Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00364

Audience publique du jeudi dix-huit décembre deux mille vingt-cinq.

Numéros 130348, 132243 et 132256 des rôles

Composition :

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

I. 130348

ENTRE

La société anonyme de droit belge SOCIETE1.) A.G./S.A., établie et ayant son siège à B-ADRESSE1.), enregistrée à la SOCIETE2.) sous le numéro (NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, agissant au travers de sa succursale luxembourgeoise SOCIETE1.) A.G. succursale, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant de succursale actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 27 mai 2010,

comparaissant par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. PERSONNE1.) et son épouse,

2. PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. 132256

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 21 juillet 2010,

comparaissant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. PERSONNE1.) et son épouse,

2. PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

III. 132243

ENTRE

1. PERSONNE1.) et son épouse,

2. PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 4 août 2010,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. La société anonyme de droit belge SOCIETE1.) A.G./S.A., établie et ayant son siège à B-ADRESSE1.), enregistrée à la SOCIETE2.) sous le numéro (NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, agissant au travers de sa succursale luxembourgeoise SOCIETE1.) A.G. succursale, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant de succursale actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. La société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Muriel PIQUARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. La société anonyme SOCIETE5.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Rétroactes de l'affaire

1.1. Faits constants

Début 2008, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE3.)) d'une mission d'architecte portant notamment sur l'élaboration d'un projet d'extension de la maison principale avec démolition du garage existant, ainsi que d'autres travaux concernant la maison principale consistant notamment en la remise en état de la toiture. Les époux GROUPE1.) ont fait réaliser des travaux d'extension de leur maison sous forme d'annexe à la bâtisse existante à l'endroit où se trouvait initialement seulement le garage.

D'après un document signé par la société SOCIETE3.) en date du 7 août 2009, elle a calculé ses honoraires d'architecte d'un total de 15.853,75 euros TTC sur base d'un « *budget théorique et conditions initialement prévues* (en date du 20 février 2008) » de 110.000.- euros HTVA.

D'après une « *Endabrechnung* » du 15 septembre 2009, la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) A.G./S.A., avec pour succursale au Luxembourg la société SOCIETE1.) A.G. (ci-après la société SOCIETE6.)), chargée notamment du gros œuvre et des travaux de finitions, a facturé au total la somme de 141.962,72 euros TTC (soit 127.487,31 + 14.475,41).

La société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après la société SOCIETE4.)), chargée notamment de la pose de fenêtres et de plaques en aluminium sur la façade, a établi un devis à l'attention des époux GROUPE1.) en date du 8 mai 2008 pour un montant de 20.281,40 euros TTC. Suivant une facture du 21 août 2009, elle leur a facturé des travaux pour un total de 19.797,25 euros TTC, soit 17.215 euros HTVA, et les époux GROUPE1.) se sont acquittés de la somme de 11.926,42 euros.

Suivant une « *Auftragsbestätigung* » du 6 août 2008, acceptée par PERSONNE1.) en date du 25 août 2008, la société anonyme SOCIETE5.) S.A. (ci-après la société SOCIETE7.)), chargée notamment de la réalisation de la toiture plate sur l'annexe et des

travaux d'isolation de la toiture, a offert de réaliser ces travaux pour la somme de 44.204,85 euros TTC, soit 38.439.- euros HTVA. D'après sa facture du 10 août 2009, la société SOCIETE7.) a facturé la somme totale de 49.300,52 euros TTC, soit 42.870.- euros HTVA aux époux GROUPE1.), qui lui ont payé le montant de 30.000.- euros.

1.2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 27 mai 2010, la société SOCIETE6.) a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège afin de les entendre condamner au paiement d'un montant de 85.660,41 euros du chef de cinq factures pour travaux de reconstruction du garage demeurées impayées, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 4 novembre 2009, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande encore la majoration du taux d'intérêts de trois points, le paiement d'une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que le paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 130348 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 21 juillet 2010, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège afin de les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement d'un montant de 11.212,50 euros du chef de non-paiement des mémoires d'honoraires d'architecte numéros NUMERO6.), avec les intérêts au taux légal sur la somme de 4.600.- euros à partir du rappel du 19 avril 2009, sur la somme de 5.031,25 euros à partir du rappel du 25 septembre 2009 et sur la somme de 1.581,25 euros à partir du rappel du 4 novembre 2009, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 132256 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 4 août 2010, les époux GROUPE1.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE3.), à la société SOCIETE6.), à la société SOCIETE4.) et à la société SOCIETE7.), aux fins

* d'entendre condamner la société SOCIETE3.) pour le tout, sinon solidairement, sinon *in solidum* avec les autres parties défenderesses, au paiement d'un montant de 143.752,36 euros sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

* d'entendre condamner la société SOCIETE6.) pour le tout, sinon solidairement, sinon *in solidum* avec les autres parties défenderesses, au paiement d'un montant de 139.752,36 euros sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

* d'entendre condamner la société SOCIETE4.) pour le tout, sinon solidairement, sinon *in solidum* avec les autres parties défenderesses, au paiement d'un montant de 84.000.- euros sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

* d'entendre condamner la société SOCIETE7.) pour le tout, sinon solidairement, sinon *in solidum* avec les autres parties défenderesses, au paiement d'un montant de 89.000.- euros sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils sollicitent encore la condamnation de chacune des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 132243 du rôle.

Par jugement civil interlocutoire du 16 février 2011, le tribunal de céans, autrement composé, a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle 130348, 132243 et 132256 et a pour le surplus, et avant tout autre progrès en cause, nommé un expert avec la mission de

« *1. dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons apparus à l'immeuble appartenant aux époux PERSONNE3.) sis à L-ADRESSE7.),*

2. déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, non-conformité constatés affectant ledit immeuble,

3. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés,

4. chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés,

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

L'expert judiciaire PERSONNE4.) a déposé son rapport d'expertise au greffe du tribunal le 4 mai 2012.

Par jugement civil interlocutoire rendu le 1er avril 2015, le tribunal de céans, autrement composé, a dit les demandes introduites par assignation des 27 mai, 21 juillet et 4 août 2010 recevables, a dit les demandes reconventionnelles formulées par voie de conclusions des 23 août et 29 octobre 2013 recevables et a invité les parties

* à informer le tribunal et l'expert si le devis initial de la société SOCIETE3.) et les factures émises par elle, par la société SOCIETE6.), par la société SOCIETE4.) et par la société SOCIETE7.) concernent uniquement les travaux de reconstruction du garage et d'extension de la maison d'habitation sous forme d'annexe à la bâtisse existante, ou également la maison d'habitation principale,

* à verser au tribunal et à l'expert commis les devis gisant à la base des travaux effectués et facturés, une copie lisible du décompte élaboré par la société SOCIETE3.) en date du 22 septembre 2009, un décompte détaillé, pièces à l'appui, quant au *quantum* des travaux effectués, facturés et payés pour chaque corps de métier concernant l'annexe et, le cas échéant, le bâtiment principal.

Pour le surplus, le tribunal a renvoyé le dossier devant l'expert judiciaire PERSONNE4.) avec pour mission :

« *au vu du rapport déposé au greffe le 4 mai 2012 :*

1) se prononcer point par point sur la réalité des vices, malfaçons, non-conformités, dégradations, endommagements et erreurs de conceptions reprochés aux parties SOCIETE3.), SOCIETE6.), SOCIETE4.) et PERSONNE6.) par les époux GROUPE1.) dans leur assignation du 4 août 2010 et apparus à l'occasion des travaux de reconstruction de leur garage et d'extension de leur maison d'habitation sous forme d'annexe à la bâtisse existante,

2) déterminer la nature de ces problèmes et décrire avec précision en quoi ils consistent,

3) préciser dans quelle partie du bâtiment (maison principale ou annexe) quel problème a été constaté et dire s'il est en relation directe ou non avec les travaux de réalisation de l'annexe,

4) déterminer la cause de ces problèmes,

5) définir quel corps de métier a réalisé les travaux en relation avec lesquels des problèmes sont constatés,

6) déterminer si une réparation en nature des problèmes constatés est possible et, dans l'affirmative, selon quelle méthode,

7) chiffrer le coût des réparations et réfections nécessaires pour remédier aux problèmes constatés, dresser le décompte entre parties tout en précisant quel coût de réfection incombe à quel corps de métier,

8) le cas échéant, établir s'il a d'ores et déjà été remédié à un ou des problème(s) reproché(s) par les époux GROUPE1.), dans l'affirmative quand, dans quelle mesure, par quel corps de métier et, le cas échéant, à quel coût supplémentaire,

9) exposer les motifs justifiant l'existence d'une moins-value à l'annexe au bâtiment principal en précisant l'endroit de l'immeuble où se situent les désordres et les raisons pour lesquelles il ne peut y être définitivement remédié,

10) chiffrer le total du coût des travaux facturés aux époux GROUPE1.) à l'occasion de la reconstruction de leur garage et de l'extension de leur maison d'habitation sous forme d'annexe à la bâtisse existante, à l'exclusion de tous travaux concernant exclusivement leur maison d'habitation principale,

11) déterminer quels travaux étaient prévus pour la réalisation de cette annexe et quels travaux ont été réalisés par quel corps de métier,

12) déterminer notamment si le chemin d'accès au garage a été réalisé à l'occasion de la réalisation de cette annexe ou s'il était préexistant aux travaux entrepris en vue de cette construction et, dans ce dernier cas, se prononcer sur la question de savoir si la pente de ce chemin aurait dû être reconçue. »

L'expert judiciaire PERSONNE4.) a déposé son rapport d'expertise au greffe du tribunal le 18 juin 2015.

Le 28 janvier 2016, l'expert judiciaire PERSONNE4.) a déposé au greffe du tribunal un complément à son rapport d'expertise du 18 juin 2015.

Par jugement civil interlocutoire du 21 novembre 2018, le tribunal de ce siège, autrement composé, a :

dit que la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE3.) sont responsables *in solidum* des vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant l'accès vers le garage, la pente du garage et la corrosion sur les profilés de cornière des plaques métalliques,

partant condamné la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE3.) *in solidum* à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 9.345,50 euros HTVA,

dit que la société SOCIETE3.) est responsable des problèmes de condensation et d'humidité affectant la salle de fitness,

condamné la société SOCIETE3.) à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 7.645.- euros HTVA,

dit que la société SOCIETE6.), est responsable de l'affaissement de la dalle de la salle de fitness,

pour le surplus,

ordonné un complément d'expertise et renvoyé le dossier devant l'expert judiciaire PERSONNE4.), pour :

« *ventiler le montant de la moins-value retenue dans le rapport déposé au greffe le 4 mai 2012 entre le montant devant être retenu au titre de l'affaissement du dallage de la salle de fitness d'une part, et le montant devant être retenu au titre des autres désordres constatés d'autre part* »,

dit que la société SOCIETE5.) est responsable des vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant les couvertines de la toiture plate de l'annexe,

condamné la société SOCIETE5.) à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 3.930.- euros HTVA,

dit que la société SOCIETE4.) est responsable des vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant le joint au pourtour extérieur de la coupole sur la toiture plate,

condamné la société SOCIETE4.) à payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 200.- euros HTVA,

dit la demande en paiement formulée par la société SOCIETE6.) fondée,

condamné les consorts GROUPE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE6.) la somme de 82.022,03 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2009, jusqu'à solde,

ordonné la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant la signification du présent jugement,

dit la demande en paiement formulée par la société SOCIETE3.) fondée,

condamné les consorts GROUPE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE3.) la somme de 11.212,50 euros TTC, avec les intérêts légaux sur la somme de 4.600.- euros TTC à partir du 19 avril 2009, sur la somme de 5.031,25 euros TTC à partir du 29 septembre 2009 et sur la somme de 1.581,25 euros TTC à partir du 21 juillet 2010, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE5.) fondée,

condamné les consorts GROUPE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE5.) la somme de 14.800,50 euros TTC, avec les intérêts aux taux légal à partir du 29 octobre 2013, jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE4.) fondée,

condamné les consorts GROUPE1.) solidairement à payer à la société SOCIETE4.) la somme de 7.870,83 euros TTC.

L'expert judiciaire a clos son complément d'expertise en date du 9 janvier 2019.

Les parties ont conclu suivant ce dépôt.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 16 septembre 2024 de l'audience des plaidoiries.

Par ordonnance du 11 mars 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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 11 mars 2025 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Les consorts GROUPE1.) demandent, dans leurs dernières écritures prises après jugement et expertise, à voir condamner la société SOCIETE6.) au paiement de la moins-value retenue par l'expert judiciaire PERSONNE7.) à hauteur de 6.500.- euros, du chef de l'affaissement du dallage, ce montant avec les intérêts à partir du jour de l'assignation, sinon à partir des conclusions, jusqu'à solde et à voir condamner la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE3.) à leur payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, la moins-value retenue par l'expert judiciaire PERSONNE7.) à titre d'inconvénients de 7.525.- euros, ce montant avec les intérêts à partir du jour de l'assignation, sinon à partir des conclusions, jusqu'à solde.

Au soutien de leurs prétentions, ils rappellent que par jugement du 21 novembre 2018, le tribunal de céans a ordonné un complément d'expertise et renvoyé le dossier devant l'expert judiciaire PERSONNE4.) pour :

« *ventiler le montant de la moins-value retenue dans le rapport déposé au greffe le 4 mai 2012 entre le montant devant être retenu au titre de l'affaissement du dallage de la salle de fitness d'une part, et le montant devant être retenu au titre des autres désordres constatés d'autre part.* »

Dans son complément d'expertise daté du 9 janvier 2019, ce dernier aurait retenu la ventilation suivante concernant la moins-value : une moins-value de 6.500.- euros au titre de l'affaissement du dallage dans la salle de fitness et une moins-value générale de 7.525.- euros pour les inconvénients.

Contrairement à ce qu'affirme la partie SOCIETE6.) dans ses conclusions du 12 mars 2019, le montant de 7.525.- euros ne correspondrait pas à la moins-value à retenir au titre de l'affaissement du dallage dans la salle de fitness.

Pour rappel, dans son complément d'expertise du 18 juin 2015, l'expert judiciaire retiendrait que

« *L'expert a estimé une moins-value pour un affaissement dans le dallage*

(revêtement) du sol en salle fitness ( )

L'expert est d'avis que l'affaissement est dû à un mauvais compactage de la chape. L'entreprise SOCIETE6.) a exécuté les travaux correspondants. […] »

L'expert judiciaire retiendrait donc clairement la responsabilité de la société SOCIETE6.) dans l'affaissement du dallage de la salle de fitness.

S'agissant de la moins-value générale retenue par l'expert judiciaire, les requérants concluent, à propos de la solidarité entre les différents intervenants sur le chantier, qu'« *il est unanimement admis par la jurisprudence et la doctrine que lorsque le dommage est dû au concours de plusieurs professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, ils sont tenus in solidum à l'égard du maître de l'ouvrage* » et ils citent de la jurisprudence à cet égard. Il résulterait de cette jurisprudence que la société SOCIETE6.) serait présumée responsable *in solidum* avec l'architecte du préjudice subi par le maître de l'ouvrage.

Il y aurait dès lors lieu de condamner la partie SOCIETE6.) à payer le montant de 6.500.- euros au titre de la moins-value constatée et due à l'affaissement du dallage dans la salle de fitness.

Par ailleurs, il y aurait lieu de condamner les parties SOCIETE6.) et SOCIETE3.) à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, le montant de 7.525.- euros au titre de la moins-value générale retenue pour les inconvénients rencontrés par les demandeurs.

La société SOCIETE6.) conclut à voir débouter les requérants de leurs demandes, sinon les réduire à de plus justes proportions. Si elle devait être solidairement condamnée avec la société SOCIETE3.), il faudrait tenir compte du paiement effectué par ses soins en faveur des époux GROUPE1.) à hauteur de 9.345,50 euros au titre de sa condamnation antérieure solidaire avec la société SOCIETE3.) et, partant, il y aurait lieu à compensation.

Elle demande à voir condamner les parties demanderesses à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Max MAILLET, qui affirme en avoir fait l'avance ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.000.- euros aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa défense, et s'agissant de la moins-value de 6.500.- euros au titre de l'affaissement du dallage, la société SOCIETE6.) estime que le montant retenu est excessif étant donné que le revêtement de sol est un parquet préfabriqué avec une surface en vinyle composée d'éléments librement posés sur la chape.

Elle fait valoir les remarques suivantes quant aux points soulevés par l'expert judiciaire pour justifier la prétendue moins-value :

« *1. Sur le déménagement de la pièce*

Pour ce travail, il n'est en aucun cas nécessaire de vider toute la pièce, car il ne s'agit pas d'un travail important et encore moins d'un travail entraînant de la saleté.

La concluante estime que ce travail nécessitera 1h et la présence de deux collaborateurs.

2. Sur la dépose soignée du dallage sur une surface de +/- 4 m2

La concluante estime que ce travail nécessitera 2h et la présence de deux collaborateurs.

3. Sur le nettoyage soigné des dalles déposées

Ce nettoyage ne sera pas nécessaire car le revêtement de sol a été posé de manière flottante sans colle.

4. Sur la réfection locale de la chape défaillante

La concluante estime qu'il lui sera possible de recharger et égaliser avec un produit de ragréage SOCIETE8.) les zones qui se sont éventuellement affaissées.

La concluante estime que ce travail nécessitera 1h et la présence de deux collaborateurs ainsi qu'au niveau du matériel, deux sacs de mastic SOCIETE8.) à 65,- € pièce soit un total de 130,- €.

5. Sur la repose du dallage (y compris les joints), en cas de nécessité remplacement des dalles cassées lors de la dépose par puisement dans un éventuel stock restant, sinon nouvelle dalle au risque d'une différence en coloris.

Ici, il est certain qu'aucune « dalle » ne se cassera, car il ne s'agit pas de carrelage mais d'un panneau de support en bois recouvert de vinyle.

La concluante estime que ce travail nécessitera 3h et la présence de deux collaborateurs.

6. Sur le nettoyage du chantier

La concluante estime que ce travail nécessitera 1h et la présence de deux collaborateurs.

7. Sur le réaménagement de la pièce

La concluante estime que ce travail nécessitera 1h et la présence de deux collaborateurs.

Autrement dit, au vu de ce qui précède, la concluante estime avoir besoin de 18h de travail soit 990 EUR (18h x 55,- EUR).

Il y a lieu d'ajouter 130,- € de matériel et 130,- EUR à titre de petit matériel et imprévus, soit un total de 1.250 EUR. »

Elle conclut que le montant de 6.500.- euros tel que retenu par l'expert judiciaire serait disproportionné et qu'il y aurait lieu de le réduire au montant de 1.250.- euros, sinon à de plus justes proportions.

S'agissant de la moins-value générale, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, la société SOCIETE6.) ne saurait être tenue intégralement responsable de ladite moins-value. En effet, il y aurait lieu de souligner qu'elle n'a pas été tenue responsable de l'entièreté des désordres. Ainsi, les problèmes de condensation et d'humidité affectant la salle de fitness, ce pour un montant de 7.645.- euros HTVA, ont été retenus à charge de la société SOCIETE3.), décision confirmée en appel. Aussi la société SOCIETE6.) ne saurait être tenue responsable d'une quelconque moins-value en lien avec ce poste et pour lequel elle a été considérée totalement étrangère par le tribunal et la Cour d'appel.

En outre, elle n'aurait pas été tenue seule responsable des vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant l'accès vers le garage, la pente du garage et la corrosion sur les profilés de cornières des plaques.

Ainsi, elle aurait été condamnée avec la société SOCIETE3.) *in solidum* à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 9.345,50 euros HTVA. Elle ne saurait être seule tenue responsable d'une telle moins-value.

La société SOCIETE5.) fut condamnée à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 3.930.- euros HTVA pour les vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant les couvertines de la toiture plate de l'annexe. Elle ne saurait être tenue responsable d'une quelconque moins-value en lien avec ce poste et pour lequel elle a été considérée totalement étrangère.

Les vices, défauts, malfaçons et non-conformités affectant le joint au pourtour extérieur de la coupole sur la toiture plate ont été retenus à charge de la société SOCIETE4.) qui fut condamnée à payer aux requérants la somme de 200.- euros HTVA. La société SOCIETE9.) ne saurait être tenue responsable d'une quelconque moins-value en lien avec ce poste et pour lequel elle a été considérée totalement étrangère.

Elle insiste encore pour dire qu'en l'espèce les différents dommages sont bien dissociés à l'instar des imputations respectives.

Partant, s'agissant de la moins-value générale à hauteur de 7.525.- euros, il y aurait lieu d'en dissocier la part en lien avec les désordres imputés exclusivement à la société SOCIETE3.), de sorte que ce serait à tort que les époux GROUPE1.) sollicitent la condamnation solidaire des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE3.) au paiement du montant de 7.525.- euros.

<u>La société SOCIETE3.)</u>

L'expert judiciaire PERSONNE7.) retiendrait aux termes de son premier avenant/complément d'expertise du 18 juin 2015, passage également reproduit dans le complément d'expertise du 9 janvier 2019, que :

« *L'expert est d'avis que l'affaissement est dû à un mauvais compactage de la chape. L'entreprise SOCIETE6.) a exécuté les travaux correspondants* ».

Aucune responsabilité de la société SOCIETE3.) ne saurait donc être retenue sur ce point. Elle serait étrangère au dommage causé aux parties demanderesses à ce titre de sorte qu'elle ne saurait être condamnée au paiement de ce montant. Dans leurs dernières conclusions de juillet 2022, les parties requérantes ne demanderaient d'ailleurs aucune condamnation de la société SOCIETE3.) à ce titre.

Quant au montant de 7.525.- euros retenu à titre de moins-value générale pour inconvénients :

La société défenderesse se rapporte à prudence sur ce point et fait valoir que l'expert judiciaire ne procèderait à aucune ventilation de ce montant dans son dernier complément d'expertise de janvier 2019. Partant, toutes les parties, dont la responsabilité a été retenue aux termes du jugement de novembre 2018, confirmé en appel, devraient y participer à hauteur de la même proportion. Si une condamnation devait donc intervenir à ce titre, tous les intervenants devraient être tenus *in solidum* à indemniser les parties demanderesses sur ce point.

La société SOCIETE3.) réclame une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros aux époux GROUPE1.) ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE4.) demande au tribunal de voir constater que les époux GROUPE1.) ne demandent aucune condamnation de la société SOCIETE4.) au titre des moins-values retenues par l'expert judiciaire PERSONNE7.) dans son complément d'expertise. Aucune condamnation ne saurait dès lors être prononcée à son encontre. Contrairement à ce que prétend la société SOCIETE3.) dans ses conclusions, une ventilation du montant de la moins-value de 7.525.- euros à charge de la société SOCIETE4.) serait sans aucun fondement.

Il y aurait lieu de rappeler que le seul et unique vice dans les travaux réalisés par la société SOCIETE4.) se limiterait à un joint défectueux, dont les travaux de réparation furent fixés au montant de 200.- euros HTVA par le tribunal, confirmé par la Cour d'appel.

La société SOCIETE4.) ne serait nullement responsable d'une quelconque moins-value de la propriété des époux GROUPE1.).

Elle demande en coutre le remboursement d'une somme de 320.- euros avancée à titre de frais d'expertise judiciaire (suivant paiements du montant de 200.- euros en date du 29 septembre 2015 et de 120.- euros en date du 16 février 2016). Au vu des conclusions de l'expertise judiciaire et du fait qu'aucun désordre ne serait imputable à la société PERSONNE5.) — si ce n'est le remplacement d'un joint — et au vu de la confirmation du

jugement rendu en première instance par la Cour d'appel, il y aurait lieu de condamner les époux GROUPE1.) au paiement de la somme de 320.- euros en sa faveur au titre de remboursement des frais d'expertise judiciaire.

La société SOCIETE4.) réclame enfin une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros aux époux GROUPE1.) ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

3. Motivation

Les requérants demandent actuellement encore de se voir allouer les montants de 6.500.- euros et de 7.525.- euros, avec les intérêts à partir du jour de l'assignation, sinon à partir de leurs conclusions, jusqu'à solde.

Dans son avenant rédigé le 19 janvier 2019, l'expert judiciaire PERSONNE7.) a répondu à la question de « *ventiler le montant de la moins-value retenue dans le rapport déposé au greffe le 4 mai 2012 entre le montant devant être retenu au titre de l'affaissement du dallage de la salle de fitness d'une part, et le montant devant être retenu au titre des autres désordres constatés d'autre part* ».

3.1. Quant à la moins-value au titre de l'affaissement du dallage dans la salle de fitness de 6.500.- euros

Le tribunal, dans son jugement du 21 novembre 2018, a retenu ce qui suit :

« *En ce qui concerne l'affaissement du dallage de la salle de fitness, il ressort du rapport d'expertise SOCIETE10.) du 18 juin 2015 que*

« *V. Affaissement du dallage dans la salle de fitness de l'annexe*
L'expert a estimé une moins-value pour un affaissement dans le dallage (revêtement) du sol en salle fitness. L'affaissement en question est bien visible dans l'angle droit près du pignon gauche côté rue. Il s'agit d'un sectionnement, une fissure assez importante dans le revêtement en dessous de la baie vitrée sur une longueur de ca 1,20m, sans préjudice de la longueur et de l'importance exacte à ce jour, étant donné que l'expert est d'avis que ce sectionnement risque de s'étirer encore avec le temps.
L'expert est d'avis que l'affaissement est dû à un mauvais compactage de la chape. L'entreprise SOCIETE6.) a exécuté les travaux correspondants.
Une moins-value est dans ce cas préférable à une réfection en nature, étant donné l'envergure injustifiée des moyens à déployer le cas échéant. Ainsi ce désordre pourra être réfectionné lors d'une éventuelle future rénovation. »

Il n'est pas contesté que les travaux de maçonnerie étaient à charge de la société SOCIETE6.), de sorte que sa responsabilité se trouve engagée de ce fait.

Aux termes de son rapport d'expertise du 4 mai 2012, l'expert judiciaire PERSONNE7.) retient « *comme cet édifice neuf restera, malgré prise en compte des réfections ci-devant à l'art. 4), une bâtisse 'réparée' ou à réparer, y compris l'affaissement du dallage au SOCIETE11.), j'estime qu'une moins-value de 15% est à justifier : 110.000.-€ - 15% t.v.a x 15% = arrondi à 14.350.- euros* ».

Au vu du caractère non négligeable du dommage subi par l'affaissement du dallage dans la salle de fitness, le tribunal estime qu'il y a lieu de ventiler la moins-value retenue par l'expert entre l'affaissement de la dalle et les autres désordres constatés.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de renvoyer le dossier devant l'expert SOCIETE10.) avec la mission telle que reprise au dispositif du présent jugement ».

Le tribunal rappelle que la société SOCIETE6.) fut déclarée responsable de l'affaissement de la dalle de la salle de fitness.

L'expert judiciaire PERSONNE7.) a fixé cette moins-value au montant forfaitaire de 6.500.- euros en prenant appui sur une estimation du coût pour une remise en état théorique en fonction des prix du marché de l'époque de rédaction de l'avenant.

S'il est vrai que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport et que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et circonspection, et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause, 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.

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

La société SOCIETE6.) entend battre en brèche cette évaluation de moins-value en faisant plaider que ces différents postes pris en considération par l'expert judiciaire ne sauraient être évalués au-delà de la somme de 1.250.- euros.

D’une part, ces affirmations de la société SOCIETE6.) restent à l’état de pures allégations. En effet, la société ne produit pas de pièces à l’appui de sa défense pour contrecarrer les chiffres retenus par l’homme de l’art.

D’autre part et surtout, l’expert judiciaire s’inspire du prix de remise en état de cet affaissement, mais ce pour fixer une moins-value, comportant la notion de perte de jouissance, et non pour fixer un coût de réfection, réfection qui n’est que théorique et qui se fera le cas échéant dans quelques années dans le cadre d’une rénovation globale.

Le montant retenu par l’expert judiciaire n’est aucunement exorbitant au vu de l’envergure du désordre - affaissement du dallage, c’est-à-dire élément du gros ouvrage de l’immeuble - de sorte qu’il y a lieu de l’entériner et de condamner la société SOCIETE6.) au paiement du montant de 6.500.- euros avec les intérêts du jour de l’assignation, jusqu’à solde.

3.2. Quant à la moins-value générale au titre des inconvénients réclamé contre la société SOCIETE6.) et contre la société SOCIETE3.)

L’expert judiciaire a retenu une moins-value de l’ordre de 7.525.- euros à ce titre.

Sans contester le principe, ni le *quantum* de la moins-value retenue pour inconvénients, la société SOCIETE6.) s’oppose à une condamnation solidaire avec la société SOCIETE3.).

Il est constant en cause que :

la société SOCIETE3.) est responsable des problèmes de condensation et d’humidité affectant la salle de fitness, et que la société SOCIETE6.) est responsable de l’affaissement de la dalle de la salle de fitness.

Le tribunal, dans son jugement de 2018, ordonna le complément d’expertise pour ventiler le montant de la moins-value retenue dans le rapport déposé au greffe le 4 mai 2012 « *entre le montant devant être retenu au titre de l’affaissement du dallage de la salle de fitness d’une part, et le montant devant être retenu au titre des autres désordres constatés d’autre part.* »

Cette moins-value ne concerne partant que les travaux réalisés par les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE3.).

Comme les désordres affectant ces travaux réalisés par les deux corps de métier causèrent des inconvénients aux époux GROUPE1.) par le fait que ces derniers

disposent dorénavant d'une propriété réparée, respectivement emprunte d'une moins-value, une moins-value leur est due.

Cette moins-value, dont le montant n'est pas autrement contesté, est à supporter par les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE3.) conjointement dans la mesure où les dommages causés par ces deux sociétés sont divisibles (affaissement dalle, respectivement humidités dans la salle de fitness).

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Indemnités de procédure

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 précité relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l'espèce, les parties n'établissent pas l'iniquité requise sur base de cette disposition, de sorte que leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

3.3.2. 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.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à charge de chacune des cinq parties, à raison d'un cinquième chacune (les époux GROUPE1.) comptant pour une partie).

3.3.3. Exécution provisoire

En ce qui concerne sa demande tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que 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 ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l’espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n’est pas opportun de faire usage de la faculté accordée au juge par l’article 244 in fine du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

revu les jugements numéro 51/2011 du 16 février 2011, numéro 105/2015 du 1er avril 2015 et numéro 2018TALCH01/00354 du 21 novembre 2018,

revu l'arrêt numéro 185/21 – VII – CIV du 22 décembre 2021,

condamne la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) A.G./S.A., avec pour succursale au Luxembourg la société SOCIETE1.) A.G., et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. conjointement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 7.525.- euros avec les intérêts légaux du jour de l'assignation, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) A.G./S.A., avec pour succursale au Luxembourg la société SOCIETE1.) A.G., à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.500.- euros avec les intérêts légaux du jour de l'assignation, jusqu'à solde,

déboute toutes les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens et les impose pour respectivement un cinquième à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Max MAILLIET et Maître Ferdinand BURG, avocats à la Cour, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.