Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00068

Audience publique du mardi premier avril deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2021-03790 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 15 avril 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) La société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au

Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2) La société anonyme d'assurance SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA RIMOES,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

3) La société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE4.) S.A., inscrite à la liste V du Tableau de l'ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Aux termes d'un document « *Confirmation de Commande* » non daté, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les époux PERSONNE3.) ») ont acquis auprès de la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après : « SOCIETE1.) »), des équipements d'une salle de bains.
Il n'est pas contesté en cause que SOCIETE1.) est intervenue à l'adresse sise à L-ADRESSE7.), pour réaliser des travaux conformément à la commande précitée.

Ces travaux ont été achevés au courant du mois de DATE1.).

DATE2.), les époux PERSONNE3.) ont constaté la présence de taches d'eau et de moisissures sur le mur séparant la salle de bains d'une chambre à coucher adjacente.

En DATE3.), le locataire occupant l'appartement sis à L-ADRESSE7.), a quitté les lieux.

Face aux problèmes d'humidité, les époux PERSONNE3.) ont sollicité l'intervention de SOCIETE1.) qui n'a pas constaté de fuite d'eau dans la salle de bains.

Le 7 avril 2017, le syndic de la résidence, la société anonyme SOCIETE5.) S.A. a sollicité l'intervention de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. afin de rechercher d'éventuelles fuites au niveau des conduites d'eau et de chauffage de l'appartement sis à L-ADRESSE7.).

En date du DATE4.), la société anonyme SOCIETE6.) S.A. a dressé un rapport dans lequel elle indique avoir constaté une perte de pression de l'eau chaude dans la salle de bains.

Suite à ce rapport, la société anonyme SOCIETE6.) S.A. a fait intervenir le bureau d'experts, la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l., (ci-après : « le bureau d'expertise ARBEX ») sur les lieux, en sa qualité de bureau d'expertise.

Dans son rapport d'expertise du DATE5.), le bureau d'expertise ARBEX a retenu que la cause de l'humidité dans l'appartement sis à L-ADRESSE7.) réside dans une fuite de la conduite adduction d'eau chaude située dans la salle de bains. Il a procédé aux marquages du sol de la salle de bains de l'appartement afin de permettre à la société anonyme SOCIETE6.) S.A. « *d'ouvrir le sol* » pour procéder aux travaux de remise en état.

Après avoir procédé à l'ouverture du sol, la société anonyme SOCIETE6.) S.A. n'a pas constaté de fuite au niveau des conduites d'eau.

Les époux PERSONNE4.) ont alors procédé à une expertise unilatérale en la personne du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l., qui a conclu que les fuites d'eau « *proviennent des joints d'étanchéité de silicone de la baignoire et du mitigeur de la baignoire* ».

Par exploits d'huissier de justice des 14 et 18 juin DATE6.), les époux PERSONNE4.) ont fait assigner SOCIETE1.), la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après : « la compagnie d'assurance SOCIETE7.) ») et le bureau d'expertise ARBEX en expertise-judicaire.

Suivant une ordonnance du 19 juillet DATE6.), l'expert Romain FISCH a été nommé avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

« *1. dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, défauts, inachèvements, malfaçons et plus particulièrement des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau affectant la salle de bain et la chambre à coucher de l'appartement des requérants situé à L-ADRESSE8.)*

2. déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, défauts, inachèvement, malfaçons et plus particulièrement des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau affectant la salle de bain et la chambre à coucher de l'appartement des requérants

3. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût

4. dresser un décompte ventilant le montant des dommages causés par les problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau et le montant ayant trait à la remise en état des travaux réalisés

5. déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble ».

En date du DATE7.), l'expert Romain FISCH a déposé son rapport d'expertise judiciaire dressé le DATE8.).

Par exploit d'huissier de justice du 15 avril 2021, les époux PERSONNE4.) ont fait donner assignation à SOCIETE1.), à la compagnie d'assurance SOCIETE7.) et au bureau d'expertise ARBEX à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour voir :

- condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX à leur payer la somme de 22.144,41 euros TTC, sinon de 12.639,28 euros TTC, ou tout autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi du fait des dégâts causés dans leur appartement, ce, avec les intérêts légaux à partir du DATE9.), date de l'assignation en référé, sinon de la demande en justice, sinon encore de la signification du présent jugement, jusqu'à solde et

- condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX à leur payer la somme de 63.750.- euros, ou tout autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi du fait de la perte de loyers, avec les intérêts légaux à partir du DATE9.), date de l'assignation en référé, sinon de la demande en justice, sinon encore de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

Ils demandent encore à ce que SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX soient condamnés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à leur payer la somme de 4.057,43 euros à titre de remboursement des frais d'expertise, la somme de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué, qui affirme en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-03790 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 15 octobre 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 21 novembre 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

L'affaire fut redistribuée à la Ière section.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 5 décembre 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Les époux PERSONNE4.)

Au soutien de leurs demandes, les époux PERSONNE4.) exposent s'être plaints dès la première année de la livraison de la baignoire et des travaux entrepris par SOCIETE1.), de l'apparition de taches d'eau et de moisissures notamment sur le mur intérieur séparant la salle de bains de la chambre à coucher adjacente.

Suite à ces problèmes d'humidité, ils auraient sollicité l'intervention de SOCIETE1.) qui n'aurait toutefois pas constaté de fuite au niveau de la salle de bains.
Depuis la libération de leur appartement par le locataire au courant du mois de DATE3.), ils auraient sans cesse tenté de trouver la cause des désagréments causés.

Les époux PERSONNE4.) font valoir que l'intervention de la société anonyme SOCIETE6.) S.A., ce, à la demande du syndic de la résidence, n'aurait pas non plus permis de localiser les dégâts.

Outre les problèmes d'humidité et d'infiltration, le sol de la salle de bains serait resté à « *l'état de travaux* » durant de nombreuses années.

Malgré les diligences effectuées par leurs soins, SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX auraient toujours émis des avis et conseils manifestement erronés.

En conséquence, d'importants travaux auraient été exécutés sans la moindre utilité pour les parties requérantes en ce qu'aucun n'aurait pu éliminer la cause des problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau constatés.

En ce qui concerne l'étendue de la mission donnée au bureau d'expertise ARBEX par la société anonyme SOCIETE6.) S.A., les époux PERSONNE4.) font valoir que celui-ci n'aurait pas uniquement été mandaté pour rechercher l'endroit de la perte de pression sur les conduites d'eau chaude. Une telle argumentation du bureau d'expertise ARBEX serait contredite par l'objet-même de sa mission telle qu'elle figure dans son rapport d'expertise.

Il résulterait en effet du rapport du bureau d'expertise ARBEX que sa mission consistait à rechercher l'origine de l'humidité dans l'appartement des époux PERSONNE4.).

En tout état de cause, le bureau d'expertise ARBEX ne saurait s'exonérer de sa responsabilité en raison du fait qu'il n'ait eu aucun contact direct avec les époux PERSONNE4.).

En ce qui concerne les différents foyers d'humidité et de moisissures relevés dans « *le reste de l'appartement* » et leurs causes, les époux PERSONNE4.) expliquent que leur demande en justice ne se rapporte pas à ces désordres, la responsabilité de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX étant en l'espèce uniquement recherchée au titre des dégradations de la salle de bains et les pièces y adjacentes à savoir « *le séjour* » et la chambre à coucher.

Par conséquent, les développements de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX concernant l'aération et l'isolation de l'appartement, dans son ensemble, seraient dénués de pertinence.

Les époux PERSONNE4.) contestent ensuite toute inertie de leur part, alors qu'ils auraient eux-mêmes chargé le bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l. de procéder à une expertise dans le but de déterminer l'origine des problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau affectant leur appartement ; cet expert ayant, dans son rapport unilatéral du DATE10.), identifié les joints de silicone autour de la baignoire comme étant la cause de tous les désordres et infiltrations dans la salle de bains.

Au vu des conclusions du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l., qui aurait établi un lien de cause à effet entre les problèmes d'humidité et l'installation-même de la baignoire, ils auraient, par l'intermédiaire de l'Union luxembourgeoise des

consommateurs, mis en demeure SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX en date du 1DATE11.) de remédier aux désordres relevés par cet expertise.

Face à l'inaction de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX, les requérants auraient été contraints de procéder par voie d'expertise judicaire.

Dans son rapport d'expertise judicaire du DATE7.), l'expert Romain FISCH aurait relevé plusieurs dégradations liées aux problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau affectant la salle de bains et le séjour de l'appartement des requérants.

Il aurait en effet conclu que la mise en œuvre de la baignoire et de sa robinetterie par SOCIETE1.) n'aurait pas été effectuée conformément aux règles de l'art et celle-ci aurait également manqué à son obligation de conseil alors que la baignoire aurait été « *trop courte* » compte tenu de la configuration des lieux, donnant lieu à un défaut de solidité du support mural.

Ainsi, non seulement la pose de la baignoire aurait été exécutée avec négligence mais encore celle-ci aurait eu lieu sur un support qui n'aurait fait l'objet d'aucun déblaiement.

En ce qui concerne plus précisément la responsabilité de SOCIETE1.), les époux PERSONNE4.) soutiennent que la responsabilité de celle-ci serait engagée au titre de l'article 1147 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code.

En l'occurrence, il ressortirait à suffisance du rapport de l'expert Romain FISCH que la mise en œuvre de la baignoire aurait été viciée dans son ensemble au vu des nombreuses malfaçons relevées par l'expert.

En ce qui concerne le moyen adverse suivant lequel les parties seraient liées par un contrat de vente et non un contrat d'entreprise et que les requérants auraient été tenus d'engager une action en garantie contre les vices cachées, - action qui serait forclose - les époux PERSONNE4.) contestent que les travaux réalisés par SOCIETE1.) aient uniquement constitué en l'installation d'articles standardisés sans qu'un travail spécifique de réalisation n'ait été demandé.

Ils font valoir que s'il est vrai que la confirmation de commande, versée par la partie adverse, mentionne un contrat de vente, cette mention serait erronée, alors que le document dont question ferait également mention d'un certain nombre de prestations ayant trait à l'installation.

De surcroît, il résulterait également du rapport d'expertise Romain FISCH du DATE7.) que l'intervention de SOCIETE1.) aurait visé le remplacement des appareils sanitaires ainsi que la réfection partielle du revêtement mural.

Dès lors que SOCIETE1.) a apporté des matériaux ainsi que son travail pour la réalisation des travaux d'adaptation spécifiques au chantier, elle n'aurait pas seulement procédé à une simple livraison d'équipement.

Partant, le fait que la commande établie par SOCIETE1.) comporte la mention d'un contrat de vente ne saurait suffire pour retenir que les parties étaient liées par un tel contrat.

Compte tenu de ce qui précède, les époux PERSONNE4.) seraient liées à SOCIETE1.) par un contrat d'entreprise, et non tel que soutenu par cette dernière, par un contrat de vente.

Pour le surplus, les requérants relèvent que la baignoire en soi, n'aurait présenté aucun défaut intrinsèque et que ce seraient précisément les mauvais conseils, les malfaçons dans la pose et la mise en œuvre de la baignoire et de sa robinetterie, qui auraient conduit aux dégradations litigieuses.

En ce qui concerne la responsabilité du bureau d'expertise ARBEX, les époux PERSONNE4.) demandent à voir engager la responsabilité du prédit bureau sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, pour les fautes commises dans l'exécution de sa mission d'expert.

Cette responsabilité ne serait pas recherchée en raison d'une simple erreur d'appréciation mais eu égard au défaut de vigilance du bureau d'expertise ARBEX dans la mise en œuvre de ses services.

En l'occurrence, il résulterait à suffisance du rapport d'expertise Romain FISCH, que le bureau d'expertise ARBEX n'aurait pas correctement recherché l'origine de l'humidité, source des désagréments, dans les pièces litigieuses de l'appartement, puisqu'il aurait omis d'inspecter de façon cohérente le volume d'installation de la baignoire et aurait hâtivement conclu à la présence d'une fuite des conduits d'adduction dans la salle de bains.

Ce serait précisément cette omission du bureau d'expertise ARBEX qui serait à l'origine des dégradations intervenues au niveau du sol de la salle de bains.

Ainsi, contrairement aux assertions adverses, il serait établi en cause que le bureau d'expertise ARBEX n'aurait pas accompli sa mission selon les règles de l'art et aurait commis une faute en relation causale directe avec le dommage subi par les époux PERSONNE4.).

Face à la demande en exonération du bureau d'expertise ARBEX motifs pris que la faute ayant généré le dommage consisterait en une pose inadéquate de la baignoire telle que relevée par l'expert judicaire Romain FISCH, qui ne lui serait pas imputable, les époux PERSONNE4.) répliquent que la responsabilité du bureau d'expertise ARBEX est en l'occurrence recherchée en raison des omissions commises dans la recherche de la fuite et non du fait de la mise en œuvre défectueuse de la baignoire.

Le bureau d'expertise ARBEX, tenu d'une obligation de moyen, n'aurait pas été suffisamment diligent et prudent dans l'exécution de sa mission d'expert.

Ainsi, sur base des instructions erronées du bureau d'expertise ARBEX, la société anonyme SOCIETE6.) S.A. aurait ouvert le sol de la salle de bains sans pouvoir constater de fuite au niveau des conduites d'eau ; fait préjudiciable pour les requérants.

En tout état de cause, le fait qu'une fuite ait été découverte à 20 cm du marquage au sol effectué par le bureau d'expertise ARBEX, serait sans aucune pertinence alors qu'aucun élément ne renseignait la direction dans laquelle le sol devait être ouvert à partir du marquage opéré par le bureau d'expertise ARBEX.

Dès lors, le bureau d'expertise ARBEX ne saurait invoquer aucune cause d'exonération dans son chef en vue de se soustraire à sa responsabilité.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'argumentation développée par les parties assignées tendant à soutenir qu'aucune ouverture du sol n'aurait dû être entreprise en l'absence de la certitude d'une couverture desdits travaux par l'assureur, les requérants soutiennent qu'une telle argumentation serait non seulement sans pertinence mais elle découlerait d'une lecture erronée de l'avis formulé par le bureau d'expertise ARBEX à la page 13 de son rapport en les termes suivants : « [l]*es travaux requis ne pourront être exécutés qu'après acceptation d'un expert des assurances et sous toutes réserves de garanties de couverture. Si les travaux sont entamés avant cet accord, le donneur d'ordre prend la responsabilité de ces travaux et devra le cas échéant payer le coût des réparations éventuelles.* »

Cette remarque constituerait tout au plus un rappel de l'obligation de conseil et de renseignement du professionnel mais en aucun cas une cause d'exonération de la responsabilité civile des parties assignées.

<u>En ce qui concerne l'intervention de la compagnie d'assurance SOCIETE7.)</u>, assureur de SOCIETE1.), les époux PERSONNE4.) soutiennent que SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir des indications contenues dans le rapport du bureau d'expertise ARBEX, en ce que « *les travaux requis ne pourront être exécutés qu'après acceptation d'un expert des assurances et sous toutes réserves de garanties de couverture.* […] » pour échapper à sa responsabilité. La question de la couverture des désordres par la police d'assurance de la compagnie d'assurance SOCIETE7.) serait sans incidence en ce qui concerne la mise en œuvre de la responsabilité de SOCIETE1.).

<u>En ce qui concerne la remise en état des désordres</u>, les époux PERSONNE4.) rappellent que la responsabilité de SOCIETE1.) est recherchée pour les dégradations liées aux problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau affectant la salle de bains et les pièces adjacentes, à savoir « *le séjour* » et la chambre à coucher.

En effet, dans son rapport d'expertise judicaire dressé le DATE8.), l'expert judicaire Romain FISCH aurait clairement déterminé l'origine des moisissures et taches d'humidité

tout en les imputant à SOCIETE1.) et en indiquant que la salle de bains n'aurait pas été inspectée de manière cohérente et approfondie par le bureau d'expertise ARBEX.

L'expertise lacunaire du bureau d'expertise ARBEX serait ainsi à l'origine des travaux d'ouverture du sol de la salle de bains, travaux qui auraient pu être évités si le bureau d'expertise ARBEX avait pris le soin d'analyser correctement les données collectées par ses propres outils manométriques.

Dès lors, contrairement aux assertions adverses, les travaux de réfection de la salle de bains seraient en lien direct avec les vices et autres malfaçons commis par SOCIETE1.) d'une part, et avec les omissions – fautes civiles – imputables au bureau d'expertise ARBEX, d'autre part.

Comme les époux PERSONNE4.) auraient perdu toute confiance en les capacités des parties assignées, ce serait à juste titre qu'ils auraient refusé toute réparation en nature des désordres qui auraient entretemps été levés par deux autres sociétés.

Les époux PERSONNE4.) font à cet égard valoir que les travaux de remise en état auraient impliqué un remplacement complet du carrelage de la salle de bains afin de garantir l'étanchéité de toute la pièce.

Le coût de ces travaux se serait élevé à 22.144,41 euros, tel qu'attesté par les factures versées aux débats de sorte que les montants retenus par l'expert n'auraient pas été suffisants.

En effet, l'expert aurait évalué les frais de remise en état à 12.639,28 euros TTC. Dans son décompte ventilant le montant des dommages causés par les problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau et le montant ayant trait à la remise en état des travaux réalisés, l'expert retiendrait que le coût des dommages causés par les infiltrations s'élèverait à 2.958.- euros HT et celui des dommages causés par l'ouverture du sol à 2.534,80 euros HT, correspondant à un total de 6.426,58 euros TTC. S'y ajouterait le montant des travaux et moyens de redressement et de finition nécessaire, évalué par l'expert à 6.212,70 euros TTC.

Dans la mesure où leur préjudice réel aurait été plus important que le préjudice théorique retenu par l'expert, SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX devraient être condamnés à payer aux requérants la somme totale de 22.144,41 euros, au titre du coût de remise en état des vices, malfaçons et dégradations constatés par l'expert et effectivement supporté par les requérants.

En ordre subsidiaire, les époux PERSONNE4.) réclament le paiement de la somme de 12.639,28 euros au titre des frais de remise en état des vices, malfaçons et dégradations, telle que retenue par l'expert judicaire.

Les époux PERSONNE4.) font également valoir qu'ils auraient subi un préjudice en raison de la perte de loyers au courant de la période allant du mois de DATE3.) jusqu'au

mois DATE12.). Les travaux de remise en état n'auraient été réalisés qu'au courant des mois de DATE13.), de sorte que le préjudice par eux subi à ce titre s'élèverait à un total de 63.750.- euros (1.250 x 51), correspondant à une perte de loyer de 1.250.- euros par mois, subie à compter du DATE14.) jusqu'au mois DATE12.).

Face aux contestations adverses sur ce point, les époux PERSONNE4.) font valoir qu'ils auraient pris toutes les mesures utiles pour limiter les désordres, notamment en procédant à une expertise unilatérale, de sorte que le reproche suivant lequel ils n'auraient pas modéré leur dommage ne serait pas fondé.

L'impossibilité de remettre l'appartement en location serait en tout état de cause une conséquence directe de l'intervention de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX et leurs refus respectifs de procéder à la réparation des dégâts, laissant l'appartement en état de chantier.

Les époux PERSONNE4.) sollicitent également le remboursement des frais d'expertise avancés pour faire constater les différents dégradations, vices et malfaçons affectant leur appartement et demandent partant à ce que SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX soient condamnés au paiement de la somme totale de 4.057,43 euros, correspondant aux notes d'honoraires émises par l'expert Romain FISCH à hauteur de 3.520,98 euros et de 536,45 euros.

<u>L'entreprise SOCIETE1.)</u>

L'entreprise SOCIETE1.) explique que suivant un contrat de vente du DATE15.), les époux PERSONNE5.) auraient acheté des articles d'exposition pour la réfection partielle de la salle de bains de leur appartement sis à ADRESSE9.), pour un montant de 10.950.- euros.

Ces travaux d'installation auraient été effectués au début de l'année 2015.
Deux ans plus tard, suite au départ de leurs locataires, ils se seraient plaints de l'apparition de traces de moisissures sur plusieurs murs de leur appartement.

Après l'intervention de la société anonyme SOCIETE6.) S.A., du bureau d'expertise ARBEX et de l'expert unilatéral, le bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l., les requérants auraient mis en demeure SOCIETE1.) de procéder à la réfection de la salle de bains.

En réponse à cette mise en demeure, SOCIETE1.) aurait, par courrier de son assureur, la compagnie d'assurances SOCIETE7.), du DATE16.), contesté qu'une déficience du silicone, tel que relevé par l'expertise unilatérale, puisse causer des dommages d'une ampleur comme celle constatée.

D'ailleurs, lors de l'expertise judiciaire, il aurait été constaté que la *quasi-intégralité* de l'appartement présentait des taches d'humidité et de moisissures.

Des foyers d'humidité et de moisissures auraient été localisés dans la chambre à coucher non-adjacente à la salle de bains litigieuse, dans la chambre à coucher directement attenante à la salle de bains ainsi que dans la cuisine, la salle de séjour et une autre salle de bains.

Le rapport du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l. aurait par ailleurs également confirmé ce constat.

En l'occurrence, il résulterait de l'expertise judicaire que l'humidité ambiante dans l'appartement des requérants serait due, d'une part, à un défaut d'aération des pièces par les précédents locataires, et d'autre part, à l'installation de nouvelles fenêtres hyper-isolantes installées de façon lacunaire.

En ce qui concerne l'humidité provenant de la salle de bains, SOCIETE1.) fait valoir que l'apparition des taches sur le mur séparant la chambre de la salle de bains à hauteur de la baignoire, aurait eu lieu deux années après l'installation de la baignoire.

À supposer que les infiltrations d'eau localisées sur le mur séparant la chambre à coucher de la salle de bains à hauteur de la baignoire, soient dues à une déficience du joint entourant la baignoire, tel que retenu par l'expert judicaire, SOCIETE1.) conteste être responsable des moisissures et taches d'humidité localisées dans d'autres pièces de l'appartement ainsi que des dégâts résultant de l'ouverture du sol à plusieurs endroits de la salle de bains, pour détecter une éventuelle fuite sur une conduite d'eau.

Elle indique ignorer pour quels motifs les époux PERSONNE4.) auraient attendu jusqu'en DATE17.) pour procéder à la réfection de leur appartement si, dès les conclusions du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l. du DATE10.), il était connu que le joint autour de la baignoire n'était plus étanche.
Pour cette raison, SOCIETE1.) conteste que la défaillance du raccord entre la baignoire et le mur soit l'unique cause des moisissures apparues sur le mur séparant la salle de bains d'une chambre à coucher et que celle-ci ait empêché la location de l'appartement pendant cinq ans.

En ce qui concerne la demande en indemnisation des époux PERSONNE4.) formulée sur base de l'article 1147 du Code civil, SOCIETE1.) fait valoir que l'objet du contrat le liant aux époux PERSONNE4.) aurait porté sur la vente d'articles d'une salle de bains d'exposition.

L'entreprise SOCIETE1.) conteste ainsi être liée aux époux PERSONNE4.) par un contrat de louage d'ouvrage.

La prestation par elle réalisée aurait uniquement consisté en l'installation d'articles standardisés et aucun travail spécifique de réalisation n'aurait été demandé par les requérants.

Elle aurait en effet uniquement vendu des éléments d'une salle de bains, c'est-à-dire des objets standards dont les caractéristiques auraient été déterminées à l'avance et destinés à être produits en série afin de répondre aux besoins d'une clientèle la plus large possible.

Ces éléments n'auraient pas présenté de défauts ou de problèmes et auraient été fonctionnels à leur livraison.

En livrant les éléments conformes à la commande et exempts de défauts ou autres problèmes de fonctionnement, SOCIETE1.) aurait honoré son obligation de délivrance.

Dans la mesure où les époux PERSONNE4.) auraient été liés à SOCIETE1.) par un contrat de vente et non par un contrat d'entreprise, l'action serait à qualifier d'action en garantie, sinon d'action en garantie des vices cachés régie par les dispositions des articles 1641 et 1648 du Code civil, exigeant une dénonciation dans un bref délai à partir de la constatation du vice et l'introduction d'une action en justice endéans un délai d'un an suivant la dénonciation.

S'il résulte du courrier de l'Union luxembourgeoise des consommateurs du 1DATE11.) que les infiltrations ont été constatées quelques mois après l'installation effectuée, force serait de constater que les requérants n'auraient ni dénoncé le vice, ni agi dans les délais de l'article 1648 du Code civil, de sorte que leur action serait tardive.

Les époux PERSONNE4.) seraient en conséquence forclos à engager la responsabilité contractuelle de SOCIETE1.) au regard des articles 1641 et 1648 du Code civil.

En tout état de cause, la défaillance du joint situé entre la baignoire et le carrelage mural, qui serait à l'origine de l'infiltration d'eau, constituerait un vice caché et ne saurait dès lors relever du régime de droit commun et de l'obligation de résultat incombant au vendeur, de sorte que les époux PERSONNE4.) ne sauraient invoquer le non-respect d'une obligation contractuelle de résultat à l'encontre de SOCIETE1.).

Dans l'hypothèse où le contrat litigieux devait être qualifié de contrat d'entreprise, la responsabilité de SOCIETE1.) ne saurait être engagée que sur le fondement de la garantie biennale pour des menus travaux.

En effet, la défaillance du joint situé entre la baignoire et le carrelage mural constituerait un menu ouvrage couvert par une garantie de deux ans.

En l'occurrence, cette action serait prescrite alors que, du propre aveu des époux PERSONNE4.), les désordres auraient été constatés en 2015, de sorte que l'action au fond n'aurait pas été introduite endéans le délai légal.

À cela s'ajouterait que dans le cadre de l'article 1147 du Code civil, l'obligation incombant à SOCIETE1.) s'apparenterait plutôt à une obligation de moyens alors qu'elle ferait apparaître un aléa.

En présence d'un aléa, il incomberait aux époux PERSONNE4.) de prouver que SOCIETE1.) n'a pas fait ses meilleurs efforts pour atteindre le résultat, ce qui ne serait pas établi ; les conclusions du rapport d'expertise Romain FISCH étant incompréhensibles quant à la cause exacte et précise des infiltrations d'eau.

À supposer que sa responsabilité puisse être engagée, SOCIETE1.) conteste les conclusions de l'expert Romain FISCH pour n'être justifiées par aucun « *élément technique* ». Aucune « *explication pertinente* [et] *sérieuse* » ne serait donnée par l'expert.

Tout en admettant qu'une fuite d'eau puisse effectivement être due à un joint défectueux, SOCIETE1.) conteste formellement que la pose de la baignoire sur des calles et contre un mur non égalisé, soit en l'espèce à l'origine des infiltrations d'eau apparues sur le mur de la chambre à coucher adjacent à la salle de bains.

Même à admettre qu'elle n'ait pas posé la baignoire suivant les règles de l'art, cette mauvaise pose ne saurait être considérée comme étant à l'origine des infiltrations d'eau constatées dans l'appartement des époux PERSONNE4.).

Par conséquent, en l'absence d'élément concret, il ne serait en l'occurrence pas possible de conclure que la pose de la baignoire telle qu'elle a été réalisée, aurait effectivement eu une incidence sur les infiltrations d'eau constatées sur le mur d'une chambre à coucher.

Pour le surplus, SOCIETE1.) donne à considérer que le bureau d'expertise ARBEX, ensemble avec la société anonyme SOCIETE6.) S.A., aurait entrepris des investigations très poussées pour découvrir l'origine des infiltrations d'eau, notamment des investigations manométriques, par thermographie et par hygromètre. Le mur aurait été cassé à deux endroits et la trappe en-dessous de la baignoire aurait été ouverte pour rechercher la présence d'une fuite d'eau.

Le résultat de ces investigations aurait mis en évidence une chute de pression sur le circuit d'eau chaude, « *non loin* » de la baignoire.

Le taux d'humidité mesuré par hygromètre aurait été très important au niveau du sol de la salle de bains à côté de la baignoire (133 digits) et non en-dessous de la baignoire où le taux d'humidité aurait été nettement moins élevé (89 digits) ; aucune trace d'eau n'ayant été visible à cet endroit.

L'expert judicaire Romain FISCH aurait d'ailleurs également constaté qu'une fuite sur l'adduction d'eau chaude, fut également localisée dans la cuisine.

De surcroît, il ressortirait d'un courrier du bureau d'expertise ARBEX du DATE18.) qu'un expert était intervenu une douzaine de fois en dix ans dans la résidence en raison de fuites d'eau dues à la vétusté des conduites enterrées dans la chape.

Ceci contredirait les conclusions du rapport du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l. qui exclut toute chute de pression.

Comme la résidence a connu des problèmes de vétusté des conduites d'eau, il n'est pas exclu en cause que les problèmes d'humidité et de moisissures constatées soient provoquées par une fuite sur le circuit d'eau chaude.

Tout en précisant qu'elle ne conteste pas les tests effectués par l'expert judiciaire Romain FISCH en date du DATE19.) afin de vérifier l'étanchéité du joint autour de la baignoire, tests qui ont effectivement permis d'observer une fuite d'eau s'écoulant en-dessous de la baignoire, SOCIETE1.) conteste toutefois que les joints par elle posés en 2015 puissent être à l'origine des fuites constatées par l'expert judiciaire Romain FISCH en DATE6.), soit quatre ans plus tard.

Dans la mesure où l'appartement n'aurait plus été occupé depuis DATE3.), les joints n'auraient plus été humidifiés pour garder leurs qualités et seraient nécessairement devenus secs et cassants.

À cela s'ajouterait qu'il ne serait même pas établi en cause que les joints mis en place par SOCIETE1.) en 2015 soient effectivement ceux analysés par l'expert en DATE6.) ; de tels joints devant être remplacés tous les deux ans.

En ce qui concerne le *quantum* réclamé par les époux PERSONNE4.), et plus précisément les frais de remise en état de l'appartement, SOCIETE1.), tout en relevant qu'il est en l'occurrence question d'un immeuble construit au début des années 1970, conteste que sa responsabilité puisse être engagée du chef des dégâts causés par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. lors de la recherche de la prétendue fuite d'eau sur les conduites d'eau. Elle-même n'aurait jamais accédé aux conduites d'eau et serait dès lors étrangère à l'ouverture du sol dans la salle de bains.

Les frais liés à l'ouverture du sol et des murs de l'appartement pour dégager la tuyauterie afin de chercher une fuite d'eau, ne sauraient être imputables à SOCIETE1.), d'autant moins alors que l'humidité ambiante et les moisissures sur la plupart des murs de l'appartement ainsi que la vétusté des conduites d'eau, âgées d'une cinquantaine d'années, auraient nécessité des recherches plus approfondies.

De plus, il ressortirait également du rapport d'expertise FISCH que la cause des moisissures et taches d'humidité constatées dans l'ensemble de l'appartement serait due à « *la bonne* » isolation thermique des nouvelles fenêtres qui engendrerait une condensation sur les surfaces et à un manque d'aération.

En ce qui concerne les factures versées en cause par les époux PERSONNE4.), et plus précisément la facture versée en pièce n° 19 d'un montant de 1.290,51 euros, SOCIETE1.) soutient qu'il serait impossible de savoir de quels travaux en relation avec l'isolation de la baignoire, il serait question en l'occurrence.

Elle conteste en tout état de cause que les coûts relatifs à un mitigeur cuisine, à un « *mécanisme* » *wc* et au lavabo, puissent lui être imputables à titre de réparation du préjudice causé par la déficience du joint périphérique de la baignoire ; le seul décompte à prendre le cas échéant en compte serait celui dressé par l'expert judicaire Romain FISCH.

En ce qui concerne la demande ayant trait à la perte de loyers, SOCIETE1.) conteste cette demande tant en son principe qu'en son *quantum*.

En permettant l'ouverture des sols, les époux PERSONNE4.) auraient eux-mêmes rendu leur appartement inhabitable ; SOCIETE1.) n'étant aucunement concernée par ce désordre.

Par ailleurs, après avoir constaté l'absence de fuite d'eau par les bureaux d'expertise ARBEX et GE-Consult & Solutions S.à r.l., il aurait appartenu aux époux PERSONNE4.) de refermer au plus vite le sol afin de pouvoir relouer l'appartement.

Ainsi, au plus tard après le rapport du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l. du DATE10.) ayant conclu à un défaut du joint du silicone, les époux PERSONNE4.) auraient dû procéder à la remise en état du sol, afin de modérer leur dommage.

L'entreprise SOCIETE1.) conteste également la demande en remboursement des frais d'expertise Romain FISCH, en soutenant qu'elle ne saurait être condamnée au paiement de l'intégralité du montant réclamé à ce titre de 4.057,43 euros.

Dans la mesure où les frais et honoraires « *d'avocat* » seraient pris en charge par l'assurance protection juridique des époux PERSONNE4.), ces derniers n'auraient pas qualité pour réclamer le paiement de tels frais.

Par ailleurs, les époux PERSONNE4.) resteraient en défaut de ventiler le préjudice subi et d'indiquer la part attribuable à chacune des parties assignées. En effet, dans la mesure où la responsabilité des parties assignées est recherchée pour des faits distincts et sur base de fondements différents, une condamnation solidaire, sinon *in solidum* ne saurait être fondée.

À défaut de ventilation des chefs de préjudices dans le cadre d'une éventuelle responsabilité de SOCIETE1.) du fait de l'apparition des infiltrations d'eau, la demande telle que dirigée à l'encontre de SOCIETE1.) serait à déclarer non fondée.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes des époux PERSONNE4.), SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des époux PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué, affirmant en avoir fait l'avance.

<u>Le bureau d'expertise ARBEX</u>

Quant aux faits d'espèce, le bureau d'expertise ARBEX donne tout d'abord à considérer qu'il n'aurait été mandaté ni par les époux PERSONNE4.), ni par le syndic de la résidence, pour en conclure qu'aucun contrat ne le lie avec les requérants.

Suivant un courriel du DATE20.), il aurait été chargé par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. de localiser une fuite d'eau chaude.

Le rapport dressé par le bureau d'expertise ARBEX indiquerait par ailleurs qu'il était question de préciser l'origine de l'humidité, en lien avec la mission lui confiée par la société anonyme SOCIETE6.) S.A., à savoir concernant une fuite d'eau chaude.

Ce serait précisément pour cette raison que des analyses sur les conduites d'eau auraient été effectuées.

Le rapport de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. du DATE4.) versé en cause par les parties requérantes et repris en pages 6 et 7 du rapport d'expertise Romain FISCH, indiquant que les appareils de mesure attestent d'une perte de pression sur EC (Conduite eaux chaudes), confirmerait d'ailleurs cette mission limitée du bureau d'expertise.

Suite au prédit rapport, la société anonyme SOCIETE6.) S.A. aurait demandé de définir au sol l'endroit exacte de la fuite, tout en précisant qu'il faudrait attendre l'accord de la gérance pour l'ouverture du sol.

Le bureau d'expertise ARBEX fait en l'espèce valoir qu'il aurait effectué en date du DATE5.) le marquage demandé par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. et transmis son rapport d'expertise le DATE21.).

En tout état de cause, même avant l'intervention du bureau d'expertise ARBEX, la société anonyme SOCIETE6.) S.A. aurait elle-même procédé à des analyses qui auraient conclu à une baisse de pression sur les conduites d'eau chaude ; raison pour laquelle le bureau d'expertise ARBEX aurait été mandaté, notamment pour localiser la perte de pression sur les conduites d'eau chaude.

Le bureau d'expertise ARBEX insiste sur le fait qu'il aurait été uniquement contacté afin de contrôler ce point précis.

Lors de la visite des lieux du DATE5.), le bureau d'expertise ARBEX aurait été accompagnée de techniciens de la société anonyme SOCIETE6.) S.A. qui auraient effectué des tests manométriques durant plusieurs heures, sous la surveillance d'un expert, qui aurait conclu à une fuite sur le circuit d'eau chaude.

Deux tests effectués avec des manomètres différents auraient, tous les deux, conduit au même résultat, relevant la présence d'une fuite sur l'adduction d'eau chaude de l'appartement.

Ce même test aurait été renouvelé par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. plus d'un mois après la visite des lieux du bureau d'expertise ARBEX, confirmant une nouvelle fois une fuite sur le circuit d'eau chaude.

Ce serait précisément, au vu des analyses techniques effectuées en cause, que le bureau d'expertise ARBEX aurait préconisé l'ouverture du sol au niveau d'un carrelage précis et rappelé les conditions d'une prise en charge complète des frais de réparation par l'assureur de la résidence.

Tel qu'il se dégagerait des rapports subséquents dressés par la société anonyme SOCIETE6.) S.A., une fuite d'eau aurait effectivement été constatée sur l'évacuation de la baignoire à environ 20 cm de la croix indiquée par le bureau d'expertise ARBEX et il aurait été également prévu de remplacer les siphons d'écoulement.

Dans la mesure où suite à son intervention il n'aurait plus été contacté par la société anonyme SOCIETE6.) S.A., se poserait la question de savoir si celle-ci ou bien le syndic de la résidence avait bien obtenu l'accord de la compagnie d'assurances pour la prise en charge des travaux d'ouverture du sol. Se poserait également la question de savoir pour quelle raison la société anonyme SOCIETE6.) S.A. n'aurait pas effectué les travaux de remise en état de la salle de bains.

Dans la mesure où les époux PERSONNE4.) n'auraient entrepris aucune démarche pour procéder aux travaux de remise en état et n'expliqueraient pas non plus pour quelles raisons ils n'auraient pas accepté « *les offres* » soumises à l'accord du syndic, ils auraient activement contribué à leur dommage.

Pour le surplus, le bureau d'expertise ARBEX fait valoir qu'il aurait contesté toute responsabilité dans son chef en lien avec les dégâts constatés dans l'appartement des requérants et souligne que lors des opérations d'expertise judicaire, la présence d'humidité aurait été constatée dans l'ensemble de l'appartement. Le fait qu'une fuite d'eau ait été découverte dans la cuisine de l'appartement confirmerait l'état vétuste des conduites d'eau dans le bâtiment en question.

Il indique également ignorer pour quelle raison il aurait été procédé à l'ouverture du sol à plusieurs endroits de la salle de bains et conteste que les désordres y résultant puissent lui être imputables.

En ce qui concerne les désordres constatés dans la salle de bains, le bureau d'expertise ARBEX indique rejoindre les conclusions de SOCIETE1.). Les joints silicones devraient être contrôlés et entretenus par les usagers et renouvelé tous les deux ans.

Tout en rappelant que la pose de la baignoire aurait eu lieu au début de l'année 2015, le bureau d'expertise ARBEX fait valoir que la société anonyme SOCIETE6.) S.A. n'aurait pas détecté de problèmes d'étanchéité au niveau des joints silicones lors de ses opérations de recherche au début de l'année DATE3.).

À supposer que les joints silicones aient effectivement été défectueux en DATE6.), tel que relevé par l'expert judicaire, rien ne permettrait en l'occurrence de conclure que ces mêmes joints présentaient également une défectuosité en DATE3.).

Faisant valoir qu'il aurait effectué sa mission avec toute la diligence requise en utilisant tous les moyens matériels à sa disposition, le bureau d'expertise ARBEX conteste toute faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle.

En tout état de cause, les époux PERSONNE4.) resteraient en défaut de prouver un lien de causalité entre la faute alléguée dans le chef du bureau d'expertise ARBEX en lien avec la mission lui confiée par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. et le prétendu préjudice par eux subi.

Au vu de l'absence d'un lien causal prouvé, aucune responsabilité dans le chef du bureau d'expertise ARBEX ne saurait être retenue.

À supposer qu'une faute soit établie dans son chef, le bureau d'expertise ARBEX soutient que les « *interventions* » sur les lieux postérieurement au dépôt de son rapport, l'exonéreraient totalement de toute responsabilité.

Tel que relevé par l'expert judicaire Romain FISCH, la faute ayant généré le dommage allégué par les requérants, proviendrait d'une pose inadéquate de la baignoire.

L'intervention d'un tiers, en l'occurrence de SOCIETE1.) exonèrerait le bureau d'expertise ARBEX « *totalement de toute éventuelle responsabilité* ».

Le bureau d'expertise ARBEX conteste ensuite les montants réclamés tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Les frais invoqués seraient relatifs à une mise à neuf de l'ensemble du carrelage de la salle de bains ainsi que d'autres travaux de réfection entrepris dans l'appartement. Les coûts relatifs à l'installation de lavabos, des syphons, des mitigeurs cuisine, flexibles de douche, des flotteurs de *WC*, des mécanismes de *WC*, d'une nouvelle baignoire, etc., repris dans les factures versées, ne seraient aucunement en relation causale avec le dommage tel que décrit par l'expert judiciaire Romain FISCH, de sorte qu'ils ne seraient pas justifiés.

En ce qui concerne la perte de loyer, un tel préjudice est contesté tant en son principe qu'en son *quantum* et de surcroît ne serait justifié par aucune pièce probante du dossier.

Pour le surplus, le bureau d'expertise ARBEX estime qu'il aurait en tout état de cause appartenu aux époux PERSONNE4.) de minimiser leur préjudice en mettant tout en œuvre pour ne pas l'aggraver, et à ce titre, faire appel à l'assureur pour la prise en charge des coûts de remise en état.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes des époux PERSONNE4.), le bureau d'expertise ARBEX sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des

époux PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué affirmant en avoir fait l'avance.

La compagnie d'assurance SOCIETE7.)

La compagnie d'assurance SOCIETE7.) fait pour sa part valoir qu'à la lecture de l'acte d'assignation, aucune demande en condamnation ne serait dirigée à son encontre, de sorte qu'il y aurait lieu de constater qu'elle serait assignée dans un litige qui ne la concerne pas.

Reconventionnellement, elle demande partant à ce que les époux PERSONNE4.) soient condamnés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 3.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, pour avoir été assignée à comparaître sans qu'une quelconque demande ne soit formulée à son encontre.

Elle demande également la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des époux PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué, affirmant en avoir fait l'avance.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la demande dirigée à l'encontre de SOCIETE1.)

3.1.1. Quant à la qualification du contrat

Les époux PERSONNE4.) et SOCIETE1.) sont en désaccord quant à la qualification à donner au contrat par eux conclu : les époux PERSONNE4.) soutiennent être liés à SOCIETE1.) par un contrat d'entreprise tandis que cette dernière fait valoir que les parties auraient conclu un contrat de vente.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

En effet, ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant. La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (cf. CA, 12 avril 1978, n^{os} 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123 ; TAL, 20 mai 2008, n° 111894).

Eu égard aux principes ci-avant dégagés, il appartient au tribunal de restituer au contrat conclu entre parties son exacte qualification juridique indépendamment de la dénomination telle qu'elle figure audit contrat.

Il convient partant dans un premier temps d'examiner si les parties en cause sont liées par un contrat d'entreprise ou si le contrat est à qualifier de vente.

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

Il s'agit d'une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter, en toute indépendance un ouvrage, un travail déterminé, englobant tout genre de prestations, tant matérielles qu'intellectuelles, pourvu qu'elles soient réalisées en-dehors d'un rapport de subordination (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), Le droit de la construction au Luxembourg, éd. 2018, p.43).

Plus spécialement, le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et en toute indépendance, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque (cf. CA, 6 juillet 1994, n° 14259 ; TAL, 18 février 2004, n° 84212).

Le contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter des travaux, se distingue ainsi de la vente, définie à l'article 1582 du Code civil, comme une convention par laquelle une des parties, le vendeur, s'oblige à livrer une chose, et l'autre partie, l'acheteur, à en payer le prix.

Le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire. Il y a contrat d'entreprise et non vente, dès lors que le professionnel est chargé de réaliser un travail spécifique en vertu d'indications particulières du client, ce qui exclut toute possibilité de produire en série ou de substituer au produit commandé un équivalent (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.44).

En revanche, il s'agit d'une vente, si la commande ne présente aucune particularité spécifique et ce même si le produit a été fabriqué à la demande du client.

La distinction de qualification entre le contrat d'entreprise et le contrat de vente se fait de la manière suivante : le contrat est à qualifier de contrat d'entreprise lorsque le fournisseur doit effectuer un travail spécifique en vertu d'indications particulières rendant impossible de substituer au produit commandé un autre équivalent. Par contre, lorsque le contrat porte sur une chose standard dont les caractéristiques sont déterminées à l'avance et qui est destinée à être produite en série afin de répondre aux besoins d'une clientèle la plus large possible, le contrat est un contrat de vente.

Parmi les critères qui permettent de qualifier un contrat de contrat d'entreprise ou de contrat de vente, le critère psychologique est celui qui se réfère à l'intention des parties, élément déterminant en matière contractuelle. Soit les parties ont voulu laisser toute liberté au fabricant quant à la conception et à la réalisation du produit auquel cas il s'agit d'une vente, soit, à l'inverse, le fabriquant n'a fait que suivre les indications spécifiques du client et c'est alors un contrat d'entreprise.

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier et notamment d'un document issu par SOCIETE1.) intitulé « *Confirmation de Commande N° : NUMERO6.)* », que les époux PERSONNE4.) ont commandé une salle de bains composée d'équipements préfabriqués produits selon un modèle standard, qui faisait partie d'articles d'exposition « *acheté tel quel sans droit de restitution ou de moins-value pour d'éventuelles traces d'usure !* ».

Le bon de commande comporte également la mention suivante : « [n]*ous* […] *vous proposons une solution de revalorisation pour vos anciens matériels, facturée selon les tarifs en vigueur. Les installations et transformations non-prévues dans le devis seront facturées en supplément.* »

Force est de constater qu'il se dégage du prédit bon de commande que SOCIETE1.) a réalisé en sus du montage des équipements de la salle de bains, les travaux suivants : « […] *Démontage des anciens éléments sanitaires* ; […] *Main d'œuvre pour transformations sanitaires ; Construction du mur de support de la baignoire (Matériel et main d'œuvre) ; Étanchéité* […] *Scellement flexible au silicone pour les raccords du sol et des parois horizontaux et verticaux* […] ; *Pose et jointage de carrelage Mosaic vitré […].* »

Compte tenu des indications contenues dans ce document, il y a lieu de constater que SOCIETE1.) n'a pas seulement livré les composantes de la salle de bains et procédé à leur montage mais qu'elle a également réalisé un travail spécifique selon les indications du client à savoir l'aménagement de la salle de bains en ce compris la construction d'un mur de support pour la baignoire, afin d'y intégrer les nouveaux éléments acquis.

Conformément aux développements des époux PERSONNE4.), le contrat conclu entre parties est dès lors à qualifier de contrat d'entreprise.

Étant donné que les parties en cause ne sont pas liées par un contrat de vente, les développements de SOCIETE1.) concernant l'application des articles 1641 et 1648 du Code civil relatifs à la garantie des défauts de la chose vendue, sont inopérants en cause et le moyen tiré de la forclusion de la demande tel que soulevé par celle-ci est pareillement à rejeter.

3.1.2. <u>Quant à la responsabilité contractuelle de SOCIETE1.)</u>

En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'est obligé à exécuter des travaux conformes aux prévisions contractuelles, aux dispositions du marché, ainsi qu'aux règles de l'art, c'est-à-dire, exempts de vices.

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite exécution des engagements souscrits.

Cette exécution sans défaut s'impose d'autant plus que l'entrepreneur se voit soumettre en la matière à une obligation de résultat (cf. CA, 11 mai 2005, n° 28935) conformément à l'article 1147 du Code civil, aux termes duquel le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute dans le chef du débiteur.

L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est – en tant que professionnel qualifié – censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'obligation du constructeur étant ainsi une obligation de résultat qui veut que – dès le désordre constaté – il peut être recherché sur le fondement d'une présomption de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute.

Il s'ensuit que la mise en cause de la responsabilité de l'entrepreneur nécessite non pas de démontrer la faute de celui-ci mais uniquement que le résultat promis par lui n'est pas conforme à la prestation qu'il s'était engagé à accomplir (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.87).

Compte tenu des principes régissant la matière, SOCIETE1.) est dès lors tenue d'une obligation de résultat à l'égard des époux PERSONNE6.), de sorte que l'argumentation de celle-ci tendant à soutenir que ses obligations contractuelles « *s'apparentent plutôt à une obligation de moyens* » en ce qu'elles feraient apparaître « *un aléa* », est à rejeter pour être dénuée de pertinence.

Ceci étant, le maître de l'ouvrage a néanmoins la charge de la preuve du manquement reproché à l'entrepreneur.

Il n'y a pas de présomption d'imputabilité et la preuve doit en être rapportée.

En l'absence de réception, tel qu'en l'espèce à défaut de tout élément y relatif, cette preuve sera rapportée par la constatation de la non-réalisation de l'obligation promise. Il suffira au maître de l'ouvrage d'établir le non-respect d'une prescription contractuelle déterminée ou le défaut affectant l'ouvrage par rapport aux spécifications de la commande pour que soit établie la faute (cf. DELVAUX (A.) et DESSARD (D.), Le contrat d'entreprise et de construction, n° 192, Larcier, 1991).

En effet, pour que la présomption de responsabilité puisse jouer, le maître de l'ouvrage doit démontrer que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité. La participation de l'entrepreneur aux travaux dans lesquels

apparaît un désordre doit donc être établie au préalable (cf. CA, 21 février 2001, n° 23827, Pas. 32, p. 30 ; CA, 26 octobre 2005, n° 29498 ; Cass. fr. Civ. 3ème, 20 mai 2015, n° 14.13271).

Pour établir la réalité des désordres résultant des travaux entrepris par SOCIETE1.), les époux PERSONNE4.) s'appuient sur le rapport d'expertise unilatéral du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l. dressé en DATE3.) ainsi que sur le rapport d'expertise judicaire Romain FISCH dressé le DATE8.).

S'agissant tout d'abord de l'expertise unilatérale du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions S.à r.l., force est de constater qu'il résulte des indications contenues dans ce rapport dressé en DATE3.) que l'expert unilatéral s'est déplacé sur les lieux à plusieurs reprises à savoir les DATE22.) et qu'il a effectué des tests de perte de pression de l'installation hydraulique des conduites de chauffage et sanitaire qui se sont révélés négatifs.

L'expert unilatéral n'a dès lors pas constaté de perte de pression affectant l'installation hydraulique des conduites de chauffage et sanitaire.

En ce qui concerne l'origine des dégâts dans la salle de bains, l'expert unilatéral constate cependant une « *fuite d'eau* […] *venant des joints d'étanchéité au selikon de la baignoire et du mitigeur de la baignoire.* »

Il indique plus précisément que « *suite aux multiples recherches dans l'installation sanitaire et chauffage, une fuite d'eau* […] *; suite multiples projections d'eau aux murs de la baignoire, l'eau s'est infiltrée à travers deux endroits du joint de selikon d'étanchéité de la baignoire. Au moment* [où] *des personnes prenaient leur douche, l'eau s'infiltrait facilement à travers les ouvertures du joint de selikon pour s'infiltrer à la fin dans le mur de séparation entre la salle de bains et la chambre à coucher.* »

Dans son rapport d'expertise judicaire, l'expert Romain FISCH indique, en ce qui concerne les désordres constatés dans la salle de bains, ce qui suit :

« [i]*l ressort des pièces communiquées que la partie SOCIETE1.) a – dans le cadre de la rénovation de la salle de bains – mis en œuvre la baignoire, la robinetterie et procédé à la rénovation partielle du revêtement mural.*
Comme l'entreprise était parfaitement consciente du fait que la baignoire servirait de « bac de douche » en installant une robinetterie spécifique, elle était informée de la sollicitation des raccords et - en tant qu'homme de l'art - avisée de la nécessité d'appliquer une étanchéité sur les trois parois de la douche et le sol.
La réfection partielle du revêtement mural est par conséquent à considérer comme un manquement par rapport aux règles de l'art respectivement à l'obligation de conseil.
Est également à noter que la préparation du support horizontal est au moins à mettre en doute face à la présence de l'ancienne pommelle de douche (voir photo 22 page 15)

Pour ce qui est de la mise en œuvre de la baignoire, nous retenons la présence d'un support inférieur qui a apparemment été posé sur des calles. Le bord de la baignoire est soutenu par des profils qui ont été fixés sur un mur non égalisé au préalable.
Pour ce qui est du support mural, il y a lieu de mettre en doute sa solidité sur le côté droit (voir photo 16 page 13) puisque la baignoire est en somme trop courte pour la réservation. »

Pour l'expert Romain FISCH de conclure que « *l'ensemble des vices et malfaçons précités a conduit à une défaillance du joint périphérique et cela notamment du côté droit de la baignoire.* »

En l'espèce, SOCIETE1.) conteste les conclusions du rapport d'expertise Romain FISCH, lesquelles seraient incompréhensibles quant à la cause exacte et précise des infiltrations d'eau, sans toutefois préciser quel passage des prédites conclusions ne serait pas compréhensible.

Eu égard aux conclusions de l'expertise judicaire ci-avant relevées, le tribunal ne saurait suivre l'argumentation de SOCIETE1.) qui soutient que l'expert judicaire n'aurait fourni aucun « *élément technique* » et aucune « *explication pertinente* [et] *sérieuse* » alors qu'il a clairement relevé les manquements imputables à SOCIETE1.) lors de l'exécution des travaux tel que repris supra.

De surcroît, SOCIETE1.) reste en défaut d'indiquer par rapport à quel constat l'expert Romain FISCH aurait manqué de fournir des explications pertinentes.

Pour ce qui est des développements de SOCIETE1.) ayant trait au défaut d'usage de la salle de bains et notamment son argument tendant à dire que dans la mesure où l'appartement n'aurait plus été occupé depuis DATE3.), les joints n'auraient plus été humidifiés pour garder leurs qualités et seraient dès lors nécessairement devenus secs et cassants, une telle argumentation ne saurait pas non convaincre.

En effet, force est de relever que ce n'est pas la défaillance du joint périphérique en tant que telle qui est à l'origine des problèmes d'humidité constatés dans la salle de bains mais ce sont précisément les différents manquements dans la mise en œuvre des équipements de la salle de bains imputables à SOCIETE1.) qui ont entraîné une défaillance du joint périphérique, l'expert Romain FISCH ayant précisément conclu que « *l'ensemble des vices et malfaçons précités a conduit à une défaillance du joint périphérique et cela notamment du côté droit de la baignoire.* »

S'il est vrai que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise judiciaire, 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 (cf. CA, 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 (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

En l'espèce, aucune contestation sérieuse ne met en cause les conclusions de l'expert FISCH en ce qu'il a conclu que les différents vices et malfaçons par lui relevés imputables aux travaux exécutés par SOCIETE1.), ont entraîné une défaillance du joint périphérique causant les problèmes d'humidité dans la salle de bains de l'appartement appartenant aux époux PERSONNE4.).

Par conséquent, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise Romain FISCH pour ce qui est des cause et origine des désordres affectant la salle de bains de l'appartement.

En ce qui concerne le moyen tiré de la forclusion de la demande, notamment l'argumentation de SOCIETE1.) tendant à soutenir que l'action des époux PERSONNE4.) serait prescrite dès lors que le joint défectueux situé entre la baignoire et le carrelage mural relèverait des menus ouvrages couverts par une garantie de deux ans, il y a lieu de rappeler qu'aux termes des articles 1792 et 2270 du Code civil, l'entrepreneur est tenu de garantir pendant dix ans les vices cachés affectant un gros ouvrage et pendant deux ans les vices cachés affectant un menu ouvrage.

Il convient également de rappeler que la responsabilité contractuelle de droit commun court jusqu'à la réception valant agréation des travaux (cf. DELVAUX (A.) et DESSARD (D.), op.cit., n° 191). Tant que les travaux n'ont pas fait l'objet d'une réception par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur reste tenu d'une obligation de résultat conformément au droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil. À partir de la réception, il est tenu de la garantie décennale, respectivement biennale, en application des articles 1792 et 2270 du même code (cf. CA, 20 février 2008, n° 32157).

Tel que précédemment relevé, il n'est pas établi en cause qu'une réception des travaux ait eu lieu entre parties en l'absence de quelconques conclusions de part et d'autre sur ce point, et la responsabilité de SOCIETE1.) se trouve en l'occurrence engagée sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1142 du Code civil, tel que requis par les époux PERSONNE4.) à titre principal dans leurs écrits.

Dans ces conditions, les articles 1792 et 2270 du Code civil ne trouvent pas à s'appliquer et les conclusions de SOCIETE1.) se rapportant à la garantie biennale sont à écarter pour défaut de pertinence.

3.2. <u>Quant à la demande dirigée à l'encontre du bureau d'expertise ARBEX</u>

Les époux PERSONNE4.) recherchent la responsabilité du bureau d'expertise ARBEX sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, pour les fautes commises dans l'exécution de sa mission d'expert.

Il résulte des éléments constants du dossier que le bureau d'expertise ARBEX a été sollicité par la société anonyme SOCIETE6.) S.A., elle-même sollicitée par le syndic de la résidence dans laquelle se trouve l'appartement des époux PERSONNE6.), afin d'intervenir « *dans la susdite résidence. Pour les raisons suivantes : vérifier s'il n'y a pas de fuite dans l'appartement de PERSONNE1.)* ».

L'action n'étant pas remise en cause sur la base délictuelle, il y a lieu d'analyser le bien-fondé de la demande des époux PERSONNE4.) sur cette base légale.

Comme tout professionnel, l'expert est susceptible d'engager sa responsabilité civile.

La responsabilité civile des experts obéit aux règles de droit commun en la matière, à savoir que trois éléments sont exigés : un agissement fautif, un préjudice et une relation de cause à effet entre la faute et le dommage.

Est jugé responsable, l'expert qui avait partiellement identifié l'origine du désordre initial mais n'avait pas pris les mesures nécessaires pour apprécier sa gravité et son degré évolutif et dont les préconisations étaient insuffisantes sur un plan mécanique (cf. Cass. civ., fr., 11 mars 2015, no 13-28.351, Bull. civ. III, no 28 ; RDI 2015. 308, obs. Ph. Malinvaud). La Cour de cassation française a censuré un arrêt ayant retenu qu'un examen visuel était insuffisant pour déceler la gravité des désordres affectant une installation électrique et que, n'ayant pas été informé en temps utile de dysfonctionnements répétés, l'expert n'avait pas commis de faute en s'abstenant d'investigations plus poussées : la Cour de cassation française a estimé qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'expert n'avait pas commis une faute en s'abstenant de vérifier les défauts de conformité aux règles de sécurité électrique relevés par le rapport du Conseil dont il avait eu connaissance, et de chiffrer les travaux de reprise nécessaires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision (cf. Cass. civ. fr., 16 nov. DATE3.), no 16-24.718).

En l'espèce, le bureau d'expertise ARBEX fait plaider qu'il a été contacté par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. uniquement pour contrôler la pression sur les conduites d'eau chaude, et le cas échéant, rechercher l'endroit de la perte de pression sur ces conduites, de sorte que le tribunal en déduit qu'il conteste l'étendue de sa mission d'expertise et notamment le fait qu'il ait été chargé de se prononcer sur l'origine des désordres liés à l'humidité.

Force est de constater qu'il résulte du rapport dressé par le bureau d'expertise ARBEX en date du DATE5.) que sa mission consistait à « *préciser l'origine d'humidité dans l'appartement* » ; l'objet de la mission d'expertise étant plus précisément libellé comme suit : « [n]*ous avons été contactés par Monsieur R.S. de firme SOCIETE8.) pour préciser l'origine d'humidité dans l'appartement de PERSONNE1.), situé au 1er étage de la résidence ADRESSE10.) sise ADRESSE7.) à Luxembourg* ».

Dans son rapport d'expertise, le bureau d'expertise ARBEX note, en ce qui concerne les désordres situés dans la chambre à coucher, ce qui suit : « [s]*uite au déménagement*

d'un locataire, PERSONNE1.) a constaté de l'humidité et de la moisissure sur le mur donnant à la salle de bains. Nous mesurons jusqu'à 162 digits correspondant à un état mouillé. L'humidité est présente côté droit du mur.
L'inspection thermique nous confirme l'infiltration, les zones sombres représentant les zones froides et humides. Derrière se situe la baignoire de la salle de bains. »

S'agissant de la salle de bains, le bureau d'expertise ARBEX précise que « *P. de la société SOCIETE8.) a effectué les tests d'étanchéité avec manomètre sur eau chaude et eau froide. Eau chaude : Nous constatons une chute de pression de 5,5 bars à 1,5 bar en 45 minutes. Eau froide : Nous ne constatons pas de chute de pression.*
Nous mesurons jusqu'à 157 digits correspondant à un état mouillé. L'humidité est présente côté baignoire. Nous ne constatons pas d'humidité côté toilette et meuble lavabo.
Nous mettons en service l'eau chaude afin de définir le passage de la conduite avec la caméra thermique.
Nous marquons au ruban adhésif rouge l'endroit le plus humide au sol où passe la conduite d'eau chaude.
Nous mesurons l'humidité au plafond à l'endroit où se situe la baignoire de l'appartement de PERSONNE1.). 113 digits correspondent à un état humide. Il n'y a pas de dégât à ce jour. »

En termes de conclusions, le bureau d'expertise ARBEX retient que « [l]*'humidité dans l'appartement de PERSONNE1.), situé au 1er étage de la résidence ADRESSE10.) sise ADRESSE7.) à Luxembourg est provoquée par une fuite sur la conduite adduction eau chaude située dans la salle de bains.*
Nous ne visualisons pas distinctement de fuite mais la zone d'humidité est restreinte du côté gauche de la baignoire et nous constatons un point plus humide au sol juste sur le passage de la conduite eau chaude (marquage ruban adhésif rouge)
L'eau s'écoule sur la dalle et remonte par capillarité au niveau des murs. »

Il se dégage en l'occurrence des termes-mêmes du rapport d'expertise dressé par le bureau d'expertise ARBEX qu'il avait été chargé de préciser l'origine de l'humidité constatée dans l'appartement des parties requérantes, mission qui l'a conduite à effectuer des tests d'humidité dans les différentes pièces de l'appartement donc tant dans la chambre à coucher que dans la salle de bains.

Contrairement à ce qui est actuellement soutenu par le bureau d'expertise ARBEX, sa mission ne consistait pas exclusivement à procéder à un simple contrôle de la pression sur les conduites d'eau chaude, mais de se prononcer, de façon précise, quant à l'origine de l'humidité constatée dans l'appartement des époux PERSONNE4.).

L'argumentaire du bureau d'expertise ARBEX tendant à contester l'étendue de sa mission d'expert est dès lors à écarter.

En ce qui concerne l'intervention du bureau d'expertise ARBEX sur les lieux en sa qualité d'expert, l'expert judicaire Romain FISCH se prononce comme suit :

« [p]*our ce qui est de l'inspection du volume d'installation de la baignoire, il y a lieu de noter que 6 des 105 clichés réalisés renseignent la zone.*
Aucun des clichés présentés permet cependant de conclure à une inspection visuelle approfondie de la zone.
Pour ce qui est des mesurages effectués, nous sommes étonnés qu'ARBEX ne se soit pas interrogé sur les valeurs indiquées qui mettent clairement en évidence que le bas du mur est littéralement trempé (figure 17).
Est également à noter qu'aucune des photos permet de conclure à l'inspection du raccord baignoire / revêtement mural alors qu'on peut identifier sur la figure 15 une petite flaque d'eau et le montage litigieux de la baignoire.
Face à ce qui précède, nous retenons qu'ARBEX a omis d'inspecter de façon cohérente le volume d'installation de la baignoire et qu'elle a hâtivement conclu à la présence d'une fuite des conduits d'adduction dans la salle de bains. »

En analysant les différentes photographies des lieux prises par le bureau d'expertise ARBEX lors de ses opérations d'expertise, l'expert judiciaire Romain FISCH retient que des investigations plus poussées auraient dues être entreprises par le bureau d'expertise ARBEX. En effet, au vu des différents désordres constatés aux alentours de la baignoire à savoir le fait que « *le bas du mur est littéralement trempé* » et la présence d'« *une petite flaque d'eau et le montage litigieux de la baignoire* », il aurait, d'après l'expert judiciaire, incombé au bureau d'expertise ARBEX de procéder à une inspection plus poussée de la « *zone* », en inspectant « *raccord baignoire / revêtement mural* », ce que celui-ci a manqué d'entreprendre.

Ainsi, en s'abstenant de vérifier l'état de la baignoire, le bureau d'expertise ARBEX a commis une faute d'imprudence et de négligence que n'aurait pas commis un homme de l'art normalement prudent et diligent.

Cette faute a nécessairement entraîné un dommage dans le chef des époux PERSONNE4.) qui étaient contraints d'entreprendre des démarches supplémentaires afin d'établir l'origine exacte des dégâts des eaux dans la salle de bains.

Compte tenu de ce qui précède, la demande des époux PERSONNE4.) tendant à voir engager la responsabilité délictuelle du bureau d'expertise ARBEX est également à déclarer fondée en son principe.

En ce qui concerne la demande du bureau d'expertise ARBEX tendant à se voir exonérer « *totalement de toute éventuelle responsabilité* » du fait de l'intervention d'un tiers, à savoir de SOCIETE1.), le tribunal rappelle que la responsabilité de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX est en l'espèce engagée pour des faits distincts et sur base de responsabilités distinctes, à savoir l'un du fait de la présomption de responsabilité de l'entrepreneur, et l'autre, sur base d'une faute délictuelle prouvée.

Dans la mesure où il est établi en cause que le bureau d'expertise ARBEX a commis une faute d'imprudence et de négligence dans l'exécution de sa mission d'expertise, le tribunal ne conçoit pas dans quelle mesure celui-ci puisse s'exonérer de sa responsabilité

engagée à ce titre, en raison des désordres affectant la salle de bains imputables à SOCIETE1.).

Par conséquent, la demande en exonération du bureau d'expertise ARBEX est à déclarer non fondée.

3.3. Quant à la mise en cause de la compagnie d'assurance SOCIETE7.)

Le tribunal constate, à l'instar des conclusions de la compagnie d'assurance SOCIETE7.), qu'aucune demande en condamnation n'a été formulée par les requérants à l'encontre de celle-ci.

Faute de demande en bonne et due forme dirigée à l'encontre de la compagnie d'assurance SOCIETE7.), la mise hors de cause de cette dernière s'impose.

3.4. Quant à l'indemnisation

3.4.1. Quant au coût des travaux de remise en état

Les époux PERSONNE4.) demandent à ce que SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX soient condamnés solidairement, sinon in *solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi, la somme de 22.144,41 euros TTC, sinon celle de 12.639,28 euros TTC telle que retenue par l'expert judicaire, et ce, sans préjudice de toute autre somme à déterminer par le tribunal.

En vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, l'indemnisation de la victime d'une faute doit comprendre l'ensemble des coûts nécessaires pour mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise (cf. CA, 20 mars 2013, n° 36337).

Les dommages et intérêts dus à la victime d'un fait dommageable doivent couvrir intégralement la valeur du préjudice subi, la réparation doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime (cf. TAL, 16 mars 2010, n° 78/10 ; TAL, 29 mars 2011, n° 94/11).

La victime ne peut donc être indemnisée au-delà ou en-dessous du préjudice concrètement subi par elle.

Les dommages et intérêts lui alloués doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte, ni profit, préjudice qui doit être apprécié *in concreto*.

La preuve du dommage obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent de l'article 1315 du Code civil et de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, ce qui signifie que la victime est obligée de prouver l'existence et l'étendue de son préjudice.

Pour établir l'étendue de leur préjudice, les époux PERSONNE4.) versent deux factures dressées par les entreprises SOCIETE9.) et SOCIETE10.) en date DATE23.) d'un montant de 20.853,90 euros, respectivement de 1.290,51 euros.
La facture de l'entreprises SOCIETE9.) du DATE24.) d'un montant de 20.853,90 euros TTC (17.823,85 euros HTVA) ayant pour objet « *la rénovation de la salle de bains* », se rapporte aux travaux de remise en état complet du carrelage, comprenant notamment les travaux de « […] *Fermeture des grosses saignées de passage des tuyaux avec mortier. Confection de mortier pour égalisation des murs. Confection de chape sur le sol. Fermeture de la baignoire avec des blocs* […] *de façon à laisser une trappe de visite*. […] *Confection d'étanchéité autour des murs de la baignoire* […], *pose de carrelage* […] *sur le sol et murs complets.* […] *Fourniture du carrelage pour le sol* […] », à hauteur de 11.413,39 euros HTVA, ainsi qu'aux « *travaux sanitaires* » de « *mains d'ouvre* […] *démontage des objets sanitaires et stockage* […], *remplacement des alimentations sanitaires* […] *installation des objets sanitaires* […] » à hauteur de 4.800.- euros HTVA, et « *aux suppléments* » de 1.610,46 euros HTVA.

La facture de l'entreprise SOCIETE10.) du 10 février 2021 d'un montant de 1.290,51 euros se rapporte quant à elle à la remise en état de la chambre à coucher « *Wasserschaden im Elternschlafzimmer an zwei Wänden* ».

S'il résulte du libellé des prédites factures, tel que repris ci-avant, que les deux factures se rapportent effectivement aux travaux de remise en état entrepris dans la salle de bains, respectivement dans la chambre à coucher adjacente affectée d'humidité, dont le coût total s'élève à 22.144,41 euros TTC, les époux PERSONNE4.) restent en défaut d'expliquer pour quelle raison le montant tel que retenu par l'expert judiciaire Romain FISCH de 12.639,28 euros TTC n'aurait pas été suffisant pour couvrir le coût intégral des travaux de remise en état nécessaires afin de pallier aux désordres constatés par l'expert judiciaire.

Même si l'on peut concevoir que le prix de la matière première et de la main d'œuvre ait pu connaître un accroissement au cours de la période allant de la date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire, à savoir du DATE8.), jusqu'à la date de la réalisation des travaux de remise en état, à savoir au début de l'année 2021 (février et mars), étant donné qu'en l'occurrence le montant réclamé par les époux PERSONNE6.) à titre principal correspond à peu près au double du montant retenu par l'expert judiciaire, toujours est-il que les époux PERSONNE4.) ne justifient pas au moyen d'éléments probants l'augmentation des coûts à ce titre, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande principale tendant au paiement des factures précitées DATE23.) d'un montant de 20.853,90 euros, respectivement de 1.290,51 euros.

Par ailleurs, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les époux PERSONNE6.) se soient à un quelconque moment adressés à l'expert judicaire Romain FISCH postérieurement à l'établissement du rapport d'expertise judiciaire afin de lui faire part de l'insuffisance des sommes par lui retenues.

Il n'est donc pas établi en cause que le coût chiffré par l'expert judicaire ait été insuffisant à couvrir le coût intégral des travaux nécessaires à la remise en état des désordres.

Compte tenu des considérations qui précèdent et face aux contestations circonstanciées émises par les parties assignées sur ce point, il y a lieu de débouter les époux PERSONNE4.) de leur demande principale tendant à l'obtention d'une somme totale de 22.144,41 euros TTC à titre de réparation.

En ordre subsidiaire, les époux PERSONNE4.) se basent sur les conclusions de l'expert judicaire Romain FISCH qui a évalué les travaux de remise en état à la somme totale de 12.639,28 euros TTC.

Plus précisément, l'expert judicaire a retenu que les travaux de remise en état suivants s'imposaient : « *il y a lieu de procéder à la dépose de la baignoire et de ses accessoires. Après démolition du revêtement mural existant et nouveau, ainsi que du muret, les supports (murs et sol) sont à redresser. À la suite de l'obtention de surfaces dûment imperméabilisées et étanchéifiées, la baignoire est à poser selon les règles de l'art et ceci en prêtant une attention particulière au raccord entre baignoire et revêtement mural. Pour ce qui est des dégâts au droit du mur, il y a - avant tout progrès en cause - lieu de décaper les surfaces attaquées par du moisi », avec la remarque que « le décapage du carrelage préexistant est - pour cause de la nature des colles jadis employées lors de la construction de l'immeuble - de nature à favoriser la libération de particules susceptibles de contenir des fibres d'amiante. Des mesures de sécurité complémentaires peuvent donc s'avérer nécessaires* », et évalué le coût des prédits travaux à 5.310.- euros HTVA, soit 6.212,70 euros.

En sus des prédits travaux, l'expert judiciaire a également déterminé le coût des travaux de remise en état nécessaires afin de remédier aux problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau et ceux causés par l'ouverture du sol ; les dommages résultant d'infiltrations d'eau ayant été chiffés à 2.958.- euros HTVA et ceux causés par l'ouverture du sol, à 2.534,80 euros HTVA, ce qui correspond à une somme totale de 5.492,80 euros HTVA, soit de 6.426,58 euros TTC.

En l'espèce, s'il est certes vrai que l'expert judiciaire Romain FISCH a relevé d'autres désordres affectant l'appartement des époux PERSONNE4.), tel qu'avancé par les parties assignées, et plus particulièrement au niveau :

- de la « [c]*hambre à coucher I* », « [a]*u droit de la chambre à coucher donnant sur la façade Sud-Est de l'immeuble, des traces assimilables à du moisi sont à noter du côté du mur extérieur côté balcon. Les dégradations se situent dans le coin supérieur gauche et du côté droit de la baie vitrée.*
Sur le mur qui sépare la pièce de la salle de bains, on constate à une distance d'environ 90 cm du mur extérieur, une flaque de moisi dont le bord supérieur se trouve à approximativement 50 cm du sol. La dégradation présente la particularité de s'estomper vers le bas.

Du côté droit dudit mur, le papier peint a été déposé sur une largeur de 40 cm et une hauteur de 120 cm. L'enduit mural y est parsemé de nids de moisi. Au droit du retour du mur, une ouverture a été pratiquée. L'enduit mural présente des dégradations assimilables à des contaminations ponctuelles de moisi. » ;
- de la « [c]*hambre à coucher II* », « [d]*ans la chambre à coucher donnant sur la ADRESSE7.), des traces de moisi sont à noter sur la partie gauche et – de moindre mesure – sur la partie droite du mur extérieur.* » ;

- du « [s]éjour », « *au séjour, des nids de moisi se présentent le long du montant de la menuiserie extérieure gauche ainsi qu'au-dessus du dormant supérieur de la fenêtre de droite. Des contaminations ponctuelles sont également à noter au droit du linteau.* » ;

- de la « [c]uisine », « [d]*es traces de moisi sont situées sur le mur extérieur de la pièce. Au droit de la cuisine, le complexe au sol a été ouvert sur toute la profondeur de la pièce. Selon les dires de la partie demanderesse, SOCIETE11.) a su localiser à hauteur du branchement de l'alimentation d'eau de la cuisine une fuite au droit de l'adduction d'eau chaude.*
Lors de la mise sous pression dudit conduit, la présence d'une fuite s'est vue confirmée. »,

et considéré que les prédits désordres sont dus, notamment pour ce qui est des désordres constatés sur les murs extérieurs : « [l]*es dégradations observées au droit du mur extérieur sont en relation causale avec des effets de condensation. A ce titre, il y a lieu de noter qu'il ressort des dires de la partie demanderesse que la menuiserie extérieure de l'appartement a été récemment changée. Comme le facteur d'isolation thermique des nouvelles fenêtres est bien meilleure que celui des anciens châssis, les fenêtres ne jouent plus le rôle de « pièce a condensat ». La condensation se fait dès lors sur les surfaces qui ont la température la plus basse.*
Est également à prendre en considération que le montage des fenêtres est lacunaire et cela notamment pour ce qui est de l'étanchéité à l'air du raccord menuiserie / maçonnerie. »,

et, pour ce qui est des désordres constatés dans la cambre [II], le séjour et la cuisine : « [l]*es dégradations observées au droit de la chambre à coucher II découlent de l'inadéquation des nouvelles fenêtres par rapport à l'isolation thermique de la construction et du comportement des usagers (ventilation et chauffage des pièces) ; Au vu des observations faites, il y a lieu de noter que les dégâts sont attribuables au montage des fenêtres et plus précisément de l'absence d'un raccord étanche entre menuiserie et maçonnerie.* »,

l'expert judicaire n'a cependant pas tenu compte des prédits désordres dans la détermination du coût des travaux de remise en état de la salle de bains et du mur de la chambre à coucher adjacente.

Ce constat est corroboré par le fait qu'en ce qui concerne le coût de la remise en état du sol, à savoir « *des dommages causés par l'ouverture du sol* », l'expert judiciaire Romain

FISCH s'est uniquement limité au sol de la salle de bains, en ce qu'il calcule notamment le coût des travaux en tenant compte d'une surface de 7,44 m^2, qui correspond approximativement à la surface de la salle de bains telle que renseignée sur les plans versés au dossier (7 m^2).

Pour rappel, l'expert judiciaire a, à titre du coût des travaux de remise en état, retenu les sommes suivantes :

- 5.310.- euros HTVA, au titre de la remise en état de la salle de bains et notamment l'implantation de la baignoire et la mise en œuvre du revêtement mural conformément aux règles de l'art ;
- 2.958.- euros HTVA, afin de remédier aux problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau et
- 2.534,80 euros HTVA, afin de remédier aux désordres causés par l'ouverture du sol.

Dans la mesure où le coût de remise en état retenu par l'expert judiciaire se rapporte uniquement aux désordres constatés dans la salle de bains et le mur de la chambre à coucher adjacente, les contestations des parties assignées sur ce point notamment en ce qui concerne l'existence d'autres désordres sont à écarter.

Compte tenu de ce qui précède, la demande subsidiaire des époux PERSONNE6.) basée sur les conclusions de l'expertise judicaire, est à déclarer fondée.

En ce qui concerne la demande en condamnation telle que dirigée à l'encontre de SOCIETE1.), dans la mesure où la responsabilité de celle-ci a été retenue du chef des désordres affectant les travaux réalisés dans la salle de bains et les vices et désordres en résultant, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) les sommes de 6.212,70 euros TTC et de 6.426,58 euros TTC (2.958.- euros HTVA + 2.534,80 euros HTVA + TVA en vigueur), avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre du coût des travaux de remise en état.

En ce qui concerne cependant la demande des époux PERSONNE4.) de ces chefs telle dirigée à l'encontre du bureau d'expertise ARBEX, il y a lieu de relever que la faute commise par le bureau d'expertise ARBEX consistant en une faute d'imprudence et de négligence dans l'exécution de sa mission d'expert, n'est pas en lien causal direct avec les désordres résultant d'une mauvaise implantation de la baignoire et les problèmes d'infiltrations d'eau et d'humidité en résultant. Ces désordres étaient préexistants à l'intervention sur les lieux dudit bureau d'expertise, de sorte que la demande des époux PERSONNE4.) telle que dirigée à l'encontre du bureau d'expertise ARBEX en paiement du coût de la remise en état de la salle de bains résultant d'une mauvaise implantation de la baignoire (6.212,70 euros TTC) et des problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau qui en ont résulté (2.958.- euros HTVA), est à déclarer non fondée.

Pour ce qui est du coût lié à la remise en état du sol de la salle de bains, il est constant en cause que suite à son expertise, le bureau d'expertise ARBEX avait conclu à l'existence d'une chute de pression substantielle sur le réseau d'eau chaude et a procédé au marquage du sol pour permettre à la société anonyme SOCIETE6.) S.A. d'ouvrir le sol.

Dans son rapport d'expertise judiciaire, l'expert judiciaire Romain FISCH note à cet égard, qu'en date du DATE25.), « *après avoir dégagé la tuyauterie logée dans la chape (travaux entamés le DATE0.)) PERSONNE7.) se voit dans l'impossibilité de situer la fuite mise en exergue par ARBEX.* »

Le tribunal relève que même à supposer que les travaux d'ouverture du sol dans la salle de bains aient été entamés par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. avant l'intervention du bureau d'expertise ARBEX, tel que plaidé par ce dernier, les indications données par le bureau d'expertise ARBEX ont cependant contribué à des investigations plus poussées nécessitant une ouverture plus importante du sol, et ce, sans qu'une fuite d'eau n'ait été localisée.

Dès lors, il est permis de retenir que le bureau d'expertise ARBEX a contribué aux désordres liés à l'ouverture du sol.

Partant, il y a lieu de condamner *in solidum* le bureau d'expertise ARBEX et SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE4.) la somme de 2.534,80 euros HTVA, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de réparation du dommage causé par l'ouverture du sol de la salle de bains ; le bureau d'expertise ARBEX et SOCIETE1.) ayant chacun contribué à la réalisation du prédit dommage.

L'argumentation du bureau d'expertise ARBEX tendant à soutenir que les époux PERSONNE4.) ne ventileraient pas le préjudice subi en n'indiquant pas la part attribuable à chacune des parties assignées, pour en exclure une condamnation *in solidum*, n'est pas fondée alors que pour échapper à la responsabilité *in solidum*, il ne suffit pas de pouvoir mesurer l'importance respective des fautes commises, le partage de la responsabilité n'affectant le cas échéant que les rapports réciproques des coauteurs et leurs recours entre eux.

À titre superfétatoire, le tribunal relève que la question débattue entre parties de savoir si les époux PERSONNE4.) disposaient ou non d'une autorisation, voire d'une permission de la part de l'assureur du bâtiment dans lequel est situé l'appartement, à procéder aux travaux d'ouverture du sol n'a aucune incidence sur la responsabilité de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX du fait de leurs agissements fautifs, voire négligents envers les époux PERSONNE4.) à cet égard, de sorte que les conclusions de part et d'autre sur ce point sont irrelevantes.

3.4.2. <u>Quant à la perte de loyers</u>

Les époux PERSONNE4.) demandent également la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX à leur payer la somme de 63.750.- euros, sinon toute autre somme même supérieure, à titre d'indemnisation du préjudice matériel subi du fait de la perte de loyers.

En application des principes directeurs précités, il appartient aux requérants, en leur qualité de victimes, de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions, plus précisément de rapporter la preuve de l'existence et de l'étendue du préjudice qu'ils prétendent avoir subi en raison des problèmes d'humidité survenus au sein de leur lot.

Les époux PERSONNE4.) doivent établir l'existence d'une perte de loyers sur la période en cause, c'est-à-dire qu'ils doivent prouver que les vices et désordres constatés et imputables à SOCIETE1.) et les agissements fautifs du bureau d'expertise ARBEX rendaient leur appartement inhabitable, au courant de la période par eux alléguée allant du mois de DATE3.) jusqu'au mois DATE12.), correspondant à la fin des travaux de remise en état.

Force est de prime abord de constater qu'aucune précision n'est fournie en l'espèce en ce qui concerne la cause du départ du locataire de l'appartement en DATE3.).

Il ne résulte en effet d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que le locataire des époux PERSONNE4.) ait quitté l'appartement en raison des problèmes d'infiltrations d'eau constatés sur le mur de la chambre adjacente à la salle de bains.

Il est cependant constant en cause que suite au départ de leur locataire, les époux PERSONNE4.) ont activement demandé à ce que l'origine des problèmes d'humidité soit déterminée et réclamé que les travaux de réfection soient effectués.

Il résulte des éléments du dossier que tant SOCIETE1.) que le bureau d'expertise ARBEX ont toujours contesté être responsables des désordres affectant l'appartement des époux PERSONNE4.).

Ensuite, force est de relever que durant la période litigieuse, les époux PERSONNE6.) ont entrepris des travaux de rénovation, voire de modernisation de leur appartement d'une certaine envergure, en procédant notamment au remplacement des fenêtres.

À la lecture des conclusions de l'expert judicaire Romain FISCH, le tribunal constate que l'appartement des époux PERSONNE4.) présentait non seulement des désordres au niveau de la salle de bains et du mur de la chambre à coucher adjacente, mais également d'autres désordres résultant de la présence d'humidité.

Ainsi, non seulement les désordres affectant la salle de bains et le mur adjacent, mais également les désordres résultants de l'ouverture du sol de la cuisine – rendue nécessaire suite à une fuite au droit de l'adduction d'eau chaude localisée à hauteur du branchement de l'alimentation d'eau de la cuisine –, ainsi que la présence de moisissures dans la chambre à coucher due à « *l'inadéquation des nouvelles fenêtres par rapport à l'isolation thermique de la construction* », rendaient l'appartement des époux PERSONNE4.) inhabitable.
En ce qui concerne la période durant laquelle l'appartement des époux PERSONNE6.) était inhabitable, s'il est vrai que le rapport du bureau d'expertise GE-Consult & Solutions

S.à r.l. a révélé que l'infiltration d'eau dans la salle de bains a été causée par la défectuosité des joints de la baignoire, cette expertise unilatérale ne met cependant pas en exergue l'ensemble des désordres affectant la salle de bains en lien avec l'installation de la baignoire.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal retient que les époux PERSONNE6.) ont en principe droit à être indemnisés pour la perte de loyer essuyée mais uniquement en tenant compte des seuls désordres imputables à SOCIETE1.) et des fautes d'imprudence du bureau d'expertise ARBEX et ce jusqu'à la date de l'établissement du rapport d'expertise judiciaire, à savoir jusqu'au DATE8.), alors qu'à compter de cette date, les époux PERSONNE4.) ont pu remettre l'appartement en état sans mettre en péril leurs intérêts.

Au vu de l'ensemble des éléments soumis à son appréciation, le tribunal retient que le montant de 10.000.- euros répare adéquatement le préjudice subi par les époux PERSONNE4.) sur ce point.

Il y a partant lieu de condamner *in solidum* SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX – qui ont, de par leurs fautes, respectivement négligences, contribué à l'indisponibilité de l'appartement – à payer aux époux PERSONNE6.) le montant de 10.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

3.5. Quant à la demande reconventionnelle de la compagnie d'assurance SOCIETE7.) pour procédure abusive et vexatoire

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en dommages et intérêts de la compagnie d'assurance SOCIETE7.) pour procédure abusive et vexatoire, il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, génératrice de responsabilité civile.

En effet, le juge doit relever l'existence d'une « faute caractérisée », d'un « acte de malice ou de mauvaise foi » ou tout au moins d'une « erreur grossière équivalente au dol » (cf. Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, Sirey, Tome 1, n° 117 et 118 ; Cass. fr. 6 octobre 1958, J.C.P. 1958,2,2926).

Il convient donc de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

Plus particulièrement, ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (cf. CA, 21 mars 2002, n° 25297).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable. Il ne suffit cependant pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur (cf. Rép. Civ Dalloz, V. Abus de droit, nos. 119 et suivants).

Il convient de sanctionner non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. CA, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150 ; CA, 17 mars 1993, n° 14446 ; CA, 22 mars 1993, n° 14971 ; TAL, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (cf. CA, 16 février 1998, n^{os} 21687 et 22631).

En procédant à l'assignation de la compagnie d'assurance SOCIETE7.), partant à la mise en cause de celle-ci dans le cadre du présent litige, sans toutefois formuler de quelconque demande de condamnation, voire une quelconque autre demande son encontre, les époux PERSONNE4.) ont pour le moins agi avec une légèreté blâmable engageant leur responsabilité sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de la compagnie d'assurance SOCIETE7.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, fondée.

Partant, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE4.) solidairement à payer à la compagnie d'assurance SOCIETE7.) un montant de 500.- euros, évalué *ex aequo et bono* par le tribunal, à ce titre, en guise d'indemnisation du préjudice en résultant dans le chef de l'assignée.

3.6. Quant aux demandes accessoires

3.6.1. Quant à l'exécution provisoire

Les époux PERSONNE4.) concluent à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où les époux PERSONNE4.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3.6.2. <u>Quant aux indemnités de procédure</u>

En l'espèce, tant les époux PERSONNE4.) que l'ensemble des parties assignées sollicitent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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*. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX ne peuvent prétendre à une indemnité de procédure, de sorte qu'ils sont à débouter de leurs demandes formulées en ce sens.

Cependant, dans la mesure où les époux PERSONNE4.) ont obtenu partiellement gain de cause dans le cadre de leur demande en justice dirigée à l'encontre de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX, il y a lieu de condamner ces derniers à leur payer une indemnité de procédure à hauteur de 4.000.- euros. Il y a partant lieu de condamner *in solidum* SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX à payer aux époux PERSONNE4.) le prédit montant de 4.000.- euros.

En ce qui concerne la demande en indemnité de procédure formulée par la compagnie d'assurance SOCIETE7.) à l'encontre des époux PERSONNE4.), dans la mesure où la compagnie d'assurance SOCIETE7.) a été mise hors de cause dans le présent litige à défaut de demande formulée à son encontre, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE4.) solidairement à payer à celle-ci une indemnité de procédure de l'ordre de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.6.3. Quant aux frais et dépens

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il est de principe que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais compris dans les dépens.

L'expertise judiciaire Romain FISCH ayant été indispensable aux époux PERSONNE6.) pour aboutir dans leurs demandes, les frais y relatifs sont partant à charge de SOCIETE1.) et du bureau d'expertise ARBEX, succombant à l'instance, pour faire partie intégrante des dépens.

Il y a donc lieu de condamner *in solidum* SOCIETE1.) et le bureau d'expertise ARBEX aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, avocat constitué, qui affirme en avoir fait l'avance.

Pour ce qui est des frais et dépens engendrés par l'acte d'assignation pour autant qu'il est dirigé à l'encontre de la compagnie d'assurance SOCIETE7.), ces frais sont à charge des parties requérantes, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., étude d'avocat constituée, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

constate que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) sont liés par un contrat de louage d'ouvrage,

dit la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) sur base de la responsabilité contractuelle des articles 1142 et suivants du Code civil, fondée en son principe,

dit la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée à l'encontre la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. sur base de la responsabilité délictuelle, fondée en son principe,

dit la demande de la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. tendant à son exonération non fondée,

partant, en déboute,

met hors de cause la société anonyme d'assurance SOCIETE2.) S.A.,

dit la demande principale des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au paiement des factures DATE23.) d'un montant de 20.853,90 euros, respectivement de 1.290,51 euros, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande subsidiaire des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au paiement de la somme retenue par l'expert judiciaire Romain FISCH au titre du coût des travaux de remise en état, fondée en son principe,

dit la demande en condamnation des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement des sommes de 6.212,70 euros TTC et de 6.426,58 euros TTC (2.958.- euros HTVA + 2.534,80 euros HTVA + TVA), fondée,

dit la demande en condamnation des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. non fondée pour les sommes de 6.212,70 euros TTC et 2.958.- euros HTVA, et fondée pour la somme de 2.534,80 euros HTVA,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les somme de 6.212,70 euros TTC et de 2.958.- euros HTVA, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. *in solidum* à payer aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.534,80 euros HTVA, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande en condamnation des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) telle que dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) et de la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. du chef de perte de loyers, partiellement fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. *in solidum* à payer aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 10.000.- euros, évalué *ex aequo et bono*, à titre de perte de loyers, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme d'assurance SOCIETE2.) S.A. en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, partiellement fondée,

partant, condamne les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme d'assurance SOCIETE2.) S.A. le montant de 500.- euros, évalué *ex aequo et bono*, à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

dit les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) et de la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure non fondées,

partant, en déboute,

dit la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) et de la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l., partiellement fondée,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. *in solidum* à payer aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de l'ordre de 4.000.- euros,

dit la demande de la société anonyme d'assurance SOCIETE2.) S.A. en paiement d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), partiellement fondée,

partant, condamne les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme d'assurance SOCIETE2.) S.A. une indemnité de procédure de l'ordre de 500.- euros ,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée ARBEX S.à r.l. *in solidum* aux frais et dépens de l'instance dirigée à leur encontre, y compris les

frais d’expertise judiciaire Romain FISCH, avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, avocat constitué, qui affirme en avoir fait l’avance,

laisse les frais et dépens se rapportant à l’assignation de la société anonyme d’assurance SOCIETE2.) S.A. à charge des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., étude d’avocat constituée, affirmant en avoir fait l’avance.