

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00081

Numéro TAD-2020-01253 du rôle.

Audience publique du mardi, quatre juin deux mille vingt-quatre.

Composition:

Brigitte KONZ	Présidente,
Gilles PETRY,	Premier Juge,
Anne SCHMIT,	Juge,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

E N T R E

PERSONNE1.), instituteur, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 26 août 2020 ;

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

E T

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.) », représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, sinon par qui de droit, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KOVELTER ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 4 octobre 2023.

Les faits et rétroactes

Le litige a trait à l'indemnisation de prétendus préjudices subis du fait des travaux de façade et de peinture effectués par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après : « SOCIETE2.) ») dans la maison d'habitation de PERSONNE1.) sise à L-ADRESSE1.), en raison de désordres, vices et malfaçons affectant prétendument lesdits travaux.

PERSONNE1.) a acquis cette maison par acte notarié du 6 août 2014 du précédent propriétaire, qui aurait chargé la société SOCIETE2.) de la réalisation des travaux d'isolation et de façade. En avril 2016, la société SOCIETE2.) serait à nouveau intervenue à la demande de PERSONNE1.) pour des travaux de peinture à la suite de problèmes constatés sur la façade. PERSONNE1.) se plaignant que les travaux n'auraient pas été réalisés conformément aux règles de l'art, il a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le juge des référés. En raison des nombreux vices et défauts affectant la façade, il a sollicité l'institution d'une expertise.

Par ordonnance n°55/2019 du 21 mai 2019 le juge des référés a commis en qualité d'expert Steve Etienne MOLITOR, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon avec la mission de :

1. constater les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectés les travaux de façade effectués par l'assignée en la maison d'habitation du requérant sise à L-ADRESSE1.),
2. en déterminer les causes et origines,
3. déterminer les travaux nécessaires pour y remédier et en déterminer la durée,
4. chiffrer le coût de la parfaite remise en état et finitions,
5. chiffrer la moins-value éventuelle affectant la maison du requérant,
6. se prononcer sur toutes les difficultés existant entre parties.

L'expert commis a dressé un pré-rapport d'expertise du 3 octobre 2019 et un rapport d'expertise définitif du 14 avril 2020 après deux visites des lieux contradictoires où les parties demanderesse et défenderesse étaient présentes ou représentées.

Lors de la seconde visite des lieux du 10 décembre 2019, l'expert s'est fait assister par un confrère, Serge FABER, expert assermenté, et d'un façadier afin de procéder à des sondages destinés à constater la composition structurelle du complexe de la façade isolante jusqu'au support du gros œuvre de la maison.

Suivant rapport rendu en date du 14 avril 2020, l'expert arrive à la conclusion qu'« il y a tout d'abord eu une mauvaise exécution des travaux de façade isolante par l'extérieur de la maison en 2010 avec des épaisseurs de matériaux d'enduisage non respectées. Mais également une mise en œuvre sur un support non adapté avec l'absence de remontées d'étanchéité qui pouvait déjà laisser présager de futurs désordres et notamment la présence d'humidité ascendante. Ensuite concernant les travaux de peinture réalisés en 2016, il y a très clairement eu un manque d'expertise avant réalisation des travaux. L'expert indique que l'entreprise de peinture aurait dû, avant de réaliser ses travaux, faire un diagnostic complet de la façade en relevant notamment les problèmes d'adhérence de l'enduit de façade et les faibles pentes des

tablettes extérieures de fenêtre. Si ce diagnostic avait été effectué, les travaux de peinture auraient pu être adaptés et réalisés en conséquence. De même l'expert n'exclut pas le fait d'une mauvaise exécution des peintures avec notamment un choix de peinture non-adapté à celle déjà présente sur les façades et à un problème de temps de séchage des façades avant mise en peinture et éventuellement à une mauvaise application et non-respect des fiches techniques ».

L'expert a estimé le coût des travaux de redressement au montant de 34.500 euros hors T.V.A.

Les prétentions et moyens des parties

Par exploit d'huissier de justice du 26 août 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de voir dire qu'elle est pleinement et entièrement responsable du dommage lui accru sur base de l'article 1792 du Code civil, sinon sur base des principes généraux de la garantie contractuelle, sinon sur base des principes de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sur base de toute autre base juridique à préciser en cours d'instance et suivant qu'il appartiendra.

PERSONNE1.) demande de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer un montant de 34.500 euros hors T.V.A. ou toute autre somme même supplémentaire qui s'avérerait devoir être déboursée pour lui permettre de faire effectuer les travaux de protection préconisés par l'expert MOLITOR, tout montant supplémentaire devant être remboursable sur simple présentation des quittances des corps de métier y employés, avec les intérêts légaux à compter du mois de survenance du dommage, sinon à compter du dépôt du rapport d'expertise, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il réclame encore la somme de 2.500 euros à titre d'indemnisation pour son trouble de jouissance durant les travaux de réfection, avec les intérêts légaux à compter du dépôt du rapport d'expertise, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande de condamner la société SOCIETE2.) à payer l'ensemble des frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise MOLITOR, avec distraction au profit de Maître Marc WALCH qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure de 3.000 euros.

A l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) explique avoir chargé la société SOCIETE2.) de travaux de façade sur l'immeuble sis à L-ADRESSE1.). Ces travaux auraient été mal exécutés par la partie défenderesse et présenteraient des vices, malfaçons et non-finitions de sorte qu'une expertise judiciaire a été ordonnée en mai 2019.

Dans son rapport d'expertise, l'expert serait venu à la conclusion que la société SOCIETE2.) serait exclusivement responsable des problèmes et désordres rencontrés. Elle aurait ainsi violé non seulement son obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vices, mais aussi son obligation de conseil en ce qu'elle n'aurait pas informé PERSONNE1.) que son intervention était vouée à l'échec.

L'expert aurait évalué le coût de la réfection des façades à la somme de 34.500 euros hors T.V.A., estimation qui ne serait que partielle en ce qu'elle n'inclurait pas les remontées d'étanchéité sur les façades, les tablettes extérieures de fenêtres, et les éventuelles moins-values à l'immeuble, de sorte qu'il se réserve le droit d'amplifier sa demande.

PERSONNE1.) évalue encore son trouble de jouissance à la somme de 2.500 euros compte-tenu de l'ampleur des travaux de remise en état.

Il conclut au rejet de l'exception de libellé obscur soulevée par la partie défenderesse et demande au tribunal d'entériner les conclusions du rapport d'expertise.

En réponse aux conclusions adverses, PERSONNE1.) précise avoir acquis l'immeuble en 2014 d'un précédent propriétaire, lequel aurait bien chargé la société SOCIETE2.) de travaux d'isolation et de peinture.

Il estime ainsi pouvoir se baser sur la garantie décennale, dans la mesure où ces travaux dateraient de moins de dix ans, ce d'autant plus qu'un nouveau délai décennal aurait commencé à courir à la suite de l'intervention de la société SOCIETE2.) en 2016 pour des problèmes « *similaires aux problèmes constatés par l'expert MOLITOR* ».

Concernant l'imputabilité des désordres à la société SOCIETE2.) et à la responsabilité de celle-ci, il renvoie aux conclusions « *claires, limpides et sans appel* » du rapport d'expertise et il demande que le rapport soit entériné purement et simplement dans toute sa teneur, y compris en ce qui concerne l'évaluation des coûts.

La partie défenderesse n'aurait émis aucune critique fondée en ce qui concerne le rapport préliminaire et aurait eu la possibilité de mesurer l'épaisseur de l'enduit lors de ces opérations d'expertise.

La société SOCIETE2.) aurait eu parfaitement connaissance du support sur lequel elle allait travailler, pour l'avoir elle-même réalisée, et des problèmes préexistants qu'elle invoquerait aujourd'hui pour se soustraire à sa responsabilité. PERSONNE1.) fait plaider qu'en tant que professionnel en la matière, la société SOCIETE2.) aurait manqué à son obligation de conseil et d'information en ne refusant pas d'exécuter les travaux en l'état, respectivement en ne mettant pas en œuvre de solution de nature à résoudre les problèmes techniques.

La société SOCIETE2.) soulève avant toute défense au fond l'exception de libellé obscur au motif que la partie demanderesse ne précise dans son assignation aucun manquement à charge de la société SOCIETE2.).

Elle demande de prononcer la nullité du rapport d'expertise MOLITOR du 14 avril 2020, sinon de l'écarter des débats pour violation du principe du contradictoire et de l'« égalité de la preuve ». Elle fait plaider que PERSONNE1.) aurait refusé que la société SOCIETE2.) procède aux vérifications et mesurages des épaisseurs de l'enduit à la suite du dépôt du rapport d'expertise, de sorte qu'il lui serait impossible de contrôler et d'établir la fausseté des affirmations et constatations de l'expert.

Quant au fond, la société SOCIETE2.) résiste aux prétentions de PERSONNE1.) et explique avoir été uniquement chargée par la partie demanderesse, en avril 2016, de travaux de remise en peinture du pignon droit de l'immeuble pour un montant de 1.784,25 euros. Ces travaux seraient à qualifier de menus ouvrages soumis à la garantie biennale, de sorte qu'elle conclut à la forclusion de l'action pour les travaux de peinture.

Pour les travaux de façade, c'est l'ancien propriétaire de l'immeuble, construit en 1970, qui l'aurait chargée de travaux de renouvellement, qui ne seraient plus couverts par la garantie

décennale. Elle relève à cet égard que PERSONNE1.) ne verse pas le contrat relatif aux travaux de façade. La partie demanderesse ne rapporterait ainsi ni la preuve du contenu du contrat litigieux, ni la preuve de la date d'exécution des travaux. Au vu des pièces versées en cause, il ne serait ainsi pas établi que PERSONNE1.) se trouve encore dans le délai pour pouvoir engager la responsabilité de la société SOCIETE2.).

Enfin, elle conteste toute relation entre les travaux de façade « initiaux » et la mise en peinture du pignon droit intervenue en 2016.

Pour le cas où le tribunal arriverait à la conclusion qu'il n'y a pas de forclusion de l'action, la société SOCIETE2.) fait valoir que le maître de l'ouvrage doit tout d'abord prouver que le dommage dont il se prévaut est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité et que la participation de celui-ci ferait présumer que le fait actif du constructeur est la cause du dommage. Il serait toutefois possible au constructeur de prouver qu'il n'a joué aucun rôle dans l'existence des désordres.

La société SOCIETE2.) soutient qu'en l'espèce, le rapport d'expertise MOLITOR ne permet pas de conclure que les désordres constatés sont imputables à son activité.

Elle conteste finalement les conclusions du rapport d'expertise en ce qui concerne sa responsabilité dans les causes et origines des dégâts. La société SOCIETE2.) critique le travail de l'expert qui serait « *incomplet, lacuneux et / ou comportant des omissions, erreurs et / ou suppositions* », et prétend pouvoir démontrer que son activité n'a joué aucun rôle dans l'existence des désordres.

Pour les travaux de peinture du pignon droit de l'immeuble auxquels se serait limitée son intervention pour la partie demanderesse, elle conteste tout problème d'adhérence de la peinture et affirme que le petit défaut en bas de la façade ne lui serait pas imputable mais aurait été causé par la partie demanderesse, ce que l'expert serait resté en défaut de constater.

Elle avance encore qu'aucun décollement du crépi n'aurait pu être constaté lors de l'expertise. En tout état de cause, la société SOCIETE2.) conteste l'ampleur des travaux de réfection préconisés par l'expert MOLITOR, consistant notamment dans le décapage de tout l'enduit et la mise en œuvre d'un nouvel enduit.

Concernant les travaux de façade, la société SOCIETE2.) conteste formellement le fait que les problèmes relevés soient dus à une quelconque faute de sa part, alors que les infiltrations seraient principalement dues aux graves vices de construction et de conception affectant l'immeuble notamment une toiture plate défectueuse, de l'humidité ascendante résultant d'un défaut d'isolation thermique, des problèmes de pente des tablettes aux fenêtres et des coupures dans la façade au niveau de la porte d'entrée.

Or, l'expert aurait omis de prendre en considération tous les vices et défauts relevés pour déterminer les causes et origines ainsi que leur lien de causalité avec les dommages constatés, de sorte que le rapport serait incomplet.

La société SOCIETE2.) ne saurait, selon elle, être rendue responsable des désordres imputables à des dommages préexistants, ce que l'expert aurait lui-même constaté, respectivement à la partie demanderesse elle-même. A titre subsidiaire, elle estime que sa responsabilité ne saurait être engagée qu'à hauteur de 20%.

Elle dément encore toute faute au niveau des épaisseurs d'enduisage et estime qu'un tel mesurage est inopérant. L'expert aurait émis un certain nombre d'hypothèses, non corroborées, qui ne seraient pas à prendre en considération.

La société SOCIETE2.) conclut à la nullité sinon au rejet du rapport d'expertise, et demande d'ordonner une nouvelle expertise sinon un complément d'expertise et de charger un autre expert avec la mission plus amplement spécifiée dans ses conclusions.

La société SOCIETE2.) fait encore conclure, pour autant que les vices lui seraient imputables, que les désordres relevés ne portent ni atteinte à la solidité de l'ouvrage, ni ne le rendent impropre à sa destination.

Elle soutient finalement que les fautes commises par les autres corps de métier sinon par PERSONNE1.) l'exonèrent totalement sinon partiellement de sa responsabilité.

Quant à l'indemnisation demandée, la partie défenderesse estime qu'elle pourrait tout au plus être condamnée à réparer les désordres à la façade antérieure, soit une surface de 70m².

La société SOCIETE2.) conteste en tout état de cause le coût des travaux de remise en état préconisé par l'expert, qui ne serait pas justifié sur base d'éléments objectifs et vérifiables. La fixation de montants forfaitaires serait insuffisante, l'estimation des coûts serait surévaluée par rapport aux prix habituels du marché et au temps nécessaire pour effectuer les travaux et fixée de manière arbitraire. Elle verserait des documents officiels d'ordre technique qui démontreraient que les montants retenus par l'expert ne sont pas fondés.

Elle demande en conséquence à voir ordonner un complément d'expertise pour vérifier les montants retenus par l'expert sur base de critère objectifs vérifiables.

En tout état de cause, elle s'oppose à la condamnation à tout montant supplémentaire au montant fixé par l'expert, alors qu'elle ne saurait être condamnée à réparer les vices inhérents à la construction existante.

La société SOCIETE2.) conteste toute perte et tout défaut de jouissance dans le chef de la partie demanderesse. Elle fait valoir que PERSONNE1.) a habité la maison de longue date sans jamais faire état de prétendus désordres de la façade, y compris en 2016 lors des travaux de peinture, et que les désordres mineurs affectant l'extérieur de l'immeuble ne le privent nullement de sa jouissance.

Elle s'oppose encore à la condamnation aux intérêts légaux du 19 janvier 2021 au 21 février 2022 et du 21 avril 2022 au 20 février 2023, compte-tenu de la défaillance de la partie demanderesse pour conclure.

La société SOCIETE2.) formule encore une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de PERSONNE1.) à des dommages et intérêts à hauteur de 10.000 euros en raison de son comportement abusif et fautif dans la présente instance, sinon au montant des intérêts légaux courus pendant les prédicts deux ans et un mois.

Elle sollicite finalement le rejet des demandes en condamnation aux frais de l'expertise et à une indemnité de procédure et demande, selon le dernier état de ses conclusions, la condamnation de la partie demanderesse à une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance, sinon un partage qui lui soit largement favorable.

L'appréciation du tribunal

Quant à l'exception du libellé obscur

La société SOCIETE2.) soulève l'exception du libellé obscur de l'assignation à défaut pour l'exploit de spécifier le manquement reproché à l'entrepreneur.

Aux termes de l'article 154 du nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La prescription de l'article 154 du nouveau Code de procédure civile doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la description des circonstances de fait formant la base de la demande sont requises. Cette description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique des prétentions du demandeur, afin de ne pas laisser le défendeur se méprendre sur le sujet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense qu'il juge appropriés.

Il n'est cependant pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du nouveau Code de procédure civile d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (*Jean-Claude WIWINIUS, mélanges dédiés à Michel Delvaux, l'exceptio obscuri libelli, p. 290*).

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau Code de procédure civile et la nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'occurrence, il résulte de l'acte introductif d'instance que PERSONNE1.) a chargé la société SOCIETE2.) de travaux de façade à l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), travaux qui ont été mal exécutés et présentent des vices, malfaçons et non-finitions. La partie demanderesse reproche à la société SOCIETE2.) d'avoir violé tant son obligation de conseil que son obligation de perfection de l'ouvrage.

L'assignation se réfère encore à une ordonnance de référé ayant été prononcée entre les mêmes parties par laquelle un expert avait été nommé et partant ayant trait au même objet de l'action introduite devant les juges civils, à savoir les travaux litigieux.

Il ressort encore de la lecture de l'assignation que PERSONNE1.) réclame, sur base du rapport d'expertise MOLITOR, l'indemnisation du préjudice matériel subi au vu des nombreux vices et défauts d'achèvement affectant la façade de l'immeuble, suivant les conclusions du rapport rendu par l'expert.

Toutes ces circonstances sont explicitées d'une manière suffisamment précise dans l'acte d'assignation, qui indique sur quelle base légale la responsabilité civile de la partie défenderesse, son cocontractant, est recherchée.

Dès lors, même si l'exposé des faits est sommaire, notamment en qui concerne le champ contractuel, le tribunal constate que la société SOCIETE2.) ne pouvait cependant pas se méprendre sur la nature et sur l'envergure des revendications de la partie demanderesse et ne prouve par ailleurs pas avoir subi un quelconque grief par la rédaction de l'assignation ni avoir été désorganisée dans la défense de ses intérêts alors qu'elle a par ailleurs, dès son premier corps de conclusions, pris position sur le fond de l'affaire en contestant sa responsabilité.

Ainsi, le tribunal retient que le requérant a suffi aux exigences de l'article 154 du nouveau Code de procédure civile.

L'exception du libellé obscur de l'assignation est donc à écarter et la demande est recevable quant à la forme.

Quant à la nullité du rapport d'expertise

La partie défenderesse soulève la nullité du rapport d'expertise MOLITOR sinon demande de le rejeter des débats au motif qu'il y aurait violation du principe du contradictoire et du « *principe de l'égalité de la preuve* », alors qu'elle n'aurait pas pu, à la suite du dépôt du rapport d'expertise, vérifier ou faire vérifier les observations de l'expert quant au mesurage des épaisseurs des enduits de façade, compte-tenu du refus de PERSONNE1.) de lui donner accès à sa propriété.

La société SOCIETE2.) a été représentée et assistée par un mandataire et était présente lors des opérations d'expertise où toutes les parties ont eu l'occasion de faire à l'expert les observations qu'elles ont cru utiles et lui remettre les pièces et documents à l'appui de leurs prétentions, aucune réserve n'ayant par ailleurs été formulée à l'égard du recours à l'avis d'un autre technicien. Il s'ensuit que le rapport d'expertise judiciaire a été contradictoire.

Elle se plaint encore de la violation du « *principe de l'égalité de la preuve* », dont il faut déduire qu'elle a voulu viser le principe de l'égalité des armes plutôt que celui de la légalité de la preuve, lequel renvoie à l'admissibilité des modes de preuves pour démontrer l'existence et le contenu des actes et faits juridiques.

D'après la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, le principe de l'égalité des armes implique l'obligation d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable de présenter sa cause, y compris ses preuves, dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire (*CEDH, arrêt du 27 octobre 1993, série A, n° 274, bull. dr. h. 1994, p. 42*). Ce principe a été respecté en l'espèce, une première inspection sur place s'étant tenue en date du 8 juillet 2019 lors de laquelle l'expert a constaté *de visu* divers vices, malfaçons et non-conformités affectant les travaux de façade effectués par la partie défenderesse.

A la suite de cette réunion, l'expert explique qu'« *afin de pouvoir se prononcer de manière plus précise, le soussigné indique procéder à une seconde inspection étant donné les informations complémentaires sur la présence d'un bardage intérieur du 16 juillet 2019. Cette inspection portera plus précisément sur des sondages au niveau du bardage intérieur dans les pièces concernées, ainsi que sur la façade isolante extérieure* » (cf. *pré-rapport d'expertise du 3 octobre 2019, point 5.2., p. 12*).

Une seconde réunion a eu lieu en date du 10 décembre 2019 lors de laquelle « (...) le soussigné expert a fait réaliser des sondages destructifs au niveau des façades, qui sont affectées par les

désordres recensés lors de la première visite d'inspection. Le soussigné a fait appel à un confrère assisté d'un façadier, afin de procéder à des sondages, qui sont après l'inspection réparés de manière provisoire. Ces sondages sont destinés dans le but de constater la composition structurelle du complexe de la façade isolante jusqu'au support du gros-œuvre de la maison (...) » (point 2.2.2. du rapport d'expertise définitif, p. 5).

Il résulte de la liste des présences à cette réunion que la société SOCIETE2.) y était dûment représentée par PERSONNE2.), qui a donc pu faire les observations qu'il jugeait nécessaires par rapport au travail de l'expert.

L'égalité des armes des parties n'est pas non plus rompue devant le tribunal alors que ce rapport judiciaire contradictoire à l'égard de la société SOCIETE2.) a été soumis devant le juge à la libre discussion des parties qui ont pu faire valoir leurs moyens quant aux constats et conclusions de l'expert, la partie défenderesse ayant pris amplement position par rapport aux points sujets de l'expertise, de sorte que les droits de la défense ont été respectés.

La partie défenderesse n'a donc établi en l'espèce aucune cause de nullité textuelle ni substantielle ni a justifié d'un grief en découlant pour elle concernant les conclusions du rapport d'expertise judiciaire (*Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 662, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, n° 211 et 2012*).

La société SOCIETE2.) donne à considérer qu'elle n'aurait, contrairement à PERSONNE1.), plus accès à la propriété en question, ce qui la priverait de la possibilité de faire effectuer par la suite des vérifications afin de contrer les conclusions de l'expert judiciaire.

Or, cette circonstance n'a pas trait à l'expertise elle-même et n'est pas de nature à entacher l'expertise de nullité mais elle concerne le fond du litige.

Il convient partant, de rejeter le moyen de nullité de l'expertise judiciaire MOLITOR du 14 avril 2020.

La société SOCIETE2.) sollicite encore le rejet du rapport d'expertise au motif qu'il serait « *incomplet, lacuneux et / ou comportant des omissions, erreurs et / ou suppositions* ».

La pertinence du rapport sera examinée par le tribunal dans le cadre de l'analyse du bien-fondé de la demande et des différents moyens présentés par les parties.

Quant à la demande principale

Quant à la forclusion de la demande

PERSONNE3.) agit principalement sur base de l'article 1792 du Code civil, subsidiairement sur base des « *principes généraux de la garantie contractuelle* », sinon encore plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.

La société SOCIETE2.) conclut principalement à la forclusion de l'action, plus de dix ans s'étant écoulés depuis la réalisation des travaux de façade et plus de deux ans concernant les travaux de peinture du pignon droit.

- La qualification du contrat

Afin d'apprécier le moyen tiré de la forclusion, il y a lieu de déterminer tout d'abord le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature de leur relation, cette qualification déterminant notamment le régime de responsabilité applicable au litige et réglant également la question de la forclusion à agir, alors que les délais d'action et de garantie dépendent du régime juridique applicable à l'action intentée par le demandeur.

Le tribunal déduit du rapport d'expertise du 14 avril 2020 (p. 7) que la société SOCIETE2.) a été chargée par l'ancien propriétaire de travaux de ravalement des façades de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), avec mise en place d'une isolation thermique en polystyrène par l'extérieur, d'une trame et d'un crépi minéral comprenant également la peinture de la façade.

Quant à la circonstance de temps, deux versions s'opposent, la partie demanderesse arguant qu'« *il résulte du dossier et des pièces à la base de l'affaire que les travaux datent de moins de 10 ans* » tandis que la partie défenderesse conteste formellement que « *les travaux de façade aient été réalisés moins de 10 ans avant l'assignation en référé* ».

PERSONNE1.) a acquis l'immeuble en date du 6 août 2014. Il a alors chargé la société SOCIETE2.) de repeindre le pignon droit de la façade antérieure, travaux qui ont fait l'objet de la facture n°201604/221 du 20 avril 2016.

L'article 1710 du Code civil définit le contrat d'entreprise ou louage d'ouvrage comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Le contrat d'entreprise immobilier est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque.

Le tribunal en déduit que les prédites prestations de la société SOCIETE2.) sont à qualifier de contrats d'entreprise, qualification qui n'est d'ailleurs pas remise en cause par les parties.

- Le régime de la responsabilité

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, Pasicrisie 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 la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) en ce qui concerne les travaux de façade, 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.

Il en est de même des travaux de remise en peinture de la façade, les parties étant liées par un contrat d'entreprise et 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.

Concernant les travaux de façade, aucune des parties n'a évoqué la question de la réception.

PERSONNE1.) a cependant fondé sa demande en réparation sur la garantie décennale. La partie défenderesse soutient de son côté que le litige serait régi par la garantie biennale. Comme le régime de responsabilité fondé sur la garantie légale, qu'elle soit décennale ou biennale, ne s'applique qu'à partir de la réception de l'ouvrage, les parties admettent nécessairement que les travaux en cause avaient fait l'objet d'une réception au moins tacite.

Le tribunal note encore qu'il y a nécessairement eu réception de l'immeuble dans les relations entre la société SOCIETE2.) et le précédent propriétaire, dès lors qu'il résulte des éléments du dossier que celui-ci a pris possession de l'immeuble et en a disposé par la suite en le revendant à PERSONNE1.), sans qu'il ne soit affirmé ou établi que le précédent propriétaire n'ait pas payé le prix à la société SOCIETE2.) ou ait émis des réserves.

Il en résulte que l'action transmise à PERSONNE1.) relève non pas du droit contractuel commun, mais des dispositions spécifiques à la garantie légale.

Concernant les travaux de remise en peinture de la façade, aucune réception formelle des travaux n'a eu lieu. Il n'est cependant pas contesté que PERSONNE1.) ait pris possession de l'ouvrage et procédé au paiement de la facture du 20 avril 2016 sans réserve. Il convient donc de conclure à une volonté non équivoque de recevoir les travaux dans le chef de PERSONNE1.) et de retenir, dès lors, que la responsabilité de la société SOCIETE2.) s'apprécie au regard des articles 1792 et 2270 du Code civil.

- La garantie décennale/biennale

En matière de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité, et une garantie biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à la qualification à donner à l'ouvrage qui serait affecté des vices invoqués.

PERSONNE1.) se prévaut de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil alors que les problèmes rencontrés et pour lesquels une intervention de réparation a eu lieu en 2016, affecteraient un gros ouvrage.

Il conteste le bien-fondé du moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE2.), et est d'avis qu'un nouveau délai de 10 ans a commencé à courir à la suite de l'intervention de cette dernière en 2016.

La partie défenderesse conteste que les désordres allégués se rapportent à des gros ouvrages. Elle fait valoir que l'écaillage de la peinture et du crépi à certains endroits précis de la façade sont à qualifier de désordres touchant aux menus ouvrages, de sorte qu'ils ne seraient garantis que pendant la durée de deux ans à compter de la réception des travaux. Il en irait de même des désordres soulevés concernant les travaux de remise en peinture. Par conséquent, elle soulève la forclusion de l'action en responsabilité intentée par PERSONNE1.).

Constitue un gros ouvrage un élément porteur concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. De par sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Doit être qualifié menu ouvrage tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction (*Cour d'appel, 11 juillet 2012, n°37825*).

Le critère de distinction est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte (*cf. CA, 11 juillet 2012, n° 37825*) ou du coût de la remise en état (*cf. CA, 30 septembre 2008, n° 32308*). Il a ainsi été admis que la façade du bâtiment doit être qualifiée de gros ouvrage (*cf. CA, 11 janvier 2006, n° 29699 et 29711 ; CA, 6 juin 2007, n° 31120 et 31648*), ainsi que les terrasses et balcons eux-mêmes (*cf. CA, 27 mai 1998, n° 20576*) indépendamment de leur recouvrement, les bancs de fenêtres, escaliers en maçonnerie et toitures.

En ce qui concerne les vices affectant les gros ouvrages, la jurisprudence retient donc que la garantie décennale couvre tous les vices à partir du moment où ils affectent les gros ouvrages et sans qu'il n'y ait lieu d'ajouter encore d'autres critères, tels la perte totale ou partielle de l'édifice et/ou le coût de la remise en état. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. La responsabilité décennale est engagée pour toute défectuosité grave affectant le gros ouvrage qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction.

En l'occurrence, résultent du rapport MOLITOR notamment les constatations suivantes au niveau de la façade :

- nombreux décollements de la trame, du crépi de finition et de la peinture
- fissurations verticales et obliques
- salissures sous les angles des appuis de fenêtre
- défauts de talochage de l'enduit de finition de façade
- éclat de peinture
- impact dans la façade de +/- 2 cm.

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 prévaut PERSONNE1.), 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.

- La preuve de la forclusion

La société SOCIETE2.) invoque la forclusion de la garantie décennale pour se libérer de sa responsabilité.

Le tribunal constate que, si une réception tacite des travaux ne peut pas être contestée, les documents à la base des relations contractuelles entre le précédent propriétaire et la société SOCIETE2.) ne sont pas versés. Il s'y ajoute que les informations fournies à partir des pièces (par exemple, les photographies du chantier) ne permettent pas de conclure à la ou les périodes exactes pendant lesquelles la société SOCIETE2.) est intervenue.

L'absence de date concrète de la réception a pour seul effet de laisser planer le doute sur le point de départ du délai de forclusion (*Cour d'appel, 14 décembre 2016, n°178/16, rôle n°42778*).

La partie défenderesse a la charge de la preuve de la forclusion qu'elle soulève.

Concrètement, cela signifie qu'il appartient à la société SOCIETE2.) de prouver que la réception tacite était intervenue déjà avant le 26 août 2010, et que partant le délai de garantie était expiré au moment de l'introduction de l'assignation en justice le 26 août 2020.

Faute par la société SOCIETE2.) de prouver la date de la réception et partant le point de départ du délai décennal, il n'y a pas forclusion en ce qui concerne les travaux de façade. Il n'y a dès lors pas lieu d'analyser le moyen soulevé par PERSONNE1.) tenant à une éventuelle interruption du délai compte-tenu d'une éventuelle reconnaissance de sa responsabilité par la partie défenderesse.

Concernant les travaux de remise en peinture de la façade, le tribunal retient que, les travaux étant à considérer comme ayant été réceptionnés à la date du paiement de la facture n°201604/221 du 20 avril 2016, le délai de garantie décennale a commencé à courir au plus tard à partir de cette date, de sorte que la demande de PERSONNE1.), introduite le 26 août 2020, est recevable.

Quant aux désordres

- La preuve à rapporter

Les articles 1792 et 2270 du Code civil édictent – bien qu’ils ne le formulent pas expressément – une présomption de responsabilité à l’égard des professionnels de la construction. La présomption qui pèse sur les constructeurs suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre (*Cour d’appel, 21 février 2001, n°23827 du rôle, Pas. 32, p. 30*).

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.

Celui-ci (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 décennale d’un constructeur n’exigeant pas la recherche de la cause des désordres.

En l’espèce, il découle des éléments du dossier et notamment du rapport d’expertise, que la société SOCIETE2.) était en charge et a réalisé les travaux de renouvellement de la façade ainsi que les travaux de remise en peinture de l’immeuble. C’est au niveau de ces travaux que sont apparus les désordres objets du présent litige.

Pour établir l’existence des désordres, PERSONNE1.) s’appuie sur le rapport d’expertise judiciaire MOLITOR dressé le 14 avril 2020.

- Le rapport d’expertise

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*).

La société SOCIETE2.) remet en cause le prédit rapport d’expertise MOLITOR. Elle critique les constatations et les conclusions de l’expert judiciaire ainsi que le quantum des travaux de remise en état, et demande à le voir rejeter des débats.

Il appartient au tribunal d'examiner si les contestations formulées par la partie défenderesse sont fondées ou dépourvues de pertinence, s'il a besoin d'informations complémentaires de la part de l'expert ou si les contestations permettent d'admettre qu'il s'est trompé dans ses conclusions.

La société SOCIETE2.) se prévaut tout d'abord du caractère incomplet et laconique du rapport d'expertise judiciaire pour retenir l'existence de sérieux doutes quant à l'existence des vices affectant l'immeuble litigieux et au lien de causalité entre ces vices et les dommages constatés. Elle prétend ainsi que l'expert a « *volontairement omis de prendre en considération les vices de conception et les vices inhérents à l'immeuble existant ainsi que les fautes du demandeur pour déterminer les causes et origines des dommages sinon la part des prédicts vices et fautes dans la réalisation des désordres constatés à la façade* ».

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

En ce qui concerne le reproche de la partie défenderesse selon lequel l'expert MOLITOR aurait « *raisonné par voie de supposition et sur des éléments non étayés par des constatations matérielles objectives et vérifiables* », il y a lieu de rappeler que l'expert n'était pas présent lors de la réalisation des travaux affectés de vices et malfaçons. La société SOCIETE2.) a eu l'occasion de soumettre à l'expert les explications et informations qu'elle jugeait pertinentes, ainsi que toutes les pièces et documents à l'appui de sa position, pourtant, l'expert précise qu'il « *n'a pas obtenu de renseignements et/ou documentation lui permettant de connaître les marques et produits utilisés concernant les matériaux de façade utilisés et notamment les enduits* ». 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 l'expert MOLITOR.

La société SOCIETE2.) 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 du rapport d'expertise prouve le contraire. En effet, après avoir relaté ses constatations suite à l'inspection visuelle et à l'inspection par sondages [qui concernent aussi des travaux non confiés à la société SOCIETE2.) (p. ex. appuis de fenêtres ; toiture plate de l'extension gauche de la maison ; remontée d'étanchéité)], l'expert présente ses conclusions (*point 5.2.6.*) à charge de la société SOCIETE2.).

La partie défenderesse reproche finalement à l'expert d'avoir « *violé de façon flagrante les données en matière de mesurages d'enduit de façade et d'adhérence de peinture* » en ce que les mesures d'épaisseurs pratiquées, de l'ordre de dixièmes de millimètres, seraient totalement inopérantes et inefficaces. Elle verse à l'appui de ses affirmations deux courriers de SOCIETE3.) GmbH et de SOCIETE4.) GmbH qui décriraient la façon correcte de mesurer les épaisseurs d'enduisage.

Le tribunal constate que l'expert MOLITOR a, en vue de compléter ses observations faites dans le cadre de l'inspection visuelle des façades, fait réaliser des sondages destructifs. Pour ce faire, il a fait appel à l'expert Serge FABER du cabinet d'expertises CONVEX, assisté d'un façadier, et ce conformément à sa mission telle que libellée au dispositif de l'ordonnance n°55/2019 du 21 mai 2019 qui l'autorise expressément à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes.

Le rapport d'expertise MOLITOR, ainsi que le rapport CONVEX qui est y annexé, décrivent de manière détaillée la procédure appliquée par les experts lors des sondages effectués sur trois façades de l'immeuble. 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 Steve FABER, expert assermenté dans la branche bâtiment, génie civile et construction, pour déterminer les différentes épaisseurs d'enduisage et de peinture ne serait pas conforme aux règles de l'art.

Il s'y ajoute que, ainsi que le démontre la liste des présences du 10 décembre 2019, la partie défenderesse 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.

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 de la société SOCIETE2.) 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 Steve MOLITOR 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 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.

- L'existence de désordres

Il y a partant lieu d'examiner successivement les désordres dont se plaint le requérant et ce eu égard aux conclusions de l'expert Steve MOLITOR.

Quant à la façade antérieure, l'expert a constaté de nombreux décollements du crépi de finition et de la peinture, entre la porte d'entrée et la fenêtre droite du rez-de-chaussée, la porte d'entrée et la fenêtre gauche du rez-de-chaussée, l'extension de la maison et la maison, la porte d'entrée et la fenêtre droite du 1^{er} étage et enfin au niveau du socle, à droite de la porte d'entrée. Les mêmes observations ont pu être faites sur le pignon gauche, sous les deux fenêtres du rez-de-chaussée au niveau des coins des appuis de fenêtres et sous la fenêtre gauche du sous-sol, sur une surface de +/- 2m², ainsi que sur la façade postérieure, où l'expert a distingué que les décollements concernaient également la trame, l'enduit de finition et la peinture entre l'extension de la maison et la maison, au niveau du socle de la façade avec même le décollement localisé de l'enduit de finition, et entre le socle de la façade et la porte fenêtre du rez-de-chaussée.

Il a encore fait le constat de fissurations obliques au niveau du linteau de la porte d'entrée sur la façade antérieure et de fissurations verticales au niveau du socle sur la façade antérieure et sur le pignon gauche. Il a observé des salissures sous les angles des appuis de fenêtres sur le pignon gauche ainsi que sur la façade postérieure, qui sont « *le résultat de l'écoulement des eaux de pluie sur la façade* ».

Le tribunal constate que la société SOCIETE2.) ne conteste ni les décollements des revêtements de façade et de la peinture ni les fissurations relevées par l'expert, mais elle se prévaut de causes et origines extérieures à son action pour les expliquer.

Au niveau du pignon droit, là où la société SOCIETE2.) est intervenue à nouveau en 2016 à la suite de décollements de l'enduit, l'expert a relevé des défauts de talochage de l'enduit de finition de façade ainsi qu'un impact dans la façade de +/- 2 cm (jusqu'à la trame) à +/- 1 mètre du sol au niveau du regard situé dans le jardin. La société SOCIETE2.) conteste l'existence des désordres affectant ces travaux au motif que l'expert n'aurait relevé aucun décollement ni du crépi ni de la peinture sur ce pignon. L'expert a pourtant observé des défauts de talochage de l'enduit et il résulte encore des photographies annexées au rapport qu'un décollement local des peintures et/ou enduits de façade (*point 6.4., p. 26*) a été observé par l'expert. Il s'ensuit que les contestations de la société SOCIETE2.) sur ce point sont à écarter.

Lors de la première inspection, l'expert a encore mesuré un taux d'humidité de ± 130 digits à droite de la porte d'entrée, de ± 90 digits dans la cave au sous-sol côté pignon gauche, de ± 100 digits dans la buanderie au niveau du plafond côté façade postérieure, et a constaté *a priori* un problème d'humidité dans les combles (concernant ce dernier point l'expert n'a par la suite plus constaté de non-conformité et n'a tiré aucune conséquence quant à l'origine des dégâts constatés).

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent, la réalité de désordres est établie. Les travaux de façade et de peinture réalisés par la société SOCIETE2.) 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

L'expert retient donc de multiples désordres affectant les travaux de la société SOCIETE2.) et expose les causes et origines ayant mené aux prédicts désordres.

Selon lui, les désordres constatés sont dus à la combinaison de plusieurs facteurs à savoir, outre le non-respect des épaisseurs d'enduisage et la mise en œuvre des peintures, un mauvais diagnostic avant la mise en peinture des façades, de l'humidité/humidité ascendante dans les murs périphériques, et des infiltrations dans le complexe façade en provenance des faibles pentes des tablettes de fenêtres.

Concernant le détail de sa conclusion il est renvoyé aux pages 2 et 3 du présent jugement.

La société SOCIETE2.) entend se libérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle en se prévalant notamment de nombreux vices de construction qui affecteraient l'immeuble (absence d'étanchéité contre les remontées capillaires, faible pente de certaines tablettes de fenêtres, vices et défauts de la toiture plate), ainsi que de la faute de PERSONNE1.) (coupures au niveau de la porte d'entrée, dégât causé avec la tondeuse).

° *Les travaux de peinture*

Quant aux travaux de peinture, la partie défenderesse conteste avoir commis une quelconque faute en lien avec les désordres constatés et affirme avoir exécuté ses travaux conformément aux règles de l'art. Il résulte toutefois des développements précédents qu'eu égard à la

présomption de responsabilité pesant sur le constructeur, le moyen tiré d'une absence de faute n'est pas suffisant.

Cette argumentation est d'ailleurs d'ores et déjà contredite par les conclusions précitées du rapport d'expertise judiciaire MOLITOR et du rapport CONVEX (expert FABER), qui retiennent que la société SOCIETE2.) aurait dû procéder, avant tous travaux, à un diagnostic de la façade et avertir la partie demanderesse des contraintes résultant des travaux antérieurs. Elle aurait de même dû l'informer sur les solutions techniques et les précautions à prendre au niveau de la mise en peinture dans le cadre de son obligation accessoire d'information et de conseil, alors qu'une simple nouvelle mise en peinture telle qu'effectuée n'était de toute évidence pas suffisante pour résoudre les désordres.

° *L'épaisseur des enduits*

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'est pas rapportée concernant l'épaisseur des enduits.

Lors de la seconde inspection des lieux du 10 décembre 2019 (*point 5.1.2. du rapport*), l'expert a requis le concours technique de l'expert FABER assisté d'un façadier pour réaliser des sondages destructifs, lesquels ont mis en évidence que :

- La 1^{ère} couche de peinture de finition a une épaisseur très fine, dont les mesurages sur place démontrent des épaisseurs inférieures à 0,5mm.
- La 2^{ème} couche de peinture de finition a une épaisseur très fine elle aussi, dont les mesurages sur place démontrent des épaisseurs inférieures à 0,5mm.
- L'enduit de finition a une épaisseur très fine, dont les mesurages varient de 1mm à 2 mm.
- L'enduit d'armature a une épaisseur très fine, dont les mesurages varient de 3mm à 5 mm.

L'expert conclut à un non-respect des épaisseurs d'enduisage et mise en œuvre des peintures.

La société SOCIETE2.) conteste les conclusions de l'expertise judiciaire sur ce point. Il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE2.) n'ayant pas pu fournir les fiches techniques des matériaux d'enduisage utilisés, l'expert s'est basé sur les fiches techniques des matériaux les plus couramment utilisés au Luxembourg, et a retenu une épaisseur comprise entre 1,5mm et 3mm pour un enduit de finition et une épaisseur comprise entre 2mm et 5mm pour un enduit d'armature.

L'expert a d'ailleurs déterminé, non pas une mesure exacte, mais un ordre de grandeur qui a ensuite été comparé aux épaisseurs d'enduit nécessitées par les produits d'enduisage les plus utilisés au Luxembourg. Sur base des résultats des sondages destructifs, il conclut que *« d'après les épaisseurs des différentes couches d'enduits relevées précédemment, il semble que les exigences minimales en termes d'épaisseurs ne soient pas respectées. L'expert parle*

donc de non-conformité dans les règles d'exécution d'où l'une des explications des désordres survenus ».

Il justifie dès lors les conclusions afférentes et le tribunal estime partant qu'il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de l'expert en ce qui concerne ses constatations.

Une cause d'exonération n'est donc pas avérée à ce sujet. Si la société SOCIETE2.) critique la méthode de mesurage utilisée par l'expert, force est de constater qu'elle ne rapporte donc pas la preuve que les désordres précédemment constatés proviennent d'une cause étrangère.

° *L'humidité ascendante*

L'expert a retenu l'absence des remontées d'étanchéités au niveau des socles de la façade et au niveau de la porte d'entrée.

La société SOCIETE2.) considère que l'origine des désordres serait à rechercher dans les travaux de gros œuvre de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) et aurait préexisté à son intervention. Il n'aurait pas été dans sa mission de vérifier le gros œuvre respectivement elle n'aurait pas pu s'apercevoir de l'absence des remontées d'étanchéités d'une ancienne maison construite en 1970. Dans la mesure où l'expert aurait retenu que « *la responsabilité quant à ce désordre (humidité ascendante dans les murs périphériques) incombe à l'entreprise ayant réalisé les travaux d'isolation thermique par l'extérieur en 2010* », elle ne saurait en être tenue responsable.

Quant à l'humidité ascendante, « *l'expert explique que l'humidité ascendante au niveau des façades et plus particulièrement au niveau des portes d'entrée de la façade antérieure et du pignon droit sont le résultat d'une absence de remontée d'étanchéité d'au moins 15cm. La responsabilité quant à ce désordre incombe à l'entreprise ayant réalisé les travaux d'isolation thermique par l'extérieur en 2010 car l'entreprise aurait dû conseiller aux propriétaires de faire réaliser des remontées d'étanchéité dans les règles de l'art avant mise en œuvre de l'isolation thermique ou refuser les travaux* ».

La société SOCIETE2.) conteste avoir réalisé ces travaux. Or, le tribunal constate que l'expert, en se basant nécessairement sur les déclarations des parties, indique au point 4.2. de son rapport que « *le ravalement des façades a été réalisé il y a +/- 10 ans par l'entreprise SOCIETE1.) S.à.r.l avec mise en place d'une isolation thermique en polystyrène par l'extérieur, d'une trame et d'un crépi minéral et à un moment donné d'une couche de peinture de type BRILLUX, ACRYL-FASSADENFARBE 100* ». Le rapport d'expertise fait foi des constatations personnelles de l'expert et des dires et consentements des parties y mentionnés dès lors qu'ils entrent dans les limites de la mission de l'expert (voir *Rép.pro.civ.*, v° *mesures d'instruction confiées à un technicien*, n° 545 et ss.), ce qui est le cas en l'espèce.

Ces dires sont d'ailleurs corroborés par les photographies versées par PERSONNE1.), sur lesquelles on voit notamment un salarié de la société SOCIETE2.) appliquer sur la façade de la maison du requérant une isolation thermique par l'extérieur consistant en des panneaux de type HECK, dont le fournisseur a d'ailleurs rédigé un courrier versé par la partie défenderesse (pièce n°6 de Me CRAVATTE) dans lequel il insiste sur le respect des fiches techniques lors de l'utilisation de ses produits.

Nonobstant la formulation malheureuse choisie par l'expert au point 5.2.3. de son rapport, il s'agit donc bien de travaux d'isolation qui ont été exécutés par la société SOCIETE2.) lors de sa première intervention en 2010.

La partie défenderesse a donc eu accès directement au gros-œuvre lors de l'enlèvement de l'ancien enduit de façade et de la pose de la nouvelle façade isolante et, eu égard à la nature courante des travaux réalisés, il y a lieu d'admettre que la société SOCIETE2.) aurait dû être parfaitement à même de concevoir un ouvrage exempt de vices.

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 SOCIETE2.) de contrôler si elle 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*).

La partie défenderesse soutient qu'elle ne pouvait pas légitimement déceler l'absence des remontées d'étanchéité alors qu'elle aurait dû ouvrir le sol et procéder à des fouilles.

Cette argumentation ne saurait être accueillie alors que la société SOCIETE2.) aurait nécessairement dû procéder à un diagnostic de l'ancienne façade et donc du support sur lequel elle allait travailler conformément au procédé préconisé par l'expert, pour apprécier si celui-ci était apte à recevoir son ouvrage. Ainsi, elle « *aurait dû conseiller aux propriétaires de faire réaliser des remontées d'étanchéité dans les règles de l'art avant mise en œuvre de l'isolation thermique ou refuser les travaux* ». Il y a partant lieu de retenir que la société SOCIETE2.) n'a pas réussi à s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

° *Les appuis de fenêtres*

L'expert a mesuré les pentes des appuis de fenêtres qui, pour certaines, sont inférieures à 3%.

La société SOCIETE2.) donne à considérer qu'elle n'aurait pas réalisé la pose des tablettes de fenêtres, de sorte qu'elle ne serait pas responsable des infiltrations dans la façade en provenance de pentes faibles des tablettes de fenêtres.

Concernant les tablettes de fenêtres, il ne ressort pas du dossier que la partie défenderesse a été chargée de procéder à leur installation. Elle ne doit par conséquent pas répondre du préjudice désordre, ce dont l'expert judiciaire a déjà tenu compte lors du chiffrage du coût de la remise en état alors qu'il n'a inclus aucun montant y relatif dans son calcul. Pour le surplus, le tribunal considère que les constatations de l'expert au sujet de la pente des appuis de fenêtre ne sauraient exonérer la société SOCIETE2.). En effet, celle-ci avait accepté d'intervenir malgré ces supports non conformes dont il n'est pas établi qu'ils ont été installés après l'intervention du façadier en 2010.

Une cause exonératoire n'est donc pas à retenir dans le chef de la société SOCIETE2.).

° *La toiture plate*

Quant à la toiture plate de l'extension gauche de la maison dans laquelle se situe la buanderie, l'expert a constaté que le joint silicone entre les couvre-murs et la façade sont mal réalisés et présentent des fissurations, que la membrane EPDM présente des bourrelets, décollements et un trou, et a constaté un décollement de l'enduit de finition et de la peinture au niveau du solin, et des désordres en partie supérieure de la façade du raccord entre la maison principale et l'annexe latérale.

Cependant, il résulte du rapport d'expertise qu'il a été remédié à certains désordres du revêtement de la toiture plate entre la première et la deuxième inspection, PERSONNE1.) ayant fait remplacer l'étanchéité de la toiture plate par une membrane d'étanchéité en PVC. Ainsi, l'expert indique que « *certain désordres du revêtement de la toiture plate restent, mais n'ont pas d'impact direct sur les travaux de façades* ».

Il découle de la conclusion de l'expert quant aux causes et origines des désordres (*point 5.2.6., p. 17 de son rapport*) que des infiltrations au niveau de la toiture plate n'y sont plus reprises. Si dans le rapport préliminaire, l'expert a effectivement retenu comme cause et origine aussi des infiltrations en provenance de la toiture plate, non réalisée par la société SOCIETE2.), cette conclusion n'est donc plus maintenue dans le rapport définitif. En l'absence d'élément sérieux de nature à contredire ces conclusions finales, le tribunal ne saurait conclure à un raisonnement contradictoire ou défaillant de l'expert, tel que soutenu par la société SOCIETE2.). Ce d'autant plus qu'il n'est pas possible au tribunal de dire que la mise en place de la membrane EPDM était postérieure à l'intervention du façadier en 2010 et donc sans que ce dernier ait pu reconnaître et signaler des désordres au maître de l'ouvrage avant d'entamer ses propres travaux.

Une cause d'exonération dans le chef de la société SOCIETE2.) n'est donc pas avérée à ce sujet.

° *L'humidité dans les murs périphériques*

Quant à cette humidité, la société SOCIETE2.) estime que l'expert conclut par voie d'hypothèse et qu'il n'existe « *aucun début de commencement de preuve* ». Or, face à son obligation de résultat défaillante, il n'est pas requis de prouver encore une faute. Il appartient à la société SOCIETE2.) de s'exonérer conformément aux conditions qui précèdent, non établies en l'espèce.

° *La faute/le fait de la victime*

La société SOCIETE2.) conclut finalement à voir retenir une part de responsabilité dans le chef de PERSONNE1.) en raison de dégâts qu'il aurait causé à la façade, consistant dans le fait d'avoir procédé à des coupures, non correctement fermées, au niveau de la porte dans la façade antérieure, et d'avoir abîmé le pignon droit avec sa tondeuse.

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.

A l'appui de ses allégations, la société SOCIETE2.) verse une attestation testimoniale de PERSONNE4.) dans laquelle le témoin indique les faits qui suivent : « (...) *hat Herr PERSONNE1.) bei der Betrachtung der rechten Fassadenseite gesagt, hier wäre noch alles super, im Hinblick auf ein kleines Loch in der Fassade im unteren Bereich der rechten Seite gab er zu, dass er dieses versehentlich mit dem Rasenmäher reingefahren habe. Desweiteren sagte Herr Molitor bei der zu Beginn der Besichtigung angeschauten Fassadenvorderseite u.a, dass man sehen würde, dass nachträglich (nach dem Fassadenanstrich) jemand etwas am Hauseingang geändert hätte. Die Einschnitte wären nicht richtig verschlossen, sodasß Wasser eintreten könne.* »

Le tribunal constate que la partie défenderesse reste en défaut de prouver que les coupures au niveau de la porte d'entrée dont il est fait état sont le fait de PERSONNE1.).

Concernant le trou causé avec la tondeuse, la société SOCIETE2.) n'établit pas que cet agissement est en lien avec le dommage à la base du litige, à savoir principalement le décollement du crépi de la façade et de la peinture. Il est vrai que l'expert a relevé un « *impact dans la façade de ± 2cm (jusqu'à la trame) à ± 1m du sol au niveau du regard situé dans le jardin* », sans cependant mentionner un quelconque lien causal avec les autres désordres constatés sur le pignon droit à savoir des défauts de talochage de l'enduit de finition de la façade et un décollement local des peintures et/ou enduits de façade. L'expert n'énumère d'ailleurs pas les prédites coupures et trou comme causes et origines du dommage existant.

La société SOCIETE2.) reproche encore à PERSONNE1.) 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 façade en 2016 que la partie demanderesse a fait appel à la société ayant réalisé les travaux initialement, en l'occurrence la partie défenderesse, pour y remédier. Si PERSONNE1.) n'avait pas constaté un quelconque problème à la façade, il n'aurait pas eu besoin de faire appel à la société SOCIETE2.).

En revanche, il ignorait qu'une simple mise en peinture, telle qu'effectuée par la société défenderesse, ne serait pas suffisante pour résoudre ces désordres. Il s'ensuit que le reproche fait à cet égard par la société SOCIETE2.) à PERSONNE1.) peut d'ores et déjà être écarté.

° *La conclusion*

Quant à la demande d'une nouvelle expertise sinon d'une expertise complémentaire de la société SOCIETE2.), celle-ci tend essentiellement à déterminer que les désordres apparus ont des causes et origines autres que celles retenues par l'expert. 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 SOCIETE2.) soit en désaccord quant aux conclusions de l'expertise 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 PERSONNE1.) a rapporté la preuve des manquements de la part de la société SOCIETE2.), sans que cette dernière ne puisse invoquer une cause d'exonération, de sorte qu'il y a lieu de dire sa demande fondée en son principe.

Quant à l'indemnisation

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 34.500 euros hors T.V.A. au titre de son préjudice matériel ou toute autre somme même supplémentaire qui s'avérerait devoir être déboursée pour lui permettre de faire effectuer les travaux de protection préconisés par l'expert MOLITOR 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*).

L'expert a retenu un montant forfaitaire de 1500 euros pour la pose d'un échafaudage sur la façade antérieure et le pignon droit, un montant de 12.000 euros pour le décapage complet des enduits de façade jusqu'à l'isolant thermique sur la façade antérieure et sur le pignon droit sur une surface de +/- 120m², un montant de 18.000 euros pour la mise en œuvre d'un enduit d'armature avec pose d'une armature en fibre de verre et enduit de finition, et enfin un montant forfaitaire de 3.000 euros pour travaux préparatoires et protection des lieux, installation et replis de chantier et toutes autres prestations et matériaux y afférents.

Contrairement aux conclusions de la société SOCIETE2.), l'expert a constaté des manquements au pignon droit, à savoir notamment des défauts de talochage de l'enduit de finition de façade.

La partie défenderesse ne s'oppose pas à la demande en réparation par équivalent, mais elle remet en cause les différents postes d'indemnisation proposés et conteste les montants retenus par l'expert au motif qu'ils ne seraient pas fondés. L'expert aurait eu recours à des montants

forfaitaires et il ne justifierait ni des taux horaires sur base des prix pratiqués sur le marché ni du nombre d'heures de travail requis.

Elle verse à l'appui de ses contestations plusieurs documents techniques, « *Lohnminuten – Übersicht* » et « *Kalkulations-Hilfe* », ainsi qu'un devis du 22 juin 2020 de la société SOCIETE5.) d'un montant total de 16.097,92.-euros.

Etant donné qu'il serait impossible de vérifier si les chiffres avancés par l'expert sont corrects, elle demande à voir ordonner un complément d'expertise pour vérifier les montants retenus par l'expert sur base de critères objectifs vérifiables.

Face à ces critiques, PERSONNE1.) rejette en bloc les contestations de la société SOCIETE2.) et demande d'entériner l'évaluation des coûts de l'expert MOLITOR, mais ne prend pas position de manière circonstanciée par rapport aux contestations adverses. Il ne verse pas non plus de devis d'une entreprise de façade 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 FABER du bureau CONVEX, consulté par l'expert MOLITOR, qui conclut que vu l'envergure des travaux nécessaire, il est difficile de chiffrer exactement les coûts de mise en parfait état de l'immeuble et qu'afin d'évaluer plus exactement les coûts, il est conseillé de demander des offres de services à des entreprises compétentes dans les domaines concernées. Son estimation pour les travaux de réfection de la façade s'élève à 28.000 euros T.T.C (10.000 euros pour le matériel et 18.000 euros pour la main d'œuvre) contre 34.500 euros hors T.V.A. évalués par l'expert MOLITOR.

L'offre de prix versée en cause par la société SOCIETE2.) reprend de manière détaillée les différentes étapes à entreprendre et le matériel à fournir pour remédier aux manquements constatés, le tout en conformité avec les mesures préconisées par l'expert.

Ce devis comprend en effet la protection des surfaces existantes, l'équipement de la surface de façade pour exécuter les travaux, le fraisage du crépi et de la couche d'armature avec élimination des déchets de construction, et la réalisation d'une nouvelle façade avec mise en peinture. Les montants se basent sur un relevé de postes détaillés avec indication de métrés et de prix unitaires et ne permettent pas de conclure que l'offre de prix manquerait de sérieux ou serait sous-évaluée.

Il y a partant lieu d'admettre un juste motif qui permet de s'écarter de la conclusion de l'expert judiciaire. En présence d'une offre de prix pertinente, versée par la partie défenderesse, il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) au montant de 16.097,92 euros. Concernant ce montant retenu, il reste à relever que le tribunal constate que le métré repris dans le devis « *HAGATEC* » est supérieur à celui retenu par l'expert (166 m² contre 120 m²). Le tribunal estime cependant qu'il n'y a pas lieu de réduire le montant ressortant du devis proportionnellement audit métré alors que pourtant les prix figurant au devis versé datent de juin 2020 et ont nécessairement connus une hausse depuis lors. Par conséquent, le tribunal considère comme justifiée de maintenir le montant total de 16.097,92 euros.

La demande de PERSONNE1.) de condamner la société SOCIETE2.) 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.

Eu égard à ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise pour vérifier les montants retenus par l'expert.

PERSONNE1.) demande à voir fixer le point de départ des intérêts légaux à compter du mois de survenance du dommage, sinon à compter du dépôt du rapport d'expertise, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la condamnation aux intérêts légaux du 19 janvier 2021 au 21 février 2022 et du 21 avril 2022 au 21 février 2023.

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 partie défenderesse 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.

PERSONNE1.), réclame, outre les frais de remise en état de l'immeuble, l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 2.500 euros à titre de trouble de jouissance durant les travaux de réfection.

La société SOCIETE2.) s'oppose et conteste toute perte ou défaut de jouissance dans le chef de PERSONNE1.).

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.

En l'espèce, la partie demanderesse n'allègue pas avoir été privée de la jouissance de son bien, mais prétend qu'elle verra sa jouissance troublée durant le temps des travaux de remise en état par une tierce entreprise.

Il faut constater qu'il ne résulte d'aucun élément que les pièces de vie auraient été indisponibles ou risqueraient de l'être pendant les travaux étant donné que ceux-ci sont à exécuter à l'extérieur de l'immeuble et qu'il est prévisible que ces travaux ne s'étaleront pas sur une période prolongée.

La demande en réparation pour troubles de jouissance n'est dès lors pas fondée.

Quant aux autres demandes et aux demandes accessoires

Quant à la demande en dommages et intérêts

La société SOCIETE2.) formule une demande reconventionnelle et demande des dommages et intérêts à hauteur de 10.000 euros à l'encontre de la partie demanderesse, sinon sa condamnation au montant des intérêts légaux courus pendant le temps endéans lequel son mandataire aurait omis de conclure, soit deux ans et un mois, à titre de dommages et intérêts.

PERSONNE1.) ne prend pas position par rapport à cette demande.

Même si elle n'indique pas la base légale de manière expresse, le tribunal déduit de ce qui précède que la partie défenderesse reproche à PERSONNE1.) d'avoir retardé l'issue du litige et que sa demande en dommages-intérêts se base sur le caractère abusif de la procédure qui aurait traîné en longueur, en ce qu'il aurait tardé à prendre des conclusions à la suite de celles notifiées par la partie défenderesse.

L'exercice du droit de soumettre ses différends aux tribunaux, et surtout du droit de se défendre en justice, ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation à des dommages-intérêts qu'autant qu'elle constitue un acte de malice, ou de mauvaise foi, ou au moins un acte d'erreur grossière équipollente au dol.

En l'occurrence, la société SOCIETE2.) n'explique pas en quoi le fait de ne pas prendre de conclusions immédiatement après les siennes aurait dégénéré en un abus de droit.

Aucune intention malveillante ne peut être retenue dans le chef de PERSONNE1.) et la demande de la société SOCIETE2.) n'est pas fondée.

Quant aux frais d'expertise

S'agissant des frais de l'expertise judiciaire MOLITOR, il est de principe que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais compris dans les dépens.

L'expertise judiciaire en question ayant été indispensable à PERSONNE1.) pour aboutir dans sa demande, les frais y relatifs sont partant à charge de la société SOCIETE2.) pour faire partie intégrante des dépens.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de la présente instance sont à charge de la société SOCIETE2.).

Quant aux indemnités de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît 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. L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166*).

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens, PERSONNE1.) s'étant vu contraint d'engager des frais dans le but de faire défendre à raison ses intérêts en justice. Le tribunal évalue ex aequo et bono les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.500 euros.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

rejette l'exception du libellé obscur ;

partant, **dit** recevable l'assignation en la forme ;

rejette la demande en nullité du rapport d'expertise du 14 avril 2020 ;

Quant à la demande principale,

déclare la demande recevable ;

dit qu'il n'y pas lieu d'écarter le rapport d'expertise du 14 avril 2020 des débats ;

dit qu'il n'y a pas lieu à l'institution d'une nouvelle expertise judiciaire sinon d'un complément d'expertise ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l en institution d'une expertise complémentaire pour vérifier les montants retenus par l'expert MOLITOR ;

dit la demande partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer à PERSONNE1.) le montant de 16.097,92 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 26 août 2020, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) pour le surplus ;

Quant aux autres demandes et aux demandes accessoires,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l en paiement de dommages et intérêts ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Marc WALCH, affirmant en avoir fait l'avance ;

déboute les parties pour le surplus.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée par le greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier
Pit SCHROEDER

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ