservés et refixés à une audience ultérieure.

III. Quant à la demande en taxation des expertises KOUSMANN du 9 juin 2021 et du 6 août 2018

La société SOCIETE1.) sollicite la taxation de l'intégralité de l'expertise émis par l'expert KOUSMANN.

Si la simple demande de donner acte, comme il a été déjà retenu ci-dessus, est dépourvue de toute portée juridique, elle n'a en l'espèce pas qu'une valeur déclarative et exprime une intention, une prétention de sorte que tribunal tient compte en l'occurrence de la demande exprimée en employant le verbe « solliciter ».

Les consorts PERSONNE3.) ont fait valoir avoir réglé les frais d'expertise KOUSMANN, à savoir

- Le montant de 11.671,04.-EUR à titre de rapport d'expertise du 30 août 2018,
- Le montant de 10.711,35.-EUR à titre du rapport d'expertise du 9 juin 2021.

Ils versent à l'appui de leur demande trois courriers en provenance de l'expert KOUSMANN datés au 17 juillet 2017, 11 juin 2018 et 11 juin 2018 revendiquant le paiement de 11.671,01 euros (1.500 + 2.000 + 8.171,04).

Ils versent encore la facture émise par l'expert KOUSMANN en date du 9 juin 2021 affichant un « *net à payer pour frais d'expertise après dépôt rapport d'expertise intermédiaire* » à hauteur de 10.711,35.-EUR.

Ils concluent au rejet de l'ensemble des prétentions invoquées par la société SOCIETE1.), sans prendre position par rapport à la demande en taxation des expertises KOUSMANN.

Aux termes de l'article 448 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile « *Lorsque les parties contestent le montant des indemnités et frais réclamé par le technicien, ce montant est taxé par le juge saisi par simple lettre, le technicien et les parties entendus* ».

L'article 448 du Nouveau Code de procédure civile institue une procédure de taxation des honoraires des experts en la pourvoyant d'un régime procédural spécifique.

En l'occurrence, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) n'a, d'une part, pas rempli la formalité de « *lettre simple* » prévue par l'article 448 alinéa 1^{er} du Code civil et, d'autre part, elle n'a émis aucune critique circonstanciée justifiant la taxation des frais d'expertises KOUSMANN.

Par ailleurs, elle a demandé dans ses conclusions du 11 octobre 2022 « *l'entérinement du complément d'expertise KOUSMANN* » pour l'intégralité des factures litigieuses.

Au vu de ce qui précède, le tribunal déboute la société SOCIETE1.) de sa demande en taxation des expertises KOUSMANN qui n'est pas justifiée pour tous ces motifs.

IV. Quant aux accessoires

I. Frais et dépens

Les consorts PERSONNE3.) demandent condamnation de la partie demanderesse à leur rembourser les frais exposés à titre des rapports d'expertises soit les montants suivants

- 12.483,01 euros à titre de l'expertise judiciaire Romain FISCH,
- 1.420,20 euros à titre de l'expertise unilatérale Gilles KINTZELE,
- 11.671,04 euros à titre de l'expertise KOUSMANN du 30 août 2018 (« *rapport intermédiaire* » et « *préliminaire* »)
- 10.711,35 euros à titre de l'expertise KOUSMANN du 9 juin 2021 (« *rapport complémentaire* » et « *final* »)

En défense aux demandes reconventionnelles en remboursement des frais d'expertise, la société SOCIETE1.) relève le manque des preuves des paiements afférents aux factures FISCH, KINTZELE et KOUSMANN (rapport intermédiaire).

Elle souligne que l'expertise FISCH se trouverait contredite par l'expertise BALL.

Elle considère les frais d'expertise KINTZELE de purement potestatifs et frustratoires surtout en raison du fait que les consorts PERSONNE3.) auraient pu directement avoir recours à une expertise judiciaire.

Quant au complément d'expertise KOUSMANN, elle estime avoir collaboré et adopté une attitude conciliante ce qui n'aurait pas nécessité de procéder à une expertise judiciaire et que, si une expertise complémentaire avait été ordonnée, ce ne serait que de la faute de l'expert KOUSMANN, auquel le tribunal aurait, par ailleurs, refusé l'allocation d'une provision supplémentaire. A l'appui de sa demande en partage des frais d'expertise elle a considéré qu'il ressortirait des rapports d'expertise KOUSMANN que les deux parties seraient parties succombantes.

L'article 238 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Les frais et dépens comprennent, principalement, le coût des actes de procédure, les droits de timbre, d'enregistrement, les émoluments des officiers ministériels, les indemnités des témoins, le salaire des experts et autres auxiliaires de la justice, les frais de déplacement des magistrats et de la partie elle-même quand sa comparution est ordonnée et enfin les frais dus à des tiers à l'occasion de mesures ordonnées ou autorisées par le tribunal ou le juge.

Rentrent ainsi dans les dépens les actes ou procédures antérieures à l'instance lorsque la loi les impose comme préliminaire du procès ; mais s'il s'agit d'actes purement facultatifs les frais restent toujours à charge de celui qui les a faits.

Ce n'est cependant qu'en raison de leur caractère obligatoire et inéluctable que les « *dépens* » peuvent être mis par une partie à la charge de son adversaire (cf. Encycl. Dalloz, procédure civile et commerciale, éd. 1955, verbo frais et dépens, no 2 et 328).

La condamnation aux dépens ne comprend pas les frais frustratoires.

Il appartient au juge du fond d'apprécier à ce point de vue le caractère des frais.

Sont frustratoires les actes ou procédures inutiles lorsqu'il résulte de l'ensemble des circonstances de l'affaire que l'objet des actes ou procédures était sans utilité, ou même, étant utile, aurait pu être atteint à moindres frais, ou encore même était disproportionné avec l'objet de la procédure.

S'agissant des frais des expertises judiciaires KOUSMAN, il est de principe que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais compris dans les dépens.

Les expertises judiciaires en question ayant été indispensables aux consorts PERSONNE3.) pour aboutir dans leurs demandes reconventionnelles, les frais y relatifs sont partant à charge de la société SOCIETE1.) pour faire partie intégrante des dépens.

Il résulte de ce qui précède que ces expertises KOUSMANN tant du 6 août 2018 que du 9 juin 2021 n'étaient pas purement facultatifs. Au contraire, elles ont un caractère obligatoire et inéluctable dans la mesure où elles ont été ordonnées par le tribunal de sorte que les frais engendrés par les expertises ne sauraient certainement pas être qualifiés de frustratoires.

Au vu de ce qui précède, le tribunal inclut les frais d'expertises KOUSMANN dans les frais et dépens de l'instance.

Le même raisonnement s'impose en ce qui concerne l'expertise FISCH, remplaçant, après ordonnance de référé du 16 avril 2013 l'expert Georges WIES, et chargé de déterminer et de chiffrer les travaux de finition restant à réaliser sur l'immeuble appartenant aux parties défenderesses, d'établir les moyens pour y remédier, d'en estimer le coût et chiffrer une éventuelle moins-value, de se prononcer sur la réalité, la nature et l'origine des malfaçons affectant l'immeuble, ainsi que d'établir un décompte entre parties.

Les frais d'expertise FISCH ne sauraient, au même titre que les frais d'expertise KOUSMANN, être qualifiés de frais frustratoires et sont à inclure aux frais et dépens.

Quant aux frais d'expertise KINTZELE, il est constant en cause que cet expert a été mandaté unilatéralement par les consorts PERSONNE3.) pour dresser un rapport d'expertise extrajudiciaire, et ce antérieurement à l'instance.

Dans la mesure où les dépens sont constitués par une partie des frais engendrés lors d'un procès, ils ne comprennent que les seuls débours relatifs à des actes ou des procédures judiciaires : en sont exclus les honoraires des experts non désignés par un juge.

Il résulte de ce qui précède que les frais d'expertise KINTZELE, que le tribunal ne qualifie par ailleurs pas de frustratoires, n'entrent cependant pas dans les frais et dépens de la présente instance.

Vu ce qui précède, le tribunal retient qu'il y a lieu d'inclure les frais d'expertises KOUSMANN, et FISCH dans les frais et dépens de la présente instance.

Par principe la partie perdante est celle qui est condamnée. Quand l'action est exercée dans l'intérêt commun des parties, il est d'usage que celles-ci supportent ensemble les frais. Des considérations d'équité peuvent également entrer en compte (voir, en ce sens : JurisClasseur Procédure civile, fasc. 400-85, Dépens – Condamnation aux dépens, n° 38, 54 et 57).

En l'occurrence et dans la mesure où la société SOCIETE1.) est la seule partie condamnée, et au vu de l'issue du litige, tous les frais et dépens de la présente instance sont à charge de la société SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal condamne la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens, y compris les frais des expertises KOUSMANN et FISCH.

II. Indemnité de procédure

En vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* ».

Il résulte de ce qui précède que les frais d'expertise KINTZELE ont été exclus des frais et dépens de la présente instance.

Il est constant en cause et il découle du jugement du 25 avril 2017, que les consorts PERSONNE3.) se sont appuyés sur le rapport d'expertise KINTZELE du 19 mars 2012 pour établir que les travaux effectués par la société SOCIETE1.) sont inachevés et qu'ils n'ont pas été exécuté selon les règles de l'art.

Sont frustratoires les actes ou procédures inutiles lorsqu'il résulte de l'ensemble des circonstances de l'affaire que l'objet des actes ou procédures était sans utilité, ou même, étant utile, aurait pu être atteint à moindres frais, ou encore même était disproportionné avec l'objet de la procédure.

Ces frais d'une utilité incontestable ne sauraient être qualifiés de frustratoires alors que les conclusions de l'expert KINTZELE ont permis aux consorts PERSONNE3.) de soutenir leur demande reconventionnelle, de sorte le tribunal considère qu'il est inéquitable de les laisser à la seule charge de ces derniers.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les consorts PERSONNE3.) n'auraient pas réglé les frais d'expertise.

Il est un fait constant que l'expert KINZELE a dressé un rapport d'expertise unilatéral de 23 pages et a visité les lieux à deux reprises.

Il peut en être déduit que l'expert KINZELE qui a émis une facture à l'adresse des consorts PERSONNE3.) pour ses travaux d'un montant de 1.420,20.-EUR et qu'ils disposent du rapport, que cette facture a été payée.

En vertu de ce qui précède, de l'attitude de la société SOCIETE1.), de la tentative de conciliation des consorts PERSONNE3.) échouée par la faute de la société SOCIETE1.) et des règles applicables en la matière, le tribunal condamne la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.), le montant de **5.000.-EUR** à titre d'indemnité de procédure.

Le tribunal fixe le point de départ des intérêts légaux à partir de la demande en justice, alors qu'il s'agit de la date à partir de laquelle la société SOCIETE1.) a été mise en demeure de s'exécuter. Il est rappelé par ailleurs qu'une partie dispose toujours de la possibilité de demander la clôture de l'instruction en cours d'instance, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'exclure les prédites périodes pour le cours des intérêts légaux.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement et en prosécution de cause,

vu les jugements civils n°66/2017 au n° du rôle 18096 du 25 avril 2017 et No. 2020/TADCH01/48 au n° du rôle 18096 du 30 juin 2020 ;

admet la demande principale formulée par la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL pour le montant de **10.590,36 euros** (dix-mille cinq cent quatre-vingt-dix euros et trente-six centimes);

déboute la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL pour le surplus de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

dit les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondées pour le montant de **234.497,52 euros** (deux cent trente-quatre mille quatre cent quatre-vingt-dix-sept euros et cinquante-deux centimes);

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation de leur préjudice matériel et moral, en application du mécanisme de la compensation légale, fondée à hauteur de **223.907,17 euros** (deux cent vingt-trois mille neuf cent et sept euros et dix-sept centimes), augmenté des intérêts légaux à partir du 8 avril 2013, jusqu'à solde ;

condamne la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL à payer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **223.907,17 euros** (deux cent vingt-trois mille neuf cent et sept euros et dix-sept centimes), augmenté des intérêts légaux à partir du 8 avril 2013, jusqu'à solde ;

autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire exécuter les travaux de redressement par une ou plusieurs tierces entreprises ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs réserves quant à l'avenir en ce qui concerne le droit de faire réévaluer les montants liés aux travaux de remédiation ;

dit les demandes concernant la réfection de la façade et la pose d'un drain et remise des terres fondées en principe ;

pour le surplus avant tout progrès en cause

invite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à demander des offres chiffrées et détaillées de services à des entreprises dans les domaines concernées en rapport avec les travaux de façade et en rapport avec la pose d'un drain et de remise de terres pour le 17 septembre 2024 au plus tard ;

réserve les demandes en allocation de dommages et intérêts en rapport avec les travaux de façade et en rapport avec la pose d'un drain et de remise de terres ;

refixe ces volets à la conférence de mise en état du mardi, 24 septembre 2024 à 9.00 heures dans la salle d'audience I au Palais de Justice à Diekirch ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le surplus de leur demandes reconventionnelles ;

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulée à titre d'indemnité de procédure fondée à hauteur de **5.000 euros** (cinq mille euros) ;

condamne la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL à payer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de **5.000 euros** (cinq mille euros) à titre d'indemnité de procédure ;

condamne la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL aux frais et dépens, y compris les frais des expertises FISCH du 14 avril 2014 à hauteur de **12.483,01 euros** (douze mille quatre cent quatre-vingt-trois euros et un centime) et KOUSMANN du 30 août 2018 à hauteur de **11.671,04 euros** (onze mille six cent soixante et onze euros et quatre centimes) et du 9 juin 2021 à hauteur de **10.711,35 euros** (dix mille sept cent onze euros et trente-cinq centimes), avec distraction au profit de Maître Edith REIFF, sur ses affirmations de droit.

Ainsi lu en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assisté de la greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ