

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2023TALCH01 / 00417**

Audience publique du mardi douze décembre deux mille vingt-trois.

### **Numéro TAL-2018-06043 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, juge délégué,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés auprès du Amtsgericht Bad Kreuznach, sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine, dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 7 septembre 2018,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS A LA COUR SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte Zithe, inscrite sur 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 B 211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

parties demanderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## Le Tribunal :

### I. Faits constants et indications de procédure :

La société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) Gmbh (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») a été chargée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les époux PERSONNE1.) »), suivants contrats signés en date du DATE1.), de la construction de deux maisons unifamiliales (maison A et maison B) sur le terrain leur appartenant sis à L-ADRESSE3.).

Les procès-verbaux de réception des deux maisons ont été signés en date du DATE2.).

En date du DATE3.), la société SOCIETE1.) a émis la facture finale n° NUMERO2.) concernant la maison A, portant sur le montant de 75.593,84 euros, ainsi que la facture finale n° NUMERO3.) concernant la maison B, portant sur le montant de 72.468,30 euros.

Par courrier du DATE4.), les époux PERSONNE1.) ont invoqué l'existence de désordres affectant les travaux réalisés qui n'ont pas été pris en compte lors de la signature des procès-verbaux de réception.

Par ordonnance de référés rendue le DATE5.), une expertise a été ordonnée en vue de constater les vices et malfaçons affectant les travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.). L'expert PERSONNE3.) a déposé son rapport d'expertise en date du DATE6.).

En date du DATE7.), les époux PERSONNE1.) se sont acquittés d'un paiement partiel à hauteur de 25.000.- euros.

Par exploit d'huissier du 7 septembre 2018, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux époux PERSONNE1.), à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de les entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 123.062,14 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du jour d'échéance des factures, soit le DATE8.), sinon à partir du DATE9.), date de la mise en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande encore à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus depuis au moins une année entière.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des époux PERSONNE1.), au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Suivant jugement interlocutoire n°NUMERO4.), le tribunal de céans autrement composé, a retenu que les parties étaient liées par un contrat d'entreprise et que la réception des travaux a eu lieu en date du DATE2.), de sorte que le litige entre parties est régi par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

La demande en paiement du solde des factures de la société SOCIETE1.) a été réservée dans l'attente de l'instruction des demandes reconventionnelles formulées par les époux PERSONNE1.).

Par jugement interlocutoire précité, les parties ont été invitées à verser les tests d'étanchéité versés à l'appui de la demande en obtention des subventions étatiques formulées par les époux PERSONNE1.), sur laquelle le ministère du Développement durable et des Infrastructures s'est prononcé par courrier du DATE10.) et à prendre position quant à son incidence.

Par ce même jugement, l'expert PERSONNE3.) a été nommé avec la mission de « concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. constater les vices, malfaçons, non-conformités qui affectent la toiture et les murs du garage attenant, les travaux d'étanchéité sur les toitures et les joints entre les revêtements du sol et les murs, des immeubles sis à L-ADRESSE3.), appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

2. déterminer les causes et origines de ces vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions,

3. *déterminer les moyens d'y remédier, et chiffrer le coût de la remise en état, respectivement les moins-values encourues,*

4. *chiffrer le coût de réfection de la façade sur base du tableau se trouvant dans son rapport d'expertise du DATE11.),*

*dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ».*

L'expert PERSONNE3.) a déposé son rapport du DATE12.) en date du DATE13.).

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 17 octobre 2023.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Jacques WOLTER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Mathias PONCIN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 17 octobre 2023

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 17 octobre 2023.

## II. Appréciation :

### 1. Remarques préliminaires :

Il est de principe que la suite normale d'un contrat d'entreprise est son exécution parfaite par chacune des parties contractantes.

En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'oblige à exécuter des travaux exempts de malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché. La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite

exécution des engagements souscrits. De son côté, le maître de l'ouvrage s'oblige à payer le prix convenu.

En matière de contrat d'entreprise, il est rappelé que le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code civil) qui cesse avec la réception (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, Pas. 2014, n°625).

En l'espèce, le tribunal rappelle que suivant jugement interlocutoire du NUMERO4.), le tribunal de céans, autrement composé, a retenu que le contrat liant les parties est à qualifier de contrat d'entreprise.

Par ce même jugement, il a été retenu que les travaux ont été réceptionnés en date du DATE2.).

Dans le cadre du contrat précité, la société SOCIETE1.) a donc l'obligation de livrer les matériaux et d'effectuer les travaux tels que commandés, et les époux PERSONNE1.) sont tenus d'une obligation de paiement.

Il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE1.) poursuit actuellement le recouvrement d'un montant de 123.062,14 euros TTC au titre d'un solde de prix restant dû, suite à la réalisation des travaux.

Afin de pouvoir prétendre au paiement dudit solde, il incombe à la société SOCIETE1.), conformément aux règles de preuve édictées par les articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil et face aux contestations émises par les époux PERSONNE1.), de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance alléguée par elle, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière des époux PERSONNE1.) et que ces derniers ont l'obligation de lui payer le montant réclamé.

Ceci implique en l'occurrence que la société SOCIETE1.) doit prouver qu'elle a exécuté intégralement et conformément aux règles de l'art tous les travaux qu'elle a facturés.

Les époux PERSONNE1.) ont invoqué à titre de moyen de défense, pour s'opposer au paiement du solde des factures, l'exception d'inexécution.

Tel que d'ores et déjà retenu par le tribunal de céans, autrement composé, l'exception d'inexécution étant un moyen de défense et non une demande en soi, celle-ci n'a d'effet qu'en présence d'une demande reconventionnelle en

dommages et intérêts. La demande reconventionnelle pourrait, le cas échéant, aboutir à l'anéantissement de la demande principale par voie de compensation entre les deux revendications, mais ne saurait à elle seule conduire au débouté de la demande en paiement du solde des factures.

Dans un souci de logique juridique, il y a partant lieu d'analyser en premier lieu les demandes reconventionnelles des époux PERSONNE1.)

## 2. Quant aux demandes reconventionnelles des époux PERSONNE1.)

### 2.1. Quant aux vices et malfaçons :

Il y a lieu de rappeler que les travaux ayant été réceptionnés en date du DATE2.), le litige entre parties est partant régi par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

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

Doivent être qualifiés de gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. Doit être qualifié menu ouvrage tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction (Cour d'appel, 11 juillet 2012, n°37825).

Quant au dommage qui atteint le gros ouvrage, le domaine de la garantie décennale ne se limite pas à la perte totale ou partielle de l'édifice. La notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage doive porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. Il est précisé que le coût de la remise en état n'a pas à être pris en considération. Par contre, si l'existence d'un dommage est suffisante, elle est également nécessaire. Des défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs (Cour d'appel 11 janvier 2006, P. 33, p. 150 ; Cour d'appel 6 juin 2007, numéros du rôle 31120 et 31648).

Il y a ainsi lieu d'analyser si les vices invoqués affectent des parties d'immeuble qui sont à qualifier de gros ouvrages ou de menus ouvrages et de déterminer si la société SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité.

A ce titre, il y a lieu de reprendre la liste des différents points relevés par l'expert et pour lesquels les époux PERSONNE1.) réclament réparation.

Le tribunal constate tout de même que les époux PERSONNE1.) ne prennent pas position point par point sur l'ensemble des conclusions de l'expert PERSONNE3.), mais demandent de manière générale à voir entériner le prédit rapport et contestent de manière générale les contestations émises par la société SOCIETE1.), de sorte que le tribunal énoncera uniquement les moyens de la société SOCIETE1.) relatifs aux différents points.

- i. Infiltrations d'eau dans le garage et prétendus défauts de la toiture du garage

*Moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) :*

La société SOCIETE1.) estime que des résidus d'eau ne seraient pas nécessairement le résultat d'une toiture non étanche, mais que ceux-ci pourraient avoir diverses origines.

Elle conteste en ce sens tout lien de causalité entre les problèmes d'étanchéité de la toiture et les résidus de flaque d'eau.

Elle précise que les travaux auraient été réceptionnés le DATE14.) et que les problèmes d'étanchéité ne seraient apparus que durant DATE15.) et que depuis les travaux réalisés par ses soins, d'autres entreprises auraient réalisé des travaux sur les maisons litigieuses, de sorte qu'elle ne saurait être tenue responsable des désordres ultérieures.

Elle fait valoir que les époux PERSONNE1.) resteraient également en défaut de prouver que les désordres trouveraient leur origine dans le chef des travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Concernant l'inclinaison de la toiture du garage, la société SOCIETE1.) conteste les conclusions de l'expert PERSONNE3.) et fait valoir que le fait qu'une prestation ne correspondrait pas aux stipulations contractuelles ne signifierait pas automatiquement qu'il s'agirait d'un défaut au sens de la garantie décennale, mais d'un défaut de conformité.

La société SOCIETE1.) précise encore que lors de la réception des travaux le DATE2.), ainsi que lors de la visite des lieux le DATE16.), dans le cadre de la première expertise, la toiture du garage n'aurait pas présenté un problème d'étanchéité, problèmes qui auraient uniquement été constatés lors de la deuxième visite de l'expert PERSONNE3.), soit le DATE17.).

Elle fait valoir qu'entretemps, une autre société serait intervenue sur la toiture, de sorte qu'il serait probable que les autres sociétés soient à l'origine de ces problèmes d'étanchéité.

Elle soutient également qu'au moment de la livraison des travaux en date du DATE2.), la toiture aurait eu une inclinaison de plus de 14% et que l'étanchéité posée par la société SOCIETE1.) en-dessous des tuiles aurait recouvert la tôle « Tropfblech » et non la tôle « Traufblech » et ce contrairement aux conclusions de l'expert PERSONNE3.).

Elle conclut en ce sens que l'état actuel constaté par l'expert PERSONNE3.), ne serait qu'issu des modifications qui auraient été faites par des sociétés tierces intervenues à la demande des époux PERSONNE1.), de sorte qu'ils resteraient en défaut de rapporter la preuve que les défauts soient apparus à la suite de l'intervention de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) relève à titre subsidiaire que le coût de remise en état serait surfait et estime que les coûts devraient s'élever au montant maximal de 6.000.- euros HTVA.

#### *Appréciation :*

Le tribunal souhaite relever de prime abord qu'il ne dispose pas de copie du premier rapport d'expertise dressé par l'expert PERSONNE3.), mais uniquement du tableau dressé par ses soins en date du DATE6.), relatant l'ensemble des défauts relevés par les époux PERSONNE1.).

Le tribunal constate que dans le cadre de ce listing, aucune mention n'est faite ni quant au problème d'étanchéité de la toiture ni quant à l'inclinaison de la toiture.

Le tribunal estime, quant à l'angle d'inclinaison de la toiture du garage, que la société SOCIETE1.) ne saurait valablement soulever l'absence de contestations par les époux PERSONNE1.) relative à l'angle d'inclinaison de la toiture du garage au moment de la réception des travaux, alors qu'une personne lambda non professionnelle ne saurait constater à l'œil nu un prétendu défaut d'inclinaison de la toiture.



La société SOCIETE1.) ne saurait pas non plus valablement soutenir avoir « livré » une toiture dont l'inclinaison serait conforme aux indications du fabricant et que ce serait prétendument l'intervention d'une tierce société qui aurait procédé à une variation de l'inclinaison de la toiture, alors qu'il résulte expressément du rapport de l'expert PERSONNE3.) que les travaux de remise en état effectués au courant de DATE18.), se résument comme suit :

« TABLEAU ». <sup>1</sup>

Ces travaux n'ont indubitablement pas conduit à une diminution de l'inclinaison de la toiture.

Concernant le défaut d'étanchéité de la toiture, respectivement les infiltrations au niveau de la toiture du garage, l'expert PERSONNE3.) indique expressément dans son rapport que lors de la première visite des lieux au courant de DATE19.), les époux PERSONNE1.) n'ont effectivement pas fait état de cette problématique.

L'expert précise également que des travaux de rénovation ont été effectués par les époux PERSONNE1.) et qu'il n'est pas en mesure de déterminer quelle influence les travaux de rénovation effectués par les époux PERSONNE1.) ont eu sur l'évaluation ultérieure des dégâts. (*« Zunächst ist festzuhalten, dass die vorliegenden Mängel an der Dichtigkeit des Garagendaches bei dem ersten Ortstermin am DATE20.) noch nicht vorhanden und auch nicht Bestandteil der Mängelliste im Rahmen der Bauabnahme waren. Weiterhin konnte anhand der beim Ortstermin vom DATE21.) im Bereich der Dacheindeckung durchgeführten Sondierungen nicht abschließend beurteilt werden, welchen Einfluss die seitens PERSONNE1.) durchgeführten Sanierungsarbeiten auf die weitere Schadensentwicklung genommen haben»<sup>2</sup>*)

Malgré ces remarques préliminaires, l'expert PERSONNE3.) constate pourtant différents défauts dans le cadre des travaux réalisés initialement par la société SOCIETE1.) et l'expert indique ce qui suit :

*« Abgesehen davon können aufgrund der Aktenlage und der vor Ort gemachten Feststellungen folgende Unregelmässigkeiten / Mängel an den von SOCIETE1.) durchgeführten Arbeiten identifiziert werden:*

- A) *Ausführung einer vom LV abweichenden Dachneigung*  
*Während das dem Werkvertrag zugrundeliegende Leistungsverzeichnis (LV) eine Dachneigung von ca. 15° für das Pultdach des Garagenbaus*

---

<sup>1</sup> Page 13 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

<sup>2</sup> Page 20 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

vorgesehen hatte, konnten vor Ort nur ca. 10° gemessen werden, was der Mindestdachneigung nach [5]-2 entspricht.

Hierbei ist anzumerken, dass die Regeldachneigung laut Herstellerangaben (vgl. Anlage C) für die verwendeten ALIAS1.) Dachziegel 14° beträgt, jedoch in Kombination mit Zusatzmassnahmen. Diese bestehen z.B. in der Ausführung einer Unterspannbahn. Bei einer Unterschreitung der Regeldachneigung (= „erhöhte Anforderung“ gem. [5]2) ist dementsprechend ab einer Neigung von 10° ein Unterdach, d.h. z.B. eine vollflächige Brettschalung („ausreichend tragfähige Unterlage“) zur Auflage einer wasserdichten Bahn, gem. Regeldetail des Herstellers auszuführen.

#### B) Nicht-konformer Anschluss der Unterspannbahn im Traufbereich

Wie bereits erwähnt wurde bei der ursprünglichen Ausführung der Dachkonstruktion durch SOCIETE1.) die Unterspannbahn nicht regelkonform im Traufbereich angeschlossen.

Während die Detailplanung SOCIETE1.) den Anschluss der Unterspannbahn an das Tropfblech vorsah, vgl. Bild 17, um die Entwässerung der unter die Ziegellage eindringenden Niederschläge zu gewährleisten, wurde die Bahn vor Ort an das Anschlussblech der Dachrinne angeschlossen, vgl. Bild 18. Wie ebenfalls aus Bild 18 ergibt sich hieraus eine mögliche Wasseransammlung im Kehlbereich der Traufe und eine unklare Wasserführung der evtl. eindringenden Niederschläge.

#### C) Fehlende Ausbildung einer ausreichend tragfähigen Unterlage („Unterdach“)

Wie bereits unter A) bemerkt ist gemäß [5]-2 bei einer Unterschreitung der Regeldachneigung ein Unterdach auszubilden, vgl. Bild 19.

Dies wurde in vorliegendem Fall nicht beachtet.

#### D) Mängel am Tropfblech

Als eine weitere Hauptursache für die Wassereindringungen können die am Tropfblech festgestellten Mängel ausgemacht werden. Das Tropfblech, vgl. Bild 17, ist unterhalb der Dachrinne angeordnet und dient zur Ableitung des Niederschlagswassers, das zwischen die Dacheindeckung eintreten oder infolge Schlagregen unterhalb der Rinne anfallen kann, wie vor Ort festgestellt wies das Tropfblech stellenweise ein Gegengefälle zum Gebäude auf, wodurch das anfallende Wasser ungehindert im Bereich der

*offenen Stossfugen des Tropfbleches in den Fassadenkomplex bzw. ins Gebäudeinnere eindringen kann. »<sup>3</sup>*

Le tribunal constate qu'il résulte expressément des conclusions de l'expert PERSONNE3.) que l'inclinaison de la toiture n'est pas conforme aux indications du fabricant. L'expert explique que si l'inclinaison de la toiture est inférieure à la pente règlementaire, comme en l'espèce, une sorte de sous-toiture doit être réalisée par le biais d'un coffrage par planche, sur toute la surface et la pose d'un écran sous toiture étanche à l'eau, sous-toiture qui ferait défaut en l'espèce.

Il résulte également du rapport d'expertise que l'expert PERSONNE3.) constate la mise en place d'un écran de sous-toiture, or, que cet écran n'a pas été raccordé de manière conforme aux règles de l'art par la société SOCIETE1.).

Il explique en ce sens que suivant le plan détaillé émis par la société SOCIETE1.), le raccordement de l'écran d'étanchéité aurait dû être accolé dans la zone de l'égout, mais que la société SOCIETE1.) aurait pourtant raccordé l'écran dans la zone du larmier, raccordement qui ne serait pas conforme et qui pourrait entraîner, en cas d'accumulation d'eau, des infiltrations.

L'expert retient que cette non-conformité constitue une des causes probables d'infiltrations dans le garage. Cependant, l'expert explique encore que les défauts constatés sur le larmier constituent également une des causes principales d'infiltrations d'eau.

Il explique ainsi, photos à l'appui, que le larmier placé sous la gouttière et qui devrait en principe servir à évacuer l'eau de pluie, présente des contre-pentes par rapport au bâtiment, de sorte que l'eau s'accumule et s'infiltré librement dans la façade ou à l'intérieur du bâtiment au niveau des joints ouverts du larmier.

L'expert PERSONNE3.) évalue la gravité de l'ensemble des désordres comme « très élevé »<sup>4</sup>.

Au vu des considérations qui précèdent et dans la mesure où l'expert PERSONNE3.) retient que ces désordres trouveraient leurs origines dans un défaut de conception de la toiture (inclinaison non conforme aux normes fixées par le fabricant, absence d'installation d'une sous-toiture, non-conformités des larmiers), il y a lieu de retenir qu'il s'agit de vices cachés.

---

<sup>3</sup> Page 20 à 22 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

<sup>4</sup> Page 20 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

Ces désordres, en ce qu'ils se manifestent au niveau de la toiture du garage, affectant l'étanchéité du garage au vu des infiltrations d'eau, et partant touchant aux gros ouvrages, sont couverts par la garantie décennale, de sorte qu'il y a lieu d'entériner les conclusions de l'expert PERSONNE3.).

ii. Fissures au niveau du crépi extérieur du garage

*Moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) :*

La société SOCIETE1.) conteste les frais de remise en état du mur dans le garage, qui serait d'une part surfait et d'autre part, elle réitère que les défauts n'étaient pas présents lors de la première expertise, de sorte que toute remise en état ne saurait être mis à sa charge.

*Appréciation :*

L'expert PERSONNE3.) constate ce qui suit : « *Die Rissbildung befindet sich im Bereich der Stoßfuge zweier Betonfertigteilelemente der Garagenaussenwand („Sollbruchstelle“), vgl. Bild 10 weiter oben im Text.*

*Entgegen der Beschreibung im LV wurde diese Fuge auf der Wandaussenseite nichtsichtbar (also offen) gelassen, sondern mit dem Oberputz überdeckt, was aufgrund der Bauteilspannungen zwangsläufig zu dem vorgefundenen Rissbild führte.*

*Zudem sind die im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Undichtigkeiten und Infiltrationen im Traufbereich verantwortlich für die weitere Schädigung der Putzlage in diesem Bereich.»<sup>5</sup>*

L'expert PERSONNE3.) explique ainsi que la fissure est apparue dans une zone où deux éléments préfabriqués ont été joints, cette zone constituant ainsi un point de rupture. Ce point de rupture ayant été recouvert par un simple enduit de finition, une rupture en raison des tensions des éléments de construction serait inévitable.

Il estime tout de même que les fuites et infiltrations dans la gouttière sont responsables de la dégradation supplémentaire de la couche d'enduit.

L'expert fait également valoir que le désordre serait moindre, mais pourrait engendrer d'autres dommages, sans autrement étayer ses conclusions.

---

<sup>5</sup> Page 23 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

A titre de remise en état, l'expert PERSONNE3.) propose ce qui suit : « *Ausbildung einer Dehnfuge im Oberputz + Neuanstrich der betroffenen Fassadenseite(innen + aussen).Anmerkung: Ausführung der Arbeiten nach Instandsetzung des Garagendaches* »<sup>6</sup> et évalue le coût de remise en état à 880.- euros HTVA , soit à 1.029,60 euros TTC.<sup>7</sup>

Au regard des conclusions qui précèdent et de l'envergure moindre des travaux, il y a lieu de constater que la fissure litigieuse ne compromet pas la solidité de l'édifice constituant ainsi un menu ouvrage qui n'est réalisé qu'à titre de liaison de gros ouvrage et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien.

La fissure ne constitue dès lors pas un vice couvert par la garantie décennale, mais de la garantie biennale. La réception ayant eu lieu en 2011 et l'exploit introductif datant de 2018, les époux PERSONNE1.) sont forclos à agir.

### iii. Tassement du sol

*Moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) :*

La société SOCIETE1.) confirme avoir été à l'origine de la pose de la chape, mais précise que lorsqu'une chape est terminée, certaines conditions devraient être remplies avant la pose du carrelage.

En ce sens, elle fait valoir qu'il ne résulterait pas des éléments du dossier si les époux PERSONNE1.) avaient respecté les conditions nécessaires à la pose du carrelage.

A défaut de procéder selon les règles de l'art, les dommages constatés par l'expert PERSONNE3.) ne pourraient être mis à sa charge.

La société SOCIETE1.) fait également valoir qu'à défaut de preuve d'un réel dommage causé directement par les travaux réalisés par ses soins, sa responsabilité ne saurait être engagée.

Elle estime qu'en tout état de cause, l'affaissement du sol n'affecterait ni la stabilité de l'ouvrage, ni ne rendrait-il l'ouvrage impropre à son usage, de sorte, que ces défauts ne seraient pas couverts par la garantie décennale.

Elle conclut également que l'affaissement du sol ne constituerait pas un réel dommage, mais tout au plus un dommage esthétique, de sorte que les montants retenus par l'expert à titre de remise en état seraient trop élevés.

---

<sup>6</sup> Page 23 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

<sup>7</sup> Page 27 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

### Appréciation :

L'expert PERSONNE3.) explique à titre préliminaire, dessin à l'appui, de manière technique, l'évolution de la déformation d'une chape sur une couche d'isolation et indique qu'en présence d'un joint de séparation dans le revêtement de la chape, un affaissement des deux côtés longs des joints est systématique, le facteur d'influence dépendant du taux de maturité de la chape, c'est à dire de son degré de séchage et qu'en tout état de cause, un affaissement de 5 mm serait généralement inévitable.

En ce sens, l'expert retient ce qui suit : « *Die Einhaltung der Belegreife konnte in vorliegendem Fall seitens des Verfassers nicht mehr überprüft werden. Weiterhin gilt zu bedenken, dass in Anlehnung an [5]-4 ,Randabsenkungen bis zu 5 mm auch bei einem fachgerecht hergestellten CT (Zement) - Estrich mit Fliesen und Platten, nicht grundsätzlich zu vermeiden sind". Randfugen gelten daher als Wartungsfugen.* »<sup>8</sup>

L'expert PERSONNE3.) conclut en l'espèce qu'il n'est pas exclu que la pose de la chape n'ait pas été effectuée selon les règles de l'art par la société SOCIETE1.) au vu de l'affaissement constaté au niveau de la salle de bain. ( « *Da der „Normalwert" der Absenkung in vorliegendem Fall teilweise erheblich überschritten wurde, ist nicht auszuschließen, dass insbesondere im Bereich der Vorsatzschalen und Abkofferungen zu den Technischächten (s. Bad- und WC-Räume) seitens SOCIETE1.) nicht mangelfrei beim Estricheinbau gearbeitet wurde.* »<sup>9</sup>)

A titre de remise en état, l'expert PERSONNE3.) constate que celle-ci a déjà eu lieu et propose la condamnation de la société SOCIETE1.) à une contribution à hauteur de 2.000.- euros. (« *Fugensanierung bereits bauseits erfolgt. Ferner ergeht der Vorschlag zu einer Kostenbeteiligung seitens SOCIETE1.) für den Austausch gerissener Fliesen in den vier Wohnungen nach Vorlage entsprechender Nachweise durch PERSONNE1.)* »<sup>10</sup>).

Le tribunal relève qu'il résulte des conclusions de l'expert qui précèdent que la pose de la chape n'a pas été réalisée conformément aux règles de l'art.

La responsabilité décennale des constructeurs n'est encourue que si le vice, qui affecte un gros ouvrage, en compromet la solidité en tout ou en partie. Les deux

---

<sup>8</sup> Page 26 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

<sup>9</sup> Page 26 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

<sup>10</sup> Page 26 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

conditions de l'existence d'une malfaçon aux gros ouvrages et de gravité du vice, de façon que la stabilité de l'édifice soit compromise, doivent être cumulativement remplies pour qu'il y ait lieu à garantie décennale. Une simple gêne d'usage ne saurait satisfaire aux exigences de ces dispositions (Cour, 23 octobre 1974, 23, 194).

Or, le tribunal estime, ensemble avec une partie de la jurisprudence que pour satisfaire les exigences des articles 1792 et 2270 du Code civil, il n'est pas nécessaire que l'ouvrage en question risque un effondrement partiel ou total en raison du vice l'affectant. Il est suffisant à cet égard que soient constatés des dégâts d'une grande ampleur, qui ont rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, ceux-ci devant alors être considérés comme dégâts affectant la solidité et la durabilité de la construction.

Le tribunal considère qu'au vu de l'ampleur de l'affaissement de la chape au niveau de la salle de bain et des WC, présentant par endroits un affaissement de 11 et 15 mm<sup>11</sup>, ainsi qu'au regard des critères dégagés par la jurisprudence, que les travaux actuellement en cause doivent être qualifiés de gros ouvrage, permettant aux époux PERSONNE1.) de bénéficier de la garantie décennale incombant aux constructeurs.

Partant, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point.

## 2.2. Quant à la réparation du préjudice

Le tribunal relève que les époux PERSONNE1.) demandent à voir entériner d'une part le rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.), et partant de condamner la société SOCIETE1.), à leur payer la somme de 23.640,38.- euros au titre de frais de remise en état et sollicitent d'autre part, également la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 29.718,63 euros au titre de moins-value, suivant tableau de l'expert PERSONNE3.) dressé en date du DATE6.).

Le tribunal souhaite préciser que dans le cadre de son jugement interlocutoire du NUMERO4.), le tribunal de céans autrement composé a réservé la demande en moins-value retenue par l'expert PERSONNE3.) dans le cadre de son tableau du DATE6.), en attendant l'issue de la mesure d'instruction, cette demande dépendant du résultat de la mesure d'instruction.

L'expert PERSONNE3.) a été ainsi chargé de : « 1. constater les vices, malfaçons, non-conformités qui affectent la toiture et les murs du garage

---

<sup>11</sup> Page 18 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

*attendant, les travaux d'étanchéité sur les toitures et les joints entre les revêtements du sol et les murs, des immeubles sis à L-ADRESSE3.), appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.),*

*2. déterminer les causes et origines de ces vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions,*

*3. déterminer les moyens d'y remédier, et chiffrer le coût de la remise en état, respectivement les moins-values encourues,*

*4. chiffrer le coût de réfection de la façade sur base du tableau se trouvant dans son rapport d'expertise du DATE11.). ».*

L'expert PERSONNE3.) ayant chiffré les coûts de la remise en état, les époux PERSONNE1.) ne sauraient en sus des frais de remise en état, solliciter une moins-value, moins-value qui reste en tout état de cause en défaut d'être rapportée, alors que le tableau de l'expert PERSONNE3.) ne constitue qu'un listing des travaux restant en souffrance, respectivement ayant été mal exécutés au courant de DATE15.), travaux qui ont, en partie, d'ores et déjà été exécutés par la société SOCIETE1.) ou des intervenants tiers.

La société SOCIETE1.) soutient qu'elle ne se serait jamais opposée à remédier aux travaux soulevés par les époux PERSONNE1.), mais que ce serait suite à l'attitude des époux PERSONNE1.), qu'elle en aurait été empêchée.

Dans le cadre de l'expertise, la société SOCIETE1.) s'était engagée à procéder à la réfection des différents points énoncés dans le cadre du tableau du DATE11.) de l'expert PERSONNE3.).

Il résulte des pièces versées que des courriers ont été échangés entre parties et que la société SOCIETE1.) a refusé d'intervenir à défaut de paiement du solde des factures.

Il en résulte que les relations entre parties sont tendues et toute relation de confiance fait défaut.

Il s'ensuit que la demande des époux PERSONNE1.) tendant à une réparation par équivalent et partant à voir condamner la société SOCIETE1.) à des dommages et intérêts, est fondée en son principe.

S'agissant du montant à allouer aux époux PERSONNE1.) au titre du coût des mesures de réfection, l'expert PERSONNE3.) a évalué dans son rapport du



DATE12.) le coût de la remise en état des différents postes aux montants suivants :

- Infiltrations d'eau dans le garage et défauts de la toiture du garage : l'expert évalue le coût de remise en état à 11.510.- euros HTVA (TVA 1.956,70.- euros), soit 13.466,70 euros TTC. La société SOCIETE1.), sans autrement étayer ses allégations, évalue le coût de remise en état à 6.000.- euros HTVA. A défaut de plus amples contestations dans le chef de la société SOCIETE1.), il y a lieu d'entériner le rapport de l'expert PERSONNE3.) sur ce point et partant condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 13.466,70 euros TTC.
- Tassement du sol : l'expert a conclu à la contribution de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 2.000.- euros.

Il y a donc lieu de retenir ces montants et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de (13.466,70 + 2.000) 15.466,70.- euros.

### 2.3. La demande en réévaluation des coûts des travaux.

*Moyens et prétentions des parties :*

Les époux PERSONNE1.) font valoir que dans le cadre de son rapport, l'expert PERSONNE3.) aurait chiffré le coût de la remise en état de la toiture du garage, des murs du garage, du carrelage et des joints ainsi que de la façade à la somme totale de 23.640,38 euros.

L'expert n'aurait pas tenu compte de l'évolution des prix en matière de construction et il serait illusoire de trouver un corps de métier qui réaliserait les travaux en question au prix indiqué, de sorte qu'il y aurait lieu de réviser à la hausse à hauteur de 20% la somme retenue par l'expert, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 28.368,45 euros.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande et fait valoir que les époux PERSONNE1.) ne justifieraient par aucun élément une hausse de 20%.

*Appréciation :*

De prime abord, le tribunal souhaite relever que les époux PERSONNE1.) ne sauraient solliciter une réévaluation des coûts des travaux pour des travaux qui ont déjà été réalisés par leurs soins et pour lesquels le tribunal condamne actuellement la société SOCIETE1.) uniquement au titre de contribution aux frais desdits travaux.

Ainsi, les époux PERSONNE1.) ne sont partant en droit de solliciter une réévaluation des coûts des travaux que pour les travaux en relation avec les défauts constatés au niveau de la toiture du garage, ainsi que les problèmes d'étanchéité, portant sur un montant total de 13.466,70 euros TTC.

Le tribunal rappelle pourtant qu'au risque d'être débouté, il ne suffit pas de formuler une demande, encore faut-il la soutenir, la chiffrer et fournir toutes les explications utiles au tribunal afin qu'il puisse statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, les époux PERSONNE1.) demandent la réévaluation des coûts des travaux de 20% sans autrement étayer leur demande par pièces à l'appui permettant de savoir pour quelle raison il y aurait lieu de réévaluer le coût des travaux de 20% à la hausse.

Les époux PERSONNE1.) ne sauraient valablement soulever la hausse des prix de manière générale.

Au vu des considérations qui précèdent, la demande en réévaluation, formulée sans aucune autre précision, est à déclarer comme non fondée.

Outre les éléments qui précèdent, les époux PERSONNE1.) font état d'autres frais qu'ils auraient dû prendre en charge et auxquels il y aurait également lieu de condamner la société SOCIETE1.).

Ces frais constituent des demandes qui ont été réservées par jugement interlocutoire du NUMERO4.).

Le tribunal constate que les parties ne prennent pas position quant à l'ensemble de ces points, mais renvoient à leurs écrits antérieurs intervenus avant le jugement interlocutoire, de sorte que le tribunal analysera l'ensemble des conclusions des parties sous les points subséquents.

### 3. Quant aux frais de réparation de la façade

*Moyens et prétentions des parties :*

Les époux PERSONNE1.) font valoir qu'ils auraient été contraints de charger une société tierce en vue de la réparation des défauts qui seraient apparus au niveau de la façade.

Ils exposent qu'ils auraient dû prendre en charge la somme de 6.936.- euros, montant dont le paiement incomberait à la société SOCIETE1.) qui aurait refusé de remédier aux défauts constatés.

La société SOCIETE1.) conteste les frais relatifs aux réparations de la façade tant en son principe qu'en son quantum.

Elle fait valoir qu'elle aurait été prête à effectuer les derniers travaux de réfection de la façade restant à faire et qu'il aurait été convenu que ce serait elle, et non une société tierce, qui s'en chargerait, une fois le paiement intervenu.

Elle estime que les époux ne sauraient d'une part provoquer l'inexécution de ces travaux par un refus de procéder au paiement des factures dues et d'un autre côté charger une tierce société et en solliciter le remboursement.

La société SOCIETE1.) soulève finalement que le montant de la facture serait élevé, motif pris que les époux PERSONNE1.) n'auraient pas seulement réparé les postes restant ouverts, mais auraient refait l'intégralité de la façade.

Les époux PERSONNE1.) répliquent, qu'ils auraient été contraints de charger une société tierce, motif pris que la société SOCIETE1.) aurait refusé d'intervenir et qu'il serait partant tout à fait légitime qu'afin de ne pas laisser se dégrader l'immeuble litigieux, qu'ils aient eu recours à une société tierce.

*Appréciation :*

Le tribunal rappelle que suivant jugement interlocutoire du NUMERO4.), le tribunal de céans, autrement composé a retenu ce qui suit : « *Il ressort du tableau dressé par l'expert PERSONNE3.) le DATE11.) ainsi que de son courrier électronique adressé aux parties en date du DATE22.)* » *Desweiteren wurden an besagtem Termin nochmals die noch ausstehenden Restarbeiten besprochen, die ausschließlich den Außenbereich und insbesondere die Fassade (Rissebehandlung, Abschlussarbeiten Sockel, ggfs Gerüstanker) betrafen. Partei Ochs hat sich ausdrücklich bereit erklärt, diese Mängel zu beheben.*

*Il résulte encore des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) a reconnu l'existence desdits vices et qu'elle s'est également engagée à y remédier.*

*Au vu de l'existence des vices affectant la façade des maisons A et B, la demande en déduction des frais de réfection de la façade n'est pas dénuée de tout fondement. Au vu cependant des contestations de la société SOCIETE1.) quant au quantum de la demande, il y a lieu de charger l'expert de chiffrer les travaux*

*de réfection de la façade, tel qu'ils ont été préconisés par son tableau du DATE11.). »*

Ainsi, il incombait à l'expert de chiffrer le coût des travaux de réfection de la façade, la responsabilité de la société SOCIETE1.) étant engagée, alors qu'elle s'était engagée à remédier aux prédicts vices.

Les époux PERSONNE1.) ont dans un premier temps sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 7.984,56 euros.

Actuellement, les époux PERSONNE1.) demandent uniquement la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 6.936.- euros, somme correspondant au montant retenu par l'expert PERSONNE3.) dans le cadre de son rapport d'expertise du DATE12.).

Il résulte ainsi du décompte établi par l'expert PERSONNE3.) que les travaux qui devraient être à charge de la société SOCIETE1.), sont intitulés comme suit : *« Fassade abgewaschen, gespachtelt mit Gewebe und siliconputz un 1x angestrichen mir RobinPerl »*<sup>12</sup>, portant sur un montant de 6.936.- euros.

Il résulte du rapport de l'expert PERSONNE3.) que celui-ci se base sur la facture de la société SOCIETE2.) qui a effectué les travaux de remise en état de la façade pour conclure qu'uniquement une partie des travaux doit être mise à charge de la société SOCIETE1.). ( *« Aufgrund der damaligen Rissbilder befürwortet der Verfasser die durchgetuhrte Sanierungsmaßnahme aus technischer Sicht und verortet die diesbezüglichen Kosten auf Seiten von SOCIETE1.). Da diese Renovierungsarbeiten ca. 6 Jahre nach Abnahme der Häuser durchgeführt wurden, was einem üblichen Instandhaltungsintervall von Fassaden entspricht, sollte die Kosten für den Fassadenanstrich nur anteilig von SOCIETE1.) übernommen werden. Des Weiteren erscheint der Endpreis für die erbrachten Leistungen gem. Rechnung SOCIETE2.) aus Sicht des Vertassers plausibel (dies weniger auf Grundlage der Abrechnungsmodalitäten nach ALIAS2.), als vielmehr auf Basis des zum Ausführungszeitpunkt geltenden marktüblichen Preisniveau). »*<sup>13</sup>)

L'expert PERSONNE3.) tient donc compte dans la fixation des coûts des travaux, d'une partie des frais incombant aux époux PERSONNE1.) en raison de la vétusté normale d'une façade.

---

<sup>12</sup> Page 27 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

<sup>13</sup> Page 16 du rapport de l'expert PERSONNE3.) du DATE12.)

Il résulte des photos versées ensemble avec le rapport de l'expert PERSONNE3.) que la façade présentait à plusieurs endroits des fissures, fissures pour lesquelles la société SOCIETE1.) s'était initialement engagée d'y remédier suivant le tableau de l'expert PERSONNE3.) du DATE11.), de sorte qu'il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point et partant de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 6.936.- euros.

#### 4. Quant aux frais relatifs au Blower-door-test

*Moyens et prétentions des parties :*

Les époux PERSONNE1.) expliquent que la société SOCIETE1.) n'a pas effectué de test d'infiltrométrie (ci-dessous : « Blower-door-test ») de sorte qu'ils ont dû avoir recours à la société SOCIETE3.) pour la réalisation d'un tel test dont les résultats ont été catastrophiques.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait respecté son obligation de réaliser le Blower-door-test et que partant, elle ne saurait être tenue des frais d'un test qui a été réalisé par deux sociétés différentes.

A titre de réplique, les époux PERSONNE1.) expliquent que la réalisation du Blower-door-test était indispensable pour l'obtention des subventions étatiques.

Ils soutiennent que le dernier délai pour remettre les résultats était fixé au DATE23.) et qu'un premier courrier recommandé aurait été adressé au mandataire de la société SOCIETE1.) en date du DATE24.) et un deuxième courrier à la société SOCIETE1.) elle-même en date du DATE25.), afin de solliciter la réalisation d'un tel test.

Suite à ces courriers, la société SOCIETE1.) aurait effectivement fait effectuer par une société tierce un Blower-door-test en date du DATE26.).

Ils expliquent que pourtant, le DATE10.), le ministère de l'environnement aurait signalé aux époux PERSONNE1.) que les tests n'étaient pas conformes.

Ainsi, afin de ne pas perdre le bénéfice des subventions, ils auraient chargé la société SOCIETE3.), qui aurait obtenu des résultats catastrophiques.

Ce serait suite à ces résultats catastrophiques que la société SOCIETE1.) aurait effectué des travaux d'étanchéité.

Les époux PERSONNE1.) expliquent que ce serait uniquement en date du DATE27.) qu'ils auraient eu l'octroi des subventions à hauteur de 16.800.- euros,

sur base des nouveaux tests réalisés, de sorte qu'ils seraient parfaitement en droit de solliciter le remboursement de ces frais.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les tests effectués par ses soins seraient conformes et qu'il résulterait des écrits des époux PERSONNE1.) qu'ils seraient en aveu d'avoir obtenu l'octroi des subventions grâce à ses tests.

Elle soutient également que le mandataire des époux PERSONNE1.) aurait confirmé la réception des certificats dans un courrier du DATE28.).

Les époux PERSONNE1.) précisent dans le cadre de conclusions ponctuelles que les tests d'étanchéité versés après jugement interlocutoire du NUMERO4.) seraient ceux qui auraient été joints à la demande du DATE25.), et dont l'administration de l'environnement ferait état dans son courrier du DATE10.).

Ils expliquent en ce sens qu'à défaut d'obtention d'autres certificats par la société SOCIETE1.), ils auraient dû introduire leur demande sur base desdits tests qui auraient été réalisés selon la méthode B, alors que la méthode A serait requise pour l'octroi de l'aide financière.

Après réception du courrier du DATE10.) de l'administration de l'environnement, qui aurait informé les époux PERSONNE1.) que le dossier serait tenu en suspens pour être incomplet, ils auraient contacté la société SOCIETE4.) pour effectuer d'autres tests, et ce seraient ces tests dont ils solliciteraient le remboursement des frais.

Ils expliquent encore que ce serait lors de ces tests également que des problèmes d'étanchéité seraient apparus, problèmes auxquelles la société SOCIETE1.) aurait remédié suite à une mise en demeure.

L'administration de l'environnement aurait finalement fait droit à la demande introduite par les époux PERSONNE1.), mais sur base de nouveaux tests effectués en date du DATE29.).

#### *Appréciation :*

Le tribunal rappelle que suivant jugement interlocutoire du NUMERO4.), le tribunal de céans autrement composé a invité les parties à verser le test d'étanchéité versé à l'appui de la demande en obtention des subventions étatiques formulées par les époux PERSONNE1.), sur lequel le ministère du Développement durable et des Infrastructures s'est prononcé par courrier du DATE10.) et à prendre position quant à son incidence.

Il résulte des pièces au dossier que les époux PERSONNE1.) ont versé deux certificats d'étanchéité datés au DATE30.) et au DATE31.).

Les époux PERSONNE1.) vont valoir que ce seraient ces mêmes certificats qui auraient été versés à l'administration de l'environnement.

Le tribunal ne dispose pourtant d'aucune pièce en ce sens, et la société SOCIETE1.) ne prend pas plus amplement position quant à ce point.

Le tribunal relève qu'il résulte des prédicts certificats que la méthode utilisée est la méthode B « Meßverfahren B »

Il résulte également du courrier de l'administration de l'environnement daté au DATE10.) que le test d'étanchéité remis à l'administration aurait été réalisé suivant la méthode B et que la réglementation en vigueur admettrait uniquement un test d'étanchéité selon la méthode A.

Le tribunal en déduit par conséquent que les pièces supplémentaires versées par les époux PERSONNE1.) constituent les certificats d'étanchéité déposés initialement par les époux PERSONNE1.) et ayant donné lieu au courrier de l'administration de l'environnement du DATE10.).

Le tribunal constate également que c'est suite à ce courrier que les époux PERSONNE1.) ont eu recours à une société tierce en vue de la réalisation des nouveaux tests.

Les époux PERSONNE1.) font valoir que ces tests auraient été catastrophiques, de sorte que la société SOCIETE1.) aurait effectué des travaux d'étanchéité, allégations non contestées par la société SOCIETE1.).

Il résulte également des pièces au dossier que la société SOCIETE1.), suite à la réalisation des travaux d'étanchéité, a engagé une société tierce en vue de la réalisation de nouveaux tests.

Le tribunal constate que les époux PERSONNE1.) demandent en ce sens uniquement le remboursement de ce « test intermédiaire » qui a été réalisé à leur demande et non la réalisation du test final qui a été réalisé par la société SOCIETE1.) et dont une copie a été transmise aux époux PERSONNE1.) par l'intermédiaire du mandataire de la société SOCIETE1.).

Il résulte en ce sens expressément d'un courrier daté au DATE28.) des époux PERSONNE1.), adressé au mandataire de la société SOCIETE1.), qu'ils confirment la réception des tests effectués par la société SOCIETE1.) en date du

DATE29.) et qu'ils auraient continué ceux-ci à l'administration de l'environnement.

Partant, il y a lieu de conclure que c'est sur base des tests finaux que les époux PERSONNE1.) se sont vu accorder les subventions étatiques.

Or, les époux sollicitent actuellement le remboursement des « tests intermédiaires » réalisés à leur demande.

Le tribunal relève qu'il ne résulte d'aucune pièce au dossier que suite au courrier de l'administration de l'environnement, les époux PERSONNE1.) ont informé la société SOCIETE1.) de la non-conformité des certificats initiaux.

Il ne résulte pas non plus d'aucune pièce au dossier que la société SOCIETE1.) a refusé d'effectuer de nouveaux tests conformément à la méthode préconisée par l'administration de l'environnement.

Le tribunal constate que les époux PERSONNE1.) ont de manière volontaire et sans mise en demeure préalable eu recours à une société tierce, de sorte qu'ils ne sauraient actuellement solliciter le remboursement de ces frais.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de débouter les époux PERSONNE1.) de leur demande en remboursement des frais relatifs au Blower-door-test.

##### 5. La demande en dommages et intérêts pour exécution tardive des travaux :

*Moyens et prétentions des parties :*

Les époux PERSONNE1.) font valoir qu'il incomberait à l'entrepreneur de rapporter la preuve que l'ouvrage a été achevé dans les délais prévus contractuellement.

A défaut d'une telle preuve, le maître d'ouvrage serait en droit de réclamer des dommages et intérêts pour inexécution tardive de ses obligations contractuelles.

Ils soutiennent ainsi que l'achèvement des travaux était prévu au DATE32.).

Ils exposent qu'au vu de la perte de loyers qu'ils auraient subie du fait de l'achèvement tardif de l'ouvrage, leur dommage s'élèverait à 41.400.- euros.

La société SOCIETE1.) conteste tout retard d'achèvement. Elle précise de prime abord que les deux contrats entre les parties ne prévoiraient pas un délai



d'achèvement fixe et que la date soulevée par les époux PERSONNE1.) ne figurerait pas dans les contrats.

Elle précise que le calendrier de construction ne constituerait qu'un simple document émis à titre d'information, mais qu'en tout état de cause, l'achèvement des constructions aurait été atteint dans un délai raisonnable compte tenu de l'étendue des travaux.

Elle précise également que les époux PERSONNE1.) omettraient de préciser qu'il existerait un deuxième calendrier de construction qui aurait remplacé le premier, portant ainsi la date de fin des travaux à DATE33.).

Elle conclut que la réception des travaux étant intervenue en date du DATE34.), les travaux auraient été terminés dans les délais, de sorte qu'il y aurait lieu de débouter les époux PERSONNE1.) de leur demande.

Elle conteste à titre subsidiaire le quantum du prétendu dommage.

Les époux PERSONNE1.) exposent que ce deuxième calendrier dont ferait actuellement état la société SOCIETE1.) aurait été établi de manière unilatérale et n'aurait jamais été accepté de manière inconditionnelle par les époux PERSONNE1.).

Ils font valoir que la société SOCIETE1.) ne saurait imposer à sa convenance de nouveaux délais et soutiennent qu'ils auraient invité la société SOCIETE1.) à finaliser les travaux endéans les délais initiaux à maintes reprises.

Les époux PERSONNE1.) soutiennent également que la société SOCIETE1.) aurait été informée qu'ils entendaient donner les maisons en location, de sorte qu'ils seraient en droit de réclamer une indemnisation équivalente à la perte de loyers.

Suite au jugement interlocutoire du NUMERO4.), les époux PERSONNE1.) maintiennent leur demande et font valoir que celle-ci serait encore d'actualité, motif pris que les ouvrages ne seraient toujours pas exempts de vices, de sorte que la demande serait pleinement justifiée.

La société SOCIETE1.) maintient ses contestations.

*Appréciation :*

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès*

*de sa prétention* ». Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

Il appartient dès lors aux époux PERSONNE1.), qui se prévalent d'un prétendu retard du chantier, et demandent par la suite une indemnisation à cet effet, d'en rapporter la preuve.

L'article 1134 du Code civil dispose que « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

L'article 1146 du Code civil prévoit également que : « *Les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer.*

*Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour. »*

En l'absence de clause pénale, telle qu'en l'espèce, le constructeur doit terminer les travaux pour l'époque convenue ou, en l'absence de toute stipulation du délai, « *dans un délai raisonnable eu égard à la nature et aux circonstances, le caractère normal du délai de livraison étant soumis à l'appréciation du tribunal.* ».

Le tribunal rappelle ensuite que le droit à indemnisation implique la preuve de l'existence d'un préjudice certain. Ce préjudice doit présenter un degré de certitude suffisant pour que tout aléa quant à son existence ou à sa réalisation se trouve exclu. Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain, et non hypothétique ou éventuel (cf. CA, 7 janvier 2009, n° 31494 du rôle).

Le tribunal réitère pourtant qu'au risque d'être débouté, il ne suffit pas de formuler une demande, encore faut-il la soutenir, la chiffrer et fournir toutes les explications utiles au tribunal afin qu'il puisse statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, le tribunal constate de prime abord que les époux PERSONNE1.) n'étaient pas autrement leur prétendu dommage, mais évaluent leur préjudice à la somme de 41.400.- euros.

Il résulte des pièces du dossier et notamment des deux confirmations de commande datées au DATE1.) pour la maison A et B, qu'aucune date d'achèvement des travaux n'y a été prévue.

Les époux PERSONNE1.) versent un calendrier de construction intitulé « Vorabzug : bauzeit plan Nov. 2010 » prévoyant une dernière intervention au DATE32.).

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'un deuxième calendrier aurait été transmis aux époux PERSONNE1.) en date du DATE35.).

Le tribunal constate qu'il résulte d'un courrier daté au DATE35.), que la société SOCIETE1.) a informé les époux PERSONNE1.) du « Restbauzeitplan und Restzahlungsplan ».

Suivant prédit courrier, une dernière intervention était prévue au niveau des garages au courant du mois DATE36.), ainsi que divers travaux intitulés « kleinere Restarbeiten » sans autrement fixer la date d'intervention pour la réalisation des travaux litigieux.

Suivant courriel de PERSONNE1.) du DATE37.), celui-ci indique avoir reçu le courrier litigieux et prend uniquement position quant au « Restzahlungsplan » il conclut pourtant que « *wir gehen davon aus, dass di Arbeiten zu den im Restbauzeitenplan angegeben Terminen abgeschlossen werden, andernfalls, ist für es uns selbstverständlich, dass der Zahlungsplan angepasst wird* »<sup>14</sup>

Le tribunal estime au vu des considérations qui précèdent qu'on ne saurait ni du calendrier des travaux ni du courrier litigieux retenir que les parties avaient convenu la date d'achèvement des travaux au DATE32.), respectivement au mois d'DATE33.) et qu'il y a partant lieu de retenir qu'il résulte du courriel de PERSONNE1.) du DATE37.) qu'à défaut de contestations relatives au prétendu nouveau délai d'achèvement, les époux PERSONNE1.) ont implicitement accepté le report de la date d'achèvement.

Certes, au courant du mois DATE38.), les époux PERSONNE1.) ont soutenu dans le cadre d'un courrier, un retard de trois mois, mais ce courrier ne constitue pas une mise en demeure en bonne et due forme.

---

<sup>14</sup> Pièce n°16 de Me MOLITOR

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de débouter les époux PERSONNE1.) de leur demande en dommages et intérêts pour exécution tardive des travaux.

Il ressort des développements précédents que la demande indemnitaire des époux PERSONNE1.) pour vices et malfaçons est à déclarer fondée à concurrence du montant de (13.466,70 + 2.000) 15.466,70.- euros. Le tribunal a également fait droit à la demande relative aux frais de la façade à hauteur de 6.936.- euros.

Partant, il y a lieu de déclarer fondées les demandes des époux PERSONNE1.) à hauteur de 22.402,70 euros (15.466,70+6936).

#### 6. Quant à la demande principale :

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner les époux PERSONNE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 123.062,14 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du jour d'échéance des factures, soit le DATE8.), sinon à partir du DATE9.), date de la mise en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande encore à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus depuis au moins une année entière.

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

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41).

Le tribunal ayant partiellement fait droit aux demandes reconventionnelles des époux PERSONNE1.), il y a lieu, conformément à la demande des époux PERSONNE1.), non contestée par la société SOCIETE1.), d'ordonner la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

Après compensation, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 100.659,44.- euros (123.062,14 - 22.402,70), avec les intérêts légaux à partir du jour de la signification du présent jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande à ce que soit ordonnée la capitalisation des intérêts pour autant qu'ils portent sur une année entière en application de l'article 1154 du Code civil.

Le tribunal ne peut allouer que les intérêts légaux, auxquels ne peut s'appliquer la capitalisation. La demande doit partant être rejetée.

## 7. Les demandes accessoires

### i. Les indemnités de procédure

Les époux PERSONNE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

En l'occurrence, les époux PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont chacun obtenu gain de cause dans le cadre de leur demande et ont succombé dans le cadre de la demande adverse.

Par conséquent, ni les époux PERSONNE1.), ni la société SOCIETE1.) ne justifient de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il y a lieu de rejeter les demandes pour être non fondées.

ii. L'exécution provisoire

La société SOCIETE1.) demande à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

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.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

iii. Les dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) succombant à l'instance dirigée contre elle par les époux PERSONNE1.) et les époux PERSONNE1.) succombant à l'instance dirigée contre eux par la société SOCIETE1.), il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.), chacun pour moitié aux dépens de l'instance.

**Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, et en continuation du jugement NUMERO4.),

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme,

dit la demande principale de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH fondée en son principe,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), fondée pour le montant de 22.402,70 euros et débouté pour le surplus,

après compensation, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), solidairement au paiement de la somme de 100.659,44.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la signification du présent jugement à intervenir jusqu'à solde,

rejette la demande en capitalisation des intérêts,

déboute la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH, d'une part, et pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), d'autre part.