

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00037

Audience publique du vendredi, quinze mars deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2022-00361 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 28 décembre 2021,

comparaissant par **Maître Pierre BRASSEUR**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par sa gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux

fins de la présente procédure par **Maitre David GROSS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 5 février 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 5 février 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître David GROSS et Maître Pierre BRASSEUR ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 23 février 2024 par le Président du siège.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL du 28 décembre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- à titre principal, voir condamner la partie assignée à réparer en nature tous les vices et malfaçons affectant la maison de la requérante conformément aux préconisations de l'expert PERSONNE2.) dans ses rapports du 25 septembre 2019 et 28 septembre 2021, complétées le cas échéant par les préconisations de l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 26 mars 2021 endéans un délai de 3 mois à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard,
- voir nommer l'expert PERSONNE2.) avec la mission de contrôler l'exécution dans les règles de l'art des travaux de réfection, de constater le bon achèvement des travaux de réfection et d'établir un procès-verbal de réception des travaux de

réfection et de contrôler si les travaux de réfection ont été exécutés dans les délais impartis,

- à titre subsidiaire, voir ordonner une expertise complémentaire en vue d'évaluer le coût de réfection des vices et malfaçons affectant la maison de la requérante et voir condamner la partie assignée au paiement du coût de réfection à évaluer par l'expert,
- voir condamner la partie assignée au paiement des frais de l'expertise PERSONNE2.) et de l'expertise PERSONNE3.),
- voir condamner la partie assignée au paiement des frais d'avocat d'un montant de 20.000.- euros,
- voir condamner la partie assignée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros,
- voir condamner la partie assignée aux frais et dépens de l'instance.

I) Les moyens et prétentions des parties :

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir chargé la société SOCIETE1.) en date du 7 septembre 2010 des travaux de construction d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE3.) (la requérante ayant été propriétaire de la parcelle sur laquelle la maison a été érigée), moyennant le prix de 293.085,19.- euros TTC.

Il se serait avéré que la maison serait affectée de vices et malfaçons de sorte que la requérante aurait dû faire appel à l'assignée en 2014, 2015 et 2016 en vue d'y remédier ; des problèmes d'infiltrations et d'étanchéité seraient cependant encore apparus.

La partie requérante aurait assigné la partie défenderesse en référé expertise et par ordonnance du 7 décembre 2018, l'expert PERSONNE2.) aurait été nommé en vue de déterminer les désordres affectant la maison de la partie requérante.

L'expert PERSONNE2.) aurait constaté divers vices et malfaçons, notamment des problèmes d'étanchéité, et aurait fixé le coût de réfection au montant de 15.589,20.- euros.

Si la partie requérante admet que la partie assignée serait intervenue à plusieurs reprises en vue de procéder à des travaux de réfection, il serait constant en cause que les malfaçons n'auraient en fin de compte pas été redressées.

PERSONNE1.) explique encore avoir eu recours à l'expert PERSONNE3.) en vue de constater les désordres existants, celui-ci ayant rendu un rapport en date du 26 mars 2021.

Finalement, l'expert PERSONNE2.) aurait encore été mandaté une nouvelle fois en vue de procéder à une visite des lieux (qui aurait eu lieu en date du 28 septembre 2021) et de déterminer ainsi que de vérifier les travaux de réfection réalisés par la société SOCIETE1.).

Or, l'expert PERSONNE2.) aurait émis des réserves quant à la pérennité des travaux de réfection réalisés de la partie assignée et aurait retenu que certains désordres subsisteraient.

Il en découlerait que la société SOCIETE1.) serait responsable des désordres affectant la maison de la requérante et ce sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon sur base de la responsabilité délictuelle.

A titre principal, la requérante sollicite la condamnation de la partie défenderesse à réparer en nature les désordres en question et ce sous peine d'astreinte, conformément aux préconisations de l'expert PERSONNE2.) complétées le cas échéant par les préconisations de l'expert PERSONNE3.) ; elle énumère une liste non exhaustive des travaux à effectuer concernant

- ° les problèmes d'humidité du rez-de-chaussée
- ° les problèmes d'humidité dans les murs et pieds périphériques
- ° les problèmes d'humidité aux murs intérieurs
- ° les fissures dans le crépi au niveau du linteau grand coulissant / façade
- ° les problèmes d'humidité sur la terrasse du deuxième étage
- ° les plinthes
- ° la porte-fenêtre
- ° les travaux de finition (notamment parquet, peinture/papier peint, plinthes périphériques éléments oxydés)

A titre subsidiaire, elle sollicite à voir nommer un expert en vue de pouvoir réaliser une expertise complémentaire afin d'évaluer le coût de réfection des vices et malfaçons affectant la maison de la requérante.

La société SOCIETE1.) conteste les prétentions de la partie requérante et conclut au débouté de la demande.

Elle soulève en premier lieu la forclusion à agir dans le chef de la partie requérante en ce qu'il se serait écoulé plus de dix ans entre la réception de l'immeuble et la date de l'assignation en justice ; à titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir l'expiration du délai de garantie biennale, de sorte qu'il y aurait forclusion à agir dans le chef de la requérante concernant les menus ouvrages prétendument concernés.

Quant au bien-fondé de la demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que suite au premier rapport PERSONNE2.), elle aurait procédé aux travaux de réfection préconisés par l'expert, notamment en apposant un produit isolant au niveau des murs.

Elle soutient ensuite que la requérante aurait reconnu qu'une tierce société serait intervenue en vue de réaliser les travaux d'aménagement extérieurs de la maison et qu'il serait tout à fait plausible que celle-ci aurait endommagé involontairement l'étanchéité

verticale de la maison ; elle fait grief à la partie demanderesse d'avoir toujours refusé de divulguer une quelconque information quant aux travaux exacts réalisés par ce tiers.

En raison de cette opacité et de l'attitude réfractaire de la partie requérante, la société SOCIETE1.) demande, avant tout autre progrès en cause, à enjoindre PERSONNE1.) de verser sur base de l'article 280 du Nouveau Code de procédure civile toutes les pièces dont elle dispose, telles que des contrats, devis, fiches techniques, échanges de correspondances, factures, preuves de paiement, procès-verbal de réception se rapportant aux travaux que la requérante aurait confiés à une tierce société.

Quant à l'ampleur des travaux de remise en état, il y aurait lieu de prendre en compte uniquement le dernier rapport PERSONNE2.) qui ne retiendrait que quelques légers problèmes ; le rapport PERSONNE3.) ne saurait être pris en considération en raison de son caractère unilatéral.

A titre subsidiaire, elle demande acte qu'elle marque son accord avec une réparation en nature mais réclame un délai de 9 mois pour achever les travaux de réfection et à voir supprimer toute astreinte sinon à voir limiter l'astreinte à un plafond de 2.500.- euros.

Elle sollicite le rejet de la demande de la partie requérante à voir ordonner une expertise complémentaire de même qu'à voir ordonner une réparation par équivalent.

Elle conteste également le bien-fondé des frais d'expertise réclamés, des frais d'avocat et de la demande en allocation d'une indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) réclame la condamnation de la partie requérante au paiement du montant de 5.850.- euros au titre des frais d'avocat et à une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité

La demande est à déclarer recevable en la pure forme.

Quant au bien-fondé

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a réalisé des travaux de construction d'une maison sise à ADRESSE3.) pour le compte de la requérante suivant devis du 7 septembre 2010 accepté par cette dernière ; le prix de la construction a été fixé au montant de 293.085,19.- euros et la durée d'exécution des travaux a été fixée à 14 mois.

L'article 1710 du Code Civil dispose que le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Le contrat de louage d'ouvrage, encore libellé contrat d'entreprise, est la convention par laquelle une personne s'oblige contre une rémunération, à exécuter pour l'autre partie, un travail rémunéré, sans la représenter et de façon indépendante.

Il correspond à toute prestation de services, quel qu'en soit l'objet. La tâche à effectuer peut être matérielle ou purement intellectuelle. (Cass. 1^{re} civ., 19 févr. 1968 : Bull. civ. 1968, I, n° 69).

PERSONNE4.) se trouvait ainsi liée à la société SOCIETE1.) par un contrat de louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise.

PERSONNE1.) soutient que l'ouvrage serait affecté de vices et malfaçons et sollicite la condamnation de la partie assignée à réaliser les travaux de réfection sous peine d'astreinte.

- *quant au moyen tiré de la forclusion*

La société SOCIETE1.) soulève en premier lieu la forclusion à agir dans le chef de la partie requérante en ce qu'il se serait écoulé plus de dix ans entre la réception de l'immeuble et la date de l'assignation en justice ; à titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir l'expiration du délai de garantie biennale, de sorte qu'il y aurait forclusion à agir dans le chef de la requérante concernant les menus ouvrages prétendument concernés.

En matière de contrat de louage d'ouvrage et en cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

L'article 1792 du Code civil dispose que « *si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans* ».

Aux termes de l'article 2270 du Code civil, ils « *sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages* ».

Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage.

Sont considérés comme constructeurs tenus à garantie d'après l'article 1792 précité les « *architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage* ».

Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (Cour 20 mars 2002, n°25679 du rôle).

Quant à la réception, elle se définit comme l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Il est admis de manière générale que la réception de l'ouvrage peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, elle suppose l'existence d'une volonté non équivoque du maître de recevoir l'ouvrage (Cass. fr., 3e ch. civ., 30 septembre 1998, Bull. civ. III, n° 175, p.117 ; Lux. 5 juin 2003, n°69990 ; Lux. 24 juin 2005, n°87815 du rôle).

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie. Sauf clause spéciale, elle n'implique pas la reconnaissance par le maître de l'ouvrage de l'observation du délai de construction par l'entrepreneur ni a fortiori une renonciation à se prévaloir d'une clause pénale en cas de dépassement de ce délai. La réception n'évince pas l'obligation de livrer dans les délais convenus (Cour 17 novembre 2004, n°28647 du rôle).

La société SOCIETE1.) soutient que les travaux de gros-œuvre auraient été achevés en 2011 et qu'il aurait eu réception sans réserve de l'ouvrage.

Elle admet dans ses écritures qu'une réception expresse des travaux n'a jamais eu lieu mais fait valoir que l'ouvrage aurait été pris en possession par la partie demanderesse de manière non équivoque en 2011 et que cette dernière avait réglé à ce moment toutes les factures en cause ; l'assignation du 28 décembre 2021 serait donc tardive.

PERSONNE1.) conteste tout achèvement et réception en 2011 et fait valoir que la partie assignée aurait encore émis en 2012 une facture d'acompte pour les travaux de façade.

La réception, qui a pour objet la vérification de la bonne exécution des travaux par l'entrepreneur et emporte dès lors approbation du travail fourni par le maître de l'ouvrage, peut être expresse ou tacite. (TAL 24 avril 2004, rôle n° 67319).

La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6^{ème} éd., n° 1268).

Il appartient à la société SOCIETE1.), conformément à l'article 1315 du Code civil, de rapporter la preuve de la réception alléguée ; face aux contestations en ce sens de la partie requérante, il faut constater que la société SOCIETE1.) n'apporte aucun élément de nature à établir la réalité d'une prise de possession de l'immeuble en 2011.

Bien au contraire, il convient de relever que la société SOCIETE1.) a adressé en date du 19 avril 2012 une facture d'acompte relativement à l'exécution des travaux de façade (étant précisé que sont précisément en jeu dans le présent litige des désordres liés à l'étanchéité de la façade), laissant présumer que l'ouvrage n'était pas achevé en 2012.

Au regard des éléments de la cause, une réception tacite de l'ouvrage en 2011 laisse d'être établie.

La distinction entre gros ouvrages et menus ouvrages donne lieu à une jurisprudence abondante. Après avoir, dans un premier temps, réservé le qualificatif de gros ouvrage aux éléments porteurs et à la toiture d'un immeuble, la jurisprudence retient désormais que pour déterminer la notion, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Ayant énoncé un temps qu'il faut de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage, la jurisprudence la plus récente affirme que le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte ou du coût de la remise en état (PERSONNE5.) : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, numéroNUMERO2.), p. 643; Cour 19 juin 2013, numéroNUMERO3.) du rôle).

Tant l'expertise PERSONNE2.) du 25 septembre 2019 que celle du 30 septembre 2021 constatent des problèmes d'humidité au rez-de-chaussée (au niveau du revêtement en bois de la terrasse), des problèmes de fissures dans le crépi au niveau du linteau du grand couissant et des problèmes d'humidité sur la terrasse du deuxième étage tandis que le rapport PERSONNE3.) du 26 mars 2021 retient également des problèmes d'humidité à ces niveaux en distinguant entre la façade et les murs intérieurs.

Il y a lieu de retenir que les infiltrations affectent un gros ouvrage couvert par la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil. Il est, en effet, admis que les vices qui affectent des éléments devant assurer le clos et l'étanchéité constituent des vices affectant un gros ouvrage (Cour, 13 juillet 2005, numéroNUMERO4.) du rôle). Le défaut d'étanchéité contre l'humidité ne constitue pas une imperfection mineure, mais une défectuosité inadmissible, qui excède de loin les imperfections auxquelles le maître de l'ouvrage doit s'attendre. Même si le vice en question ne porte pas atteinte à la solidité de la construction et n'en interdit pas de façon absolue l'usage, il n'empêche que l'humidité qui pénètre ainsi dans les murs dégrade le bâti.

Il s'ensuit qu'une forclusion dans le chef de la partie demanderesse quant aux problèmes d'humidité affectant sa maison laisse d'être établie.

Le rapport PERSONNE3.) et le rapport PERSONNE2.) du 30 septembre 2021 relèvent encore des désordres au niveau de la porte-fenêtre qui ne ferme plus en ce que le mécanisme d'ouverture à l'intérieur est cassé, au niveau de deux frises de la corniche qui se sont désolidarisées (au niveau faîtière), en ce qu'il y a un manque de fixation adéquate, au niveau des planches du parquet se trouvant contre les murs humides et concernant un boîtier fixé au mur qui s'est oxydé ; sont encore évoqués des travaux de peinture nécessaires.

Il est admis que si les désordres aux menus ouvrages sont la conséquence de vices apparus aux gros ouvrages, le délai pour les menus ouvrages est également de dix ans, les vices apparus aux menus ouvrages trouvant leur cause et origine dans les vices apparus aux gros ouvrages (Cour d'appel, 7ème chambre, 30 septembre 2008, n° 32308 du rôle).

Il résulte des rapports d'expertise que les désordres liés au boitier oxydé, au parquet rendu humide et les désordres au niveau de la peinture intérieure et du papier peint trouvent leur origine dans les problèmes d'étanchéité affectant la maison dans son intégralité, de sorte qu'ils sont soumis au délai de garantie décennale.

Les frises détachées affectent la toiture partant un gros ouvrage, de sorte que le délai de 10 ans aura également vocation à s'appliquer.

Quant à la porte-fenêtre litigieuse, il n'apparaît pas qu'elle ait été rendue défectueuse suite aux problèmes d'humidité en jeu ; s'agissant d'un menu ouvrage et du fait qu'une réception tacite de l'ouvrage a nécessairement eu lieu deux années avant l'introduction de la présente demande en justice, une forclusion à agir au niveau de cet élément peut être retenu.

Le moyen de la forclusion est – à l'exception de la problématique de la porte-fenêtre – à rejeter.

- *quant à la responsabilité de la société SOCIETE1.)*

En ce qui concerne la responsabilité de l'entrepreneur, le contrat d'entreprise est un contrat conclu *intuitu personae*, c'est-à-dire en fonction de la personnalité et de l'identité du cocontractant, et synallagmatique, en ce que les cocontractants se sont obligés réciproquement l'un envers l'autre en vue de son exécution parfaite. Chaque obligation sert de contrepartie et de cause à l'autre. En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'est obligé à exécuter des travaux exempts de vices, conformes aux règles de l'art 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.

Cette exécution sans défaut s'impose d'autant plus que l'entrepreneur se voit soumettre en la matière à une obligation de résultat (cf. CA, 11 mai 2005, n° 28935).

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

Il s'ensuit que la mise en cause de la responsabilité de l'entrepreneur nécessite non pas de démontrer la faute de celui-ci mais uniquement que le résultat promis par lui n'est pas conforme à la prestation qu'il s'était engagé à accomplir (cf. THIELEN (L.) et PERSONNE6.) (C.), op.cit., p.87).

À partir de la réception, il est tenu de la garantie décennale, respectivement biennale, en application des articles 1792 et 2270 du même code. Dans l'un comme dans l'autre cas, l'entrepreneur est responsable de plein droit des inexécutions, vices et malfaçons sans que le maître de l'ouvrage n'ait à prouver une faute à l'encontre de l'entrepreneur (cf. CA, 20 février 2008, n° 32157).

Concernant l'existence des désordres, PERSONNE1.) se base sur les rapports établis par les experts Matthieu ZEIMET et PERSONNE7.) produits en cause.

Il est constant en cause que suivant ordonnance de référé du 7 décembre 2018, l'expert Matthieu ZEIMET a été nommé avec la mission de constater et déterminer les causes et origines des infiltrations d'eau et autres désordres affectant la maison de la requérante et de déterminer les travaux de remise en état nécessaires.

L'expert PERSONNE2.) a rendu un premier rapport en date du 25 septembre 2019 dans lequel il retient divers problèmes d'étanchéité et retient un coût de réfection de 15.589,20.- euros et un second rapport en date du 30 septembre 2021 en vue d'analyser les travaux de réfection réalisés entretemps par la société SOCIETE1.).

Dans son premier rapport, l'expert PERSONNE2.) retient des problèmes d'humidité à 3 principaux endroits, à savoir au rez-de-chaussée, sur la terrasse du deuxième étage et constate des fissures dans le crépi au niveau du linteau du grand couissant.

Concernant les problèmes d'humidité au rez-de-chaussée (page 21), l'expert PERSONNE2.) retient au titre des travaux de réfection que « *il s'agit de refaire les étanchéités verticales enterrées et vérifier que cette nouvelle étanchéité est correctement connectée à chaque membrane EPDM de chaque porte-fenêtre.*

Afin de pouvoir réaliser cette nouvelle étanchéité jusqu'en pied de la façade, il faudra démonter la terrasse en bois, scier la dalle de béton sous la terrasse sur une largeur de + 1,00 m (pour permettre aux hommes de travailler correctement dans la tranchée) et sur toute la longueur de la façade arrière aux endroits où ont été constatées des infiltrations d'eau. L'entreprise déblaiera ensuite jusqu'en pied de fondation, décapera l'étanchéité devenue obsolète et réalisera une nouvelle membrane étanche jusqu'à minimum 15 cm au-dessus du niveau fini extérieur.

En parallèle, l'expert recommande un traitement par injection de tous les pieds de mur, côté intérieur afin de prévenir toute entrée d'eau ultérieure aux travaux.

Une remise en état des peintures intérieures est à prévoir ainsi que les dégradations du parquet dégradé à cause de l'humidité.

Avant la remise en état de l'intérieur, il est recommandé de faire des nouveaux tests d'humidité en pied de mur pour vérifier si les réparations sont vraiment efficaces.

Il faudra ensuite remettre en état les extérieurs, en remblayant et en remettant la terrasse en place, ainsi qu'une remise en état des abords qui auraient pu être dégradés lors de ces travaux de réfection. »

Concernant les fissures dans le crépi au niveau du linteau du grand couissant, l'expert PERSONNE2.) retient (page 22 du rapport) que « un décapage du crépi de cette zone est à prévoir, afin de refaire correctement l'enduit. Après un décapage soigné de la zone endommagée, un nouvel enduit primaire sera réalisé, avec un treillis nylon comme armature, pour prévenir des nouvelles fissures à cet endroit. Ensuite, un crépi de finition sera posé et repeint dans la même teinte que le reste de la façade. Il est recommandé de peindre tout le même plan de mur concerné, même si le mur n'est pas entièrement réparé, afin d'atténuer les changements de teinte. Et de cacher les raccords entre la partie existante et la nouvelle réfection. »

Concernant les problèmes d'humidité sur la terrasse du deuxième étage, l'expert PERSONNE2.) (page 22 du rapport) « recommande le démontage complet du plancher, l'enlèvement de l'isolant et de l'étanchéité existants ainsi que le crépi vertical des murs de garde-corps en périphérie.

Une nouvelle étanchéité devra être réalisée, conformément aux règles de l'art, avec le respect des formes de pente vers l'écoulement. Il faudra aussi prendre en compte l'ajout d'un trop plein comme sécurité étant donné qu'il n'y a qu'une seule évacuation. L'étanchéité de la toiture devra avoir une remontée suffisante sur le pourtour de la terrasse et passera derrière la façade isolante. Une mise sous eau de la terrasse est recommandée afin de s'assurer de la bonne réalisation, avant de procéder aux réparations des murs de la terrasse et des réparations intérieures. »

L'expert PERSONNE2.) constate dans son rapport du 30 septembre 2021 que « Suivant les déclarations de l'ouvrier de la société SOCIETE1.), les réfections le long de la terrasse en bois n'ont pas été réalisées suivant les préconisations du rapport de l'expert Matthieu ZEIMET. En effet, l'ouvrier a expliqué qu'il est intervenu au niveau des seuils de fenêtres car ceux-ci présentaient des défauts aux raccords des membranes.

Les mesures prises avec l'humidimètre au niveau des pieds de mur n'indiquent pas de valeurs anormales.

Les experts émettent, néanmoins, certaines réserves concernant la pérennité de cette intervention.

(...)

L'intervention de la société SOCIETE1.) s'est arrêtée au niveau de la descente d'eau pluviale.

Les mesures prises (après la descente d'eau pluviale avec l'humidimètre) sont trop élevées et témoignent de la présence d'humidité dans les murs. Ce phénomène se prolonge également le long de du mur côté parking.

La pose des dalles extérieures ne peut avoir endommagé l'étanchéité verticale. En effet, l'étanchéité verticale se trouve derrière l'isolant du socle.

(...)

Les experts conseillent fortement la reprise des travaux de réparation. A cet égard, il faut réaliser une étanchéité verticale qui offre une barrière étanche au niveau des aménagements extérieurs. Pour ce faire, il faut découper soigneusement le socle périphérique, terrasser une tranchée tout autour de la maison et mettre à nu l'étanchéité verticale. Ensuite, il faut prolonger cette étanchéité de manière à ce qu'elle soit à ≥ 30 cm au niveau des aménagements extérieurs.

(...)

Au deuxième étage, les mesures n'indiquent pas la présence d'humidité dans les pieds de mur. L'ouvrier indique être intervenu au niveau de la menuiserie extérieure. N'ayant pu constater les travaux réalisés, les experts émettent certaines réserves concernant la pérennité de l'intervention.

De plus, les mesures décrites sur la page 22 du rapport de l'expert Matthieu ZEIMET n'ont pas été respectées.

Les experts tiennent également à rappeler qu'une fois les problèmes d'infiltration résolus, il reste les travaux de parachèvement à réaliser :

- Travaux de peinture*
- Réparation Parquet*
- Remplacement des éléments oxydés ».*

Quant à l'expert PERSONNE3.), intervenu à la demande de PERSONNE1.), il retient dans son rapport des problèmes d'humidité au niveau du balcon du second étage et au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée, au niveau des façades, au niveau des murs intérieurs et au niveau des murs du living et des pieds des murs périphériques ; il retient encore que la frise de la corniche (au niveau faîtière) est écartée ; il préconise les travaux de remise en état adéquats en prenant en compte des travaux de peinture et de pose de papier peint ainsi que le remplacement du parquet abimé suite à l'humidité.

La société SOCIETE1.) fait valoir que seul le second rapport PERSONNE2.) devrait être pris en considération alors qu'il serait postérieur aux travaux de réfection qu'elle aurait

réalisés et serait le seul à refléter le dernier état des travaux restant à effectuer. La partie défenderesse estime que l'expert aurait ainsi constaté que les travaux de réfection auraient remédié efficacement aux problèmes, notamment quant aux réfections le long de la terrasse en bois ou les réfections au balcon du second étage ; ce ne serait que dans les murs et après la descente d'eau pluviale ainsi que le long du mur côté parking qu'une présence d'humidité anormale aurait pu être notée par l'expert PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) sollicite encore le rejet du rapport PERSONNE3.) pour être unilatéral.

Le tribunal retient que si les constatations de l'expert PERSONNE2.) dans son rapport du 30 septembre 2021 permettent d'apprécier la situation après que la société SOCIETE1.) ait effectué des travaux de réfection, toujours est-il que ce rapport doit être analysé ensemble avec le rapport du 25 septembre 2019, l'expert PERSONNE2.) renvoyant ainsi à plusieurs reprises à ses constatations et préconisations contenues dans son premier rapport pour retenir que celles-ci n'ont pas été respectées.

Force est de constater que le rapport PERSONNE2.) du 30 septembre 2021 ne laisse partant pas de place au doute quant au fait que des problèmes d'humidité persistent dans les murs et après la descente d'eau pluviale ainsi que le long du mur côté parking et qu'il reste des travaux de parachèvement à réaliser, ceux-ci trouvant également leur cause dans l'humidité affectant les murs.

S'il est vrai que l'expert PERSONNE2.) n'a plus relevé d'humidité au niveau de la terrasse en bois et du balcon du second étage, il n'en demeure pas moins qu'il retient sans équivoque que ses préconisations antérieures n'ont pas été respectées – ce point n'étant pas contesté par la société SOCIETE1.) – et qu'il met en doute la pérennité des travaux de réfection effectués par la société SOCIETE1.).

Il convient partant de retenir une responsabilité de la société SOCIETE1.) pour l'intégralité des problèmes d'humidité en jeu, y inclus ceux ayant fait l'objet d'une réfection mais qui ne s'avère pas conforme aux recommandations de l'expert.

Concernant le rapport rédigé par l'expert PERSONNE3.), s'il est vrai que celui-ci est intervenu à la demande de PERSONNE1.), il est toutefois constant en cause qu'un représentant de la société SOCIETE1.) était présent lors de la visite des lieux, de sorte qu'il faut admettre que la partie défenderesse a valablement pu faire valoir ses observations ; ledit rapport, ayant d'ailleurs pu librement être discuté dans le cadre du présent litige, est partant à déclarer opposable à la partie défenderesse.

Il convient toutefois de relever que la partie demanderesse n'explique pas en quoi le rapport PERSONNE3.) serait utile par comparaison aux rapports PERSONNE2.) ; l'analyse des rapports PERSONNE2.) et PERSONNE3.) laisse à priori conclure aux mêmes désordres et aux mêmes mesures de remise en état ; tout juste peut-on remarquer que le rapport PERSONNE3.) évoque des désordres relativement aux frises, élément non pris en compte

par les rapports PERSONNE2.) ; ce point est cependant inopérant dans la mesure où PERSONNE1.) ne se réfère plus à ce désordre de sorte qu'il faut admettre qu'il a été résolu.

La société SOCIETE1.) entend se dédouaner de sa responsabilité en soutenant que la requérante aurait reconnu dans ses précédentes écritures qu'une tierce société serait intervenue en vue de réaliser les travaux d'aménagement extérieurs de la maison et qu'il serait tout à fait plausible que celle-ci aurait endommagé involontairement l'étanchéité verticale de la maison ; elle fait grief à la partie demanderesse d'avoir toujours refusé de divulguer une quelconque information quant aux travaux exacts réalisés par ce tiers de sorte qu'elle réclame en conséquence, sur base de l'article 280 du Nouveau Code de procédure civile, à enjoindre à la partie requérante de verser toutes les pièces dont elle dispose, telles que des contrats, devis, fiches techniques, échanges de correspondances, factures, preuves de paiement, procès-verbal de réception se rapportant aux travaux que la requérante aurait confiés à une tierce société et ce en vue d'analyser le détail desdits travaux et les conditions dans lesquelles ceux-ci ont été réalisés.

La partie demanderesse conteste les développements de la société SOCIETE1.) ; elle entend rectifier ses précédentes écritures qui seraient le fruit d'une mauvaise compréhension et entend préciser que la seule entreprise qui serait intervenue au niveau de l'isolation serait la société SOCIETE1.) ; pour le surplus, si elle admet avoir confié à une tierce société les travaux d'aménagement extérieurs (à savoir la pose de dalles extérieures autour de la maison), elle conteste que cette intervention aurait endommagé l'étanchéité réalisée par la société SOCIETE1.), ce qui serait confirmé par l'expert PERSONNE2.).

Il est un fait que dans ses conclusions du 16 novembre 2022 et du 15 juin 2023, PERSONNE1.) avait mentionné que « *Or, l'isolation réalisée par la société SOCIETE1.) Sàrl a été mal réalisée et présentait des vices et malfaçons, de sorte que les vices et malfaçons liés à l'isolation ont dû être réceptionnés par l'intermédiaire d'une tierce société à laquelle Madame PERSONNE8.) a fait appel* » ; il est également constant en cause que dans ses dernières écritures (du 16 janvier 2024), la partie requérante n'a plus maintenu ses développements antérieurs et a fait valoir une mauvaise compréhension.

Il convient de se référer à l'article 194 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que les parties sont tenues de notifier, avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Le tribunal ne saurait partant prendre en considération que les dernières écritures de PERSONNE1.), aucune conséquence ne pouvant être tirée de ses écritures antérieures.

Un aveu de la partie requérante quant au fait qu'une tierce société aurait réfectionné les désordres liés à l'isolation laisse partant d'être établi.

Pour être complet, l'expert PERSONNE2.) retient que « *La pose des dalles extérieures ne peut avoir endommagé l'étanchéité verticale. En effet, l'étanchéité verticale se trouve derrière l'isolant du socle* », de sorte à exclure toute responsabilité dans le chef d'un tiers ; s'il est vrai que la société SOCIETE1.) émet de « sérieux doutes » quant à l'avis de l'expert en ce que ce dernier n'aurait pas disposé de toutes les pièces nécessaires, il convient de rappeler que bien que les conclusions des experts judiciaires n'aient qu'une valeur consultative, les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises. Aussi les juges ne peuvent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17; Cour 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

A défaut pour la société SOCIETE1.) de rapporter des éléments tangibles et concrets de nature à remettre en cause l'avis de l'expert PERSONNE2.), ledit avis peut valablement être pris en compte.

Il découle de ces développements que le moyen tiré du fait que les désordres seraient dus à l'intervention d'une société tierce est à rejeter.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) quant aux désordres en jeu peut partant valablement être retenue.

Quant au mode de réparation :

La partie requérante sollicite une réparation en nature, ce à quoi, la partie assignée, en dernier ordre de subsidiarité, marque son accord.

Il convient de relever à cet égard qu'en matière de responsabilité civile, le rétablissement de la légalité est obligatoire pour le juge.

La réparation en nature est ainsi le mode idéal et la victime ne peut en principe refuser la réparation en nature lorsqu'elle lui est offerte par le responsable.

Au regard de l'accord des parties, la réparation en nature peut valablement être retenue en son principe.

Cette réparation en nature devra être conforme aux préconisations de l'expert Matthieu ZEIMET suivant rapports des 25 septembre 2019 et 30 septembre 2021, à l'exception du porte-fenêtre comme retenu ci-avant.

La société SOCIETE1.) soutient que le délai de 3 mois pour procéder aux travaux de réfection tel que réclamé dans l'assignation ne serait pas réaliste au regard des conditions

météorologiques éventuellement défavorables ou d'autres problèmes pouvant intervenir (pénurie de matériel et/ou de main d'œuvre) et réclame un délai d'au moins 9 mois.

Elle s'oppose encore à voir assortir la condamnation de toute astreinte alors qu'il ne résulterait d'aucun élément qu'elle n'entendrait pas exécuter le jugement en cause ; en tout état de cause, le montant demandé à titre d'astreinte serait excessif et il y aurait tout au plus lieu de plafonner l'astreinte au montant de 2.500.- euros compte tenu du fait qu'il ne resterait à effectuer qu'une partie des travaux de réfection évalués par l'expert PERSONNE2.) dans son rapport du 25 septembre 2019 au montant de 15.589,20.- euros.

Il est un fait que les premiers courriers de la requérante interpellant la partie défenderesse sur les problèmes d'humidité affectant sa maison datent de 2016, problèmes qui ne sont à ce jour pas résolus, traduisant ainsi une mauvaise volonté certaine de la société SOCIETE1.) à remédier définitivement aux désordres dont question.

Le tribunal estime au regard des éléments de la cause qu'un délai de 4 mois à partir de la signification du jugement est à considérer comme adéquat et qu'une astreinte apparaît nécessaire en vue de garantir l'efficacité de la décision ; cette astreinte est à évaluer au montant de 500.- euros par jour de retard ; au regard du fait qu'il faut admettre que les prix ont augmenté depuis l'évaluation de l'expert PERSONNE2.) suivant rapport du 25 septembre 2019 et que l'ampleur des désordres en jeu s'est également accrue depuis lors, il y a lieu de plafonner l'astreinte au montant de 50.000.- euros.

Il y a encore lieu de nommer l'expert Matthieu ZEIMET pour contrôler, diriger les travaux de réfection et s'assurer qu'ils seront réalisés conformément aux règles de l'art et dans les délais impartis et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement des coûts relatifs à la direction et au contrôle des travaux de réfection par l'expert Matthieu ZEIMET.

- Les frais d'expertise :

PERSONNE1.) réclame la condamnation de la partie assignée aux frais d'expertise PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

La société SOCIETE1.) conteste cette demande et plus particulièrement les frais de l'expertise PERSONNE3.) alors qu'il s'agirait d'une expertise unilatérale qui n'aurait eu aucune utilité.

Les frais d'expertise sont habituellement supportés par la partie qui succombe dans ses prétentions.

Il convient de relever qu'en l'espèce, l'expertise judiciaire PERSONNE2.) a permis de mettre en lumière les désordres affectant l'immeuble de la requérante et dont la responsabilité incombe à la société SOCIETE1.).

Quant à l'expertise PERSONNE3.), bien qu'elle soit opposable à la partie défenderesse, il a été retenu ci-avant que PERSONNE1.) n'a pas établi l'utilité de cette expertise par rapport à l'expertise PERSONNE2.).

La demande en paiement des frais d'expertise PERSONNE3.) est partant à déclarer non fondée.

Il convient dès lors de déclarer la demande de la partie requérante fondée en son principe relativement à l'expertise PERSONNE2.) et, partant, de mettre à charge de la société SOCIETE1.) les frais de l'expertise PERSONNE2.).

Il résulte des factures de l'expert PERSONNE2.) versées aux débats qu'il a mis en compte les montants de 5.955,30.- euros TTC et 913,24.- euros TTC ; les preuves de paiement sont également produites en cause.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) au montant de 6.868,54.- euros de ce chef.

Quant aux demandes accessoires

La partie demanderesse réclame le paiement de ses frais d'avocat évalués au montant de 15.346,14.- euros tandis que la partie défenderesse formule une demande similaire pour le montant de 5.850.- euros.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires à titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une

suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (CSJ 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

En l'espèce, le recours à un avocat s'est avéré nécessaire pour PERSONNE1.) en vue de faire valoir ses droits dans le cadre des vices affectant son immeuble, vices dont la responsabilité incombe à la société SOCIETE1.).

C'est partant par la faute de la société SOCIETE1.) que PERSONNE1.) a été contrainte d'exposer des frais d'avocat.

Il convient de relever que les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires en relation avec cette instance.

En l'espèce, la partie requérante produit une note d'honoraires du 16 novembre 2022 reprenant les prestations du 12 mars 2021 au 15 novembre 2022 faisant état d'un montant de 6.978,73.- euros HTVA soit 8.165,11.-euros TTC ainsi que d'un montant de 3.254,35.- euros TTC, soit un total de 11.419,46.- euros ; cette note reprend les prestations mises en compte et les acomptes déjà payés ainsi que la preuve de paiement du montant en question.

La demande est partant à déclarer fondée à concurrence du montant de 11.419,46.- euros.

Concernant la demande en ce sens de la société SOCIETE1.), cette dernière reste en défaut d'établir l'existence d'une faute dans le chef de la partie requérante ; cette demande est partant à déclarer non fondée.

Les parties réclament encore chacune une indemnité de procédure.

Comme les parties n'ont pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives sont à rejeter.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE1.), ayant succombé dans le cadre du présent litige, est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

dit fondé le moyen de la forclusion à agir relativement à la porte-fenêtre,

dit non fondé le moyen de la forclusion à agir relativement aux autres désordres en jeu,

dit fondée la demande en réparation,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, à remédier au désordres affectant l'immeuble de PERSONNE1.), conformément aux préconisations de l'expert Matthieu ZEIMET suivant rapports du 25 septembre 2019 et 30 septembre 2021, endéans le délai de 4 mois à partir de la signification du présent jugement,

dit que l'astreinte est plafonnée au montant de 50.000.- euros,

nomme l'expert Matthieu ZEIMET pour contrôler, diriger les travaux de réfection et s'assurer qu'ils seront réalisés conformément aux règles de l'art et dans les délais impartis,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl au paiement des coûts relatifs à la direction et au contrôle des travaux de réfection par l'expert Matthieu ZEIMET,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais d'avocat à concurrence du montant de 11.419,46.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.419,46.- euros au titre des frais d'avocat,

dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance.