

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00058**

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

**Numéro TAL-2021-04061 du rôle**

Composition :

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

**Entre**

**1. PERSONNE1.),**

**2. PERSONNE2.),** les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, en date du 23 mars 2021,

ayant initialement comparu par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparaissant par la société à responsabilité limitée VOGEL AVOCAT Sàrl, établie à L-1660 Luxembourg, 74, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du Tableau de l'ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B236549, représentée par son gérant actuellement en fonction, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Gaston VOGEL**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**et**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl**, établie et ayant son siège social à F-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce de Thionville sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par **Maitre Claude DERBAL**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 31 janvier 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 23 février 2024 de la date des plaidoiries.

Maître Claude DERBAL a sollicité d'être entendu oralement en ses plaidoiries.

A l'audience du 15 mars 2024, les avocats ont marqué leur accord à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendue la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl par l'organe de Maître Claude DERBAL avocat constitué.

Entendus PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Juliette ADDOU, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

Maître Claude DERBAL et Maître Juliette ADDOU ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 15 mars 2024 par Madame le Premier Juge Livia HOFFMANN, en application de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier du 23 mars 2021, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à leur payer les montants suivants à titre de dommages et intérêts :

- pour le sous-sol : 12.577,50 euros TTC

- pour le drainage : 1.755 euros TTC
- pour le rez-de-chaussée : moins-value dalle non conforme aux exigences techniques : p.m.
- pour le premier étage : 4.446 euros TTC
- pour l'implantation de l'extension : p.m.
- pour les frais d'expertise : 1.987,27 euros
- pour la perte de jouissance : 20.000 euros
- pour le préjudice moral : 40.000 euros

avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde, sinon à compter de la demande en justice.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent encore à voir condamner la partie assignée au remboursement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 2.925 euros, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, **PERSONNE3.) et PERSONNE4.)** font exposer qu'ils ont chargé la partie assignée de la réalisation de travaux d'agrandissement et de transformation de leur habitation sise à ADRESSE3.) sur base d'un contrat d'entreprise du 1<sup>er</sup> avril 2018. En raison des nombreux vices, malfaçons et non-conformités affectant les travaux, ils auraient dû faire appel à un expert. L'expert PERSONNE5.) aurait rendu un rapport en date du 25 février 2021 duquel ressortirait un grand nombre de vices et de malfaçons affectant les travaux réalisés par la partie défenderesse. Ils font valoir que, sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, il existerait une présomption de causalité ayant pour effet qu'une fois la preuve rapportée par le maître de l'ouvrage de la participation du constructeur aux travaux affectés d'un vice, cette participation ferait présumer que le fait actif du constructeur est la cause du dommage, de sorte que le constructeur serait présumé responsable. Le maître de l'ouvrage n'aurait donc pas à établir une faute du constructeur pour engager sa responsabilité. Au vu du rapport d'expertise, il y aurait partant lieu de condamner la partie assignée principalement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et subsidiairement sur base des articles 1142 et 1147 du Code civil à leur payer des dommages et intérêts correspondant aux coûts des travaux de remise en état des vices tels qu'évalués par l'expert, ainsi qu'aux frais d'expertise. Ils demandent également dédommagement pour leur perte de jouissance et le préjudice moral subi suite aux désordres affectant leur habitation.

Dans leurs conclusions subséquentes, les époux PERSONNE6.) font encore préciser qu'ils auraient mandaté en date du 29 octobre 2019 l'expert Georges WIES afin de procéder à certaines vérifications. Cet expert aurait dressé un rapport le 11 novembre 2019. Les conclusions de l'expert SOCIETE2.) auraient été alarmistes alors qu'il aurait évoqué un risque imminent d'éboulement des terres et un risque d'effondrement d'une

partie du balcon en cas de fortes pluies. Compte tenu de l'urgence de son intervention et de la nécessité de rendre un rapport rapidement, l'expert SOCIETE2.) n'aurait pas eu le temps de chiffrer le coût des travaux de remise en état et n'aurait pas non plus fourni de solution technique aux désordres constatés. Les parties demanderesses auraient donc invité la société SOCIETE1.) à participer à une réunion contradictoire d'expertise en date du 18 novembre 2019 en présence de l'expert PERSONNE7.). Ce dernier se serait rallié aux constatations de l'expert SOCIETE2.). Suite à cette réunion sur les lieux, des pourparlers d'arrangement auraient été entamés. En date du 20 février 2020, les parties demanderesses se seraient vues notifier un arrêté de fermeture du chantier alors que les travaux n'auraient pas été exécutés conformément aux plans autorisés. Les parties demanderesses auraient donc sollicité à l'expert FISCH de déposer son rapport. L'expert FISCH n'aurait cependant jamais communiqué son rapport. Les parties demanderesses auraient donc dû mandater un nouvel expert, en la personne de PERSONNE5.). Ce serait sur ce rapport que les parties demanderesses fonderaient leurs prétentions actuellement.

Bien que le rapport de l'expert SOCIETE3.) serait un rapport unilatéral, il devrait être pris en compte par le tribunal, alors qu'il aurait été soumis à un débat contradictoire dans le cadre de la présente instance.

Les parties demanderesses soulignent encore que la partie assignée ne les aurait jamais abordées pour trouver une solution concrète au litige. Elle aurait toujours essayé de ralentir et de bloquer les opérations d'expertise mettant en évidence ses manquements.

Subsidiairement, les parties demanderesses proposent de faire procéder à une nouvelle expertise afin de constater les désordres, malfaçons et inachèvements, de proposer des solutions pour y remédier et d'évaluer le coût des travaux de remise en état et le préjudice subi. Elles soulignent cependant qu'elles auraient été contraintes de procéder à des travaux en vue notamment d'éviter l'effondrement de l'immeuble et l'endommagement des biens voisins. Des travaux d'appoint se seraient ainsi avérés nécessaires. Tout expert nouvellement nommé devrait donc nécessairement tenir compte des observations et constatations faites par l'expert SOCIETE3.), sinon par l'expert SOCIETE2.), alors que ces deux experts auraient pu constater l'état de l'immeuble juste après les travaux effectués par la société SOCIETE1.).

**La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL** soulève la nullité de l'expertise unilatérale diligentée par les parties demanderesses, du rapport d'expertise subséquent du 25 janvier 2021 par l'expert SOCIETE3.), ainsi que des demandes formulées par les parties demanderesses sur le fondement de ce rapport. Il ressortirait de l'assignation adverse du 23 mars 2021 que les époux PERSONNE6.) y auraient sciemment obéré une partie des rétroactes. Uniquement une partie des travaux de rénovation aurait été confiée à la société SOCIETE1.). Le recours à d'autres corps de métier serait confirmé par le rapport d'expertise SOCIETE3.). Les parties demanderesses auraient même

personnellement réalisé certains travaux. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les parties demanderesse auraient accumulé un retard conséquent dans le paiement des travaux, de sorte qu'elles resteraient redevoir un montant de 38.026,70 euros. Ainsi, les époux PERSONNE6.) auraient été mis en demeure par courrier recommandé du 25 septembre 2019 de payer les factures et de lui délivrer un calendrier pour l'exécution des travaux restant à effectuer. Il serait cependant apparu que les parties demanderesse auraient fait intervenir sur le chantier des parties tierces dont elles refuseraient d'indiquer les identités. Les travaux effectués par la société SOCIETE1.) auraient été modifiés et même détruits en partie.

La partie défenderesse conclut encore à l'irrecevabilité de la demande formulée au titre de l'implantation de l'extension qui est renseignée dans l'exploit introductif par la simple mention « *p.m.* ».

Quant au fond, elle conteste l'intégralité des demandes des époux PERSONNE6.). Il serait impossible de prendre position quant au rapport d'expertise SOCIETE3.) eu égard à la technicité des conclusions de l'expert SOCIETE3.), à l'absence de communication des pièces sur lesquels il est fondé et à l'absence d'assistance aux mesures d'expertise entreprises. Les parties demanderesse se fonderaient encore sur un rapport unilatéral SOCIETE2.) qu'elles refuseraient de verser comme elles refuseraient de verser les pièces listées par l'expert SOCIETE3.) dans son rapport.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que les parties demanderesse auraient substitué l'expert FISCH, qui avait procédé à une réunion contradictoire sur les lieux, par l'expert unilatéral SOCIETE3.), sans en aviser la société SOCIETE1.). Les parties demanderesse auraient donc sciemment violé le principe du contradictoire pour obtenir un rapport « faussé ».

La société SOCIETE1.) conteste le rapport SOCIETE3.) encore alors que l'expert ne l'aurait pas entendu en ses explications, l'expert aurait été tenu par les parties demanderesse dans l'ignorance des échanges de courriers entre parties et du fait que les parties demanderesse auraient fait intervenir des parties tierces sur le chantier et, finalement, l'expert ne se serait pas vu remettre les plans initiaux sur lesquels les travaux auraient été effectués.

En tout état de cause, les époux PERSONNE6.) seraient à condamner solidairement, sinon in solidum, à payer à la société SOCIETE1.) ses factures impayées pour un montant de 38.026,70 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 25 septembre 2019 sur le montant de 33.361,70 euros et à partir de la demande en justice pour le surplus, sinon à partir de la demande en justice pour le tout, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande encore la condamnation des parties demanderesse à une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**Les époux PERSONNE6.)** font répliquer que la demande en nullité du rapport et des demandes subséquentes formulées par la partie adverse serait irrecevable pour défaut de base légale. Subsidiairement, cette demande serait à dire non fondée alors que le rapport d'expertise SOCIETE3.), même s'il est unilatéral, aurait été versé aux débats, de sorte qu'il devrait être pris en compte en tant qu'élément de preuve. Les conclusions de l'expert SOCIETE3.) seraient par ailleurs corroborées par d'autres éléments du dossier, dont notamment l'arrêté de fermeture du chantier et les constatations faites par les experts Georges WIES et PERSONNE7.).

Subsidiairement, les parties demanderesse sollicitent l'instauration d'une nouvelle expertise. Elles font remarquer que des travaux d'appoint auraient entretemps été effectués d'urgence en vue d'éviter un effondrement de l'immeuble, de sorte qu'une nouvelle expertise perdrait en utilité à ce jour. Le nouvel expert devrait donc prendre en compte les observations et constatations faites dans le rapport d'expertise SOCIETE3.), sinon les constats de l'expert SOCIETE2.), alors que ces deux experts auraient pu constater l'état de l'immeuble juste après les travaux de la partie défenderesse.

Elles augmentent leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat au montant de 11.606,62 euros pour les honoraires de Maître KRONSHAGEN et de 2.925 euros pour les honoraires de leur avocat précédent, Maître Nora GARTNER.

**La société SOCIETE1.)** conclut à l'irrecevabilité sinon le non-fondé de la demande en institution d'une nouvelle expertise formulée par les époux PERSONNE6.). Ces derniers auraient totalement achevé les travaux par leurs propres moyens ou en recourant à des tiers, de sorte qu'il ne serait plus possible de constater quoi que ce soit.

### **Motifs de la décision**

- La recevabilité des demandes

La partie défenderesse conclut à la « *nullité sinon irrecevabilité de l'expertise unilatérale adverse et le rapport du 25/01/2021 et des demandes formulées par les époux PERSONNE8.) sur le fondement de ce rapport dans son assignation* ».

Elle critique le rapport d'expertise SOCIETE3.) en se référant à une violation du principe du contradictoire.

Elle n'explique cependant pas pour quel motif ni sur quelle base légale les demandes formulées par les parties demanderesse sur base du rapport SOCIETE3.) du 25 janvier 2021 seraient nulles sinon irrecevables.

Il en suit que le moyen de nullité sinon d'irrecevabilité des demandes formulées par les époux PERSONNE6.) est à rejeter.

La nullité du rapport d'expertise unilatérale SOCIETE3.) versé par les parties demanderesse sera analysée dans le cadre de l'examen du fond.

La partie défenderesse conclut encore à l'irrecevabilité des demandes en condamnation qui n'auraient pas été chiffrées, mais qui seraient uniquement indiquées avec la mention « *p.m.* » dans l'assignation.

Les parties demanderesse indiquent dans leur assignation et leur conclusions récapitulatives au sujet de leur préjudice en relation avec la prétendue non-conformité de la dalle du rez-de-chaussée aux exigences techniques la mention « *p.m.* ».

Cette demande est à déclarer irrecevable pour cause d'indétermination du dommage, dans la mesure où ce poste du préjudice n'a pas été chiffré et ne contient pas d'autres indications que la mention « *p.m.* ».

En ce qui concerne la demande en relation avec l'« *implantation de l'extension* », il y a cependant lieu de relever que dans le dispositif de leurs conclusions récapitulatives, les parties demanderesse réclament un montant de 17.500 euros « *sous réserve de majoration* » pour l'« *implantation de l'extension* ».

Ce poste de préjudice a donc été chiffré et la demande est partant à déclarer recevable.

Pour le surplus, les demandes principales et reconventionnelles, qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas spécialement critiquées à cet égard par la société SOCIETE1.), sont à déclarer recevables.

- Le fond
  - o La demande principale des époux PERSONNE6.)

Il est constant que les parties sont liées par un contrat d'entreprise conclu en date du 1<sup>er</sup> avril 2018.

L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil en

l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci.

Il est constant que les travaux n'ont jamais été achevés et qu'aucune réception des travaux n'a eu lieu.

Il convient partant de se référer aux dispositions de l'article 1147 du Code civil.

Aux termes de cet article, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver la faute du débiteur.

Les constructeurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable. L'entrepreneur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

Pour rapporter la preuve des vices affectant l'ouvrage, les parties demanderesses se prévalent principalement du rapport d'expertise PERSONNE5.) du 25 février 2021 qui a été rédigé à leur demande.

La partie défenderesse conclut à la nullité de ce rapport.

Il y a cependant lieu de relever qu'uniquement les rapports d'expertise judiciaires sont susceptibles d'être annulés pour des irrégularités de fond portant atteinte à l'ordre public.

Une expertise extra-judiciaire, qui a été dressée à la demande et en présence d'une seule des parties, n'est pas susceptible d'annulation.

En effet, dans le cadre d'une expertise extrajudiciaire, aucun juge n'intervient pour l'ordonner, de sorte que ce genre d'expertise n'obéit à aucun régime particulier. Ainsi, hors le cas où elle serait éventuellement invoquée à l'instance, l'expertise extrajudiciaire n'est soumise, ni dans son déroulement, ni dans la discussion de ses résultats, au principe de la contradiction. L'expertise extrajudiciaire peut être unilatérale ou amiable. L'expertise unilatérale se dit de celle qui est sollicitée par une partie auprès d'un expert (à charge naturellement pour elle de rémunérer ce dernier), alors que l'expertise amiable est celle qui est diligentée, à la demande conjointe des parties concernées, en vertu d'une

clause contractuelle ou d'un accord, soit par un expert désigné d'un choix commun, soit par deux experts choisis respectivement par chaque partie.

La demande en nullité du rapport SOCIETE3.) est partant à rejeter.

Il s'agit cependant de déterminer si un tel rapport d'expertise peut servir en tant qu'élément de preuve.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; PERSONNE9.), expertise en matière commerciale, 2° éd., p.166).

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation.

En l'espèce, le rapport de l'expert SOCIETE3.) a été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties.

Contrairement à ce que fait valoir la partie défenderesse, les conclusions de l'expert SOCIETE3.) ne sont pas d'une technicité telle que la société SOCIETE1.), société professionnelle dans le domaine de la construction, ne saurait prendre position de manière adéquate et précise.

Il s'y ajoute que, contrairement à ce que fait valoir la partie défenderesse, le fait que plusieurs documents aient éventuellement été remis à l'expert par les parties demanderesses dans le cadre de l'expertise, sans que ces documents n'aient été communiqués dans le cadre de la présente instance ne saurait porter à conséquence alors que la partie défenderesse dispose indubitablement elle-même de ces documents, dont notamment les plans de construction.

La société SOCIETE1.) critique le rapport au motif que l'expert SOCIETE3.) ne l'aurait pas entendue en ses explications et n'aurait pas pris en compte les échanges de courriers entre parties. Il y a cependant lieu de constater que le rapport d'expertise SOCIETE3.) a été versé en cause pour faire l'objet d'un débat contradictoire, mais que la société

SOCIETE1.) ne formule aucune critique concrète par rapport aux conclusions contenues dans ce rapport d'expertise. Elle se contente de critiquer le caractère unilatéral du rapport sans donner des explications par rapport aux reproches qui sont formulés à son encontre sur base de ce rapport d'expertise. Elle ne fait pas non plus référence à des « *échanges de courriers entre parties* » pour en tirer des conclusions. Les remarques de la société SOCIETE1.) à ce sujet ne sont donc d'aucune pertinence.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que l'expert aurait été tenu dans l'ignorance que des parties tierces seraient intervenues sur le chantier. Il convient cependant de constater qu'il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve que les travaux actuellement critiqués dans le rapport d'expertise n'ont pas été effectués par elle-même, mais par une tierce entreprise. Une telle preuve fait cependant défaut en l'espèce, de sorte que cet argument ne saurait valoir pour mettre en doute les conclusions de l'expert SOCIETE3.).

Finalement, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'expert ne se serait pas vu remettre les plans initiaux sur lesquels les travaux auraient été effectués. A ce titre, il convient de relever que l'expert s'est basé sur les plans autorisés par la Commune. La société SOCIETE1.) ne donne aucune explication pour quels motifs elle-même ne se serait pas fondée sur les plans autorisés par la commune pour exécuter ses travaux. La société SOCIETE1.) reste par ailleurs en défaut de verser, dans le cadre de la présente procédure, les plans sur lesquels elle se serait prétendument fondée pour exécuter ses travaux de construction, de sorte qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve que ces plans initiaux seraient différents des plans autorisés. En tout état de cause, la société SOCIETE1.) ne tire aucune conséquence concrète de cette prétendue absence d'identité des plans par rapport aux fautes et dommages allégués par les parties demanderesses et par rapport aux conclusions prises par l'expert. Ses contestations ne sauraient donc valoir.

Au vu de ce qui précède, le rapport d'expertise SOCIETE3.) sera partant pris en considération en tant qu'élément de preuve.

Dans son rapport, l'expert SOCIETE3.) a constaté certains manquements à différents niveaux.

- Le sous-sol

Dans son rapport du 25 février 2021, l'expert SOCIETE3.) précise que l'étanchéité mise en œuvre par la société SOCIETE1.), à savoir le badigeon d'étanchéité avec une nappe drainante à plots tronconiques de type DELTA MAS, ne constitue pas une étanchéité au sens propre du terme et est insuffisante pour garantir une parfaite étanchéité de l'ouvrage contre l'humidité. Selon l'expert SOCIETE3.), une étanchéité bitumeuse collée en pleine

adhérence aurait été un choix plus adapté. L'expert fait encore remarquer que selon le devis de la société SOCIETE1.) du 1<sup>er</sup> avril 2018, il aurait été prévu de poser la nappe drainante à plots tronconiques de type DELTA MS sur l'isolant. Lors de l'inspection, l'expert a cependant constaté que la nappe drainante est fixée directement sur le badigeon et la maçonnerie, sans présence d'un isolant entre les deux. L'expert a encore retenu que la protection de la façade est insuffisante et doit être complétée. L'expert évalue les travaux de remise en état à un montant de 10.750 euros SOCIETE4.). Les parties demandereses sollicitent l'allocation d'un montant de 12.577,50 euros TTC.

Les constatations de l'expert sont documentées par des photographies intégrées dans le rapport d'expertise.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas avoir été en charge de la mise en œuvre de l'étanchéité de la construction.

Il n'est pas non plus crédible que l'étanchéité aurait été modifiée par une partie tierce ou par les parties demandereses elles-mêmes suite à l'abandon du chantier par la société SOCIETE1.).

Il résulte encore du rapport de l'expert SOCIETE2.) du 11 novembre 2019 qu'il y a « *des nappes à excroissance de type DELTA MS partiellement posées contre les murs verticaux de l'annexe ainsi que du mur de soutènement qui se situe à gauche de la future rampe vers le garage de la nouvelle annexe. L'étanchéité des murs n'étant pas visible* ». L'expert SOCIETE2.) a partant également constaté une étanchéité inachevée.

En l'absence de contestations plus précises par rapport aux conclusions de l'expert SOCIETE3.) au sujet de l'étanchéité mise en œuvre par la société SOCIETE1.), respectivement par rapport aux coûts de remise en état évalués par l'expert, il convient d'entériner le rapport à ce sujet et de dire la demande fondée pour le montant de 12.577,50 euros TTC.

- Le drainage

Dans son rapport d'expertise, l'expert SOCIETE3.) indique que « *lors des travaux de terrassement, il faut s'assurer de la présence d'un drainage. En l'absence de drainage, prévoir un forfait de +/- 1.500 euros SOCIETE4.)* ».

Il ne résulte cependant d'aucun élément que le drainage serait effectivement manquant.

Les parties demandereses n'ont donc pas rapporté la preuve de ce vice, de sorte que la demande y relative est à rejeter.

- Le premier étage :

Au premier étage, l'expert SOCIETE3.) a constaté qu'il n'a pas été créé un nouveau mur sur le côté gauche de l'extension, comme prévu par les plans. La charpente en bois reposerait du côté droit sur le mur pignon droit de l'extension et sur le côté gauche, la charpente aurait été partiellement ancrée dans le pignon droit de la maison. Deux pannes en bois reposeraient donc sur la maçonnerie de la maison.

L'expert SOCIETE3.) a encore constaté l'absence de poutres de renfort pour reprendre les efforts exercés par les deux pannes dans la maçonnerie de la maison et craint l'apparition de fissures dans la maçonnerie.

L'expert SOCIETE3.) note également l'absence de panne sablière en partie basse côté maison avec un ancrage des chevrons partiellement réalisé. Les chevrons ne sont fixés que sur la partie postérieure de la charpente avec des équerres métalliques. En partie haute de la maçonnerie de l'extension, l'expert a observé l'absence de chaînage réalisé.

L'expert SOCIETE3.) préconise des travaux d'ancrage de la charpente pour un montant de 3.800 euros SOCIETE4.), soit 4.446 euros TTC.

Il convient de relever que la société SOCIETE1.) ne prend pas position par rapport aux reproches qui sont formulés à son encontre dans le rapport d'expertise.

Les vices prémentionnés sont confirmés par les photographies figurant tant dans le rapport de l'expert SOCIETE3.) que dans le rapport de l'expert SOCIETE2.).

Le quantum des travaux de remise en état évalué par l'expert n'est pas non plus contesté par la société SOCIETE1.).

Il y a donc lieu de faire droit à la demande des époux PERSONNE6.) pour le montant de 4.446 euros TTC.

- l' « *implantation de l'extension* »

Pour compléter le rapport d'expertise unilatéral SOCIETE3.), les parties demanderesses entendent se fonder sur l'arrêté de fermeture de chantier du 20 février 2020 notifié par la SOCIETE5.) et dont il résulterait que le gabarit du bâtiment ne respecte pas les plans autorisés. Par ailleurs, tant le recul latéral que postérieur ainsi que la hauteur du bâtiment ne seraient pas conformes aux plans autorisés.

Il résulte de l'arrêté de fermeture du chantier que la SOCIETE5.) a procédé le 20 février 2020 à la fermeture du chantier au motif que les travaux de construction n'ont pas été

réalisés en conformité avec les plans autorisés. Ainsi, l'arrêté indique que la largeur à l'arrière du bâtiment est supérieure à +/- 50 cm par rapport aux plans autorisés et que le recul obligatoire de trois mètres n'est pas respecté. La hauteur de la construction a également été dépassée par rapport aux plans autorisés.

Le rapport d'expertise et l'arrêté de fermeture de chantier démontrent donc que les travaux de construction effectués par la partie défenderesse ne sont pas conformes aux plans autorisés.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les plans sur base desquels elle aurait fait les travaux n'auraient pas été corrects en ce qui concerne l'implantation de l'extension et qu'elle n'aurait ni compétence ni qualité pour contrôler le travail de l'architecte. Elle devrait présumer que les plans établis par l'architecte seraient exempts de vices.

Dans la mesure où les plans de l'architecte ont été validés par la Commune lors de l'autorisation de construire, il faut présumer, en l'absence d'élément contraire, que, sur ces plans, l'implantation de l'extension ne posait pas de problème.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) se serait basée sur des plans différents que ceux qui ont été autorisés par la Commune en ce qui concerne l'implantation de l'extension. En tout cas, la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter une telle preuve, respectivement de verser les plans sur lesquels elle se serait fondée pour l'implantation de l'extension. Cet argument de la société SOCIETE1.) ne saurait donc valoir.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est donc susceptible d'être engagée du chef de la mauvaise implantation de l'extension.

En ce qui concerne le préjudice, il résulte des dernières conclusions récapitulatives des parties demanderesses qu'elles demandent pour l'« *implantation de l'extension* » l'allocation d'un montant de 17.500 euros. Elles indiquent que l'arrêté de chantier serait toujours effectif alors qu'aucune solution n'aurait été trouvée à ce jour. Un recours gracieux de leur part auprès de la Commune aurait été rejeté. L'expert aurait proposé le rachat des parcelles avoisinantes pour permettre de respecter les reculs obligatoires. Selon l'expert, l'ensemble des parcelles à racheter, y compris les modifications cadastrales, pourrait être estimé à 17.500 euros SOCIETE4.). Un tel accord de la part du propriétaire actuel des parcelles ferait cependant défaut à ce jour. Les parties demanderesses indiquent qu'à défaut d'autre solution, elles pourraient être contraintes de procéder à la démolition de l'extension.

Pour être réparable, le dommage doit cependant être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible.

En l'espèce, il résulte d'une photographie versée par la partie défenderesse et non remise en cause par les parties demanderesses que le chantier se trouve actuellement achevé. Il faut donc conclure que l'arrêté de fermeture de chantier a été retiré à un moment donné par la Commune.

Il existe donc de forts doutes que l'extension devra être démolie ou que les parties demanderesses doivent racheter les parcelles voisines pour respecter les reculs obligatoires.

Les parties demanderesses restent donc en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un dommage et leur demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour l' « *implantation de l'extension* » est donc à rejeter.

- la perte de jouissance

Les parties demanderesses réclament encore l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 20.000 euros pour la perte de jouissance qu'elles auraient subies depuis la suspension du chantier sur base de l'arrêt de fermeture du 20 février 2020.

Il convient de relever qu'il résulte d'une photographie versée par la partie défenderesse et non remise en cause par les parties demanderesses que le chantier se trouve actuellement achevé. Les parties demanderesses ne précisent pas pendant quel laps de temps leur chantier se serait trouvé à l'arrêt.

Leur préjudice découlant d'une perte de jouissance n'est donc pas démontré et la demande y relative est à dire non fondée.

- le préjudice moral

Les parties demanderesses réclament encore l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 40.000 euros pour le préjudice moral qu'elles auraient subi du fait de ne pas pouvoir user du bien conformément à sa destination. Elles font tout d'abord exposer que la dalle du rez-de-chaussée ne serait pas conforme aux prescriptions techniques pour pouvoir y stocker leur matériel professionnel. Elles ne pourraient donc pas exploiter les lieux comme elles l'auraient prévu. Il en découlerait un préjudice évalué à 30.000 euros.

La société SOCIETE1.) fait valoir que rien ne prouverait que la dalle ne supporterait pas une charge d'exploitation de 500kg/m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne la dalle, l'expert SOCIETE3.) n'a pas conclu que la dalle ne serait pas dimensionnée pour recevoir une charge d'exploitation de 500kg/m<sup>2</sup>. Il précise qu'il ne dispose pas de documents faisant mention de la charge admissible pour la dalle.

La prétendue non-conformité de la dalle n'est donc pas démontrée, de sorte que la demande y relative est à rejeter.

Les parties demanderesses font encore état d'une différence de niveau qui nécessiterait la pose d'une paire de marche au premier étage entre la maison et la nouvelle extension, ce qui serait contraire aux plans de construction. Il en découlerait un préjudice évalué à 10.000 euros.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle serait étrangère à ce vice.

Le vice en tant que tel est établi sur base du rapport d'expertise SOCIETE3.).

Selon l'expert, il s'agit d'une erreur de conception.

Les parties demanderesses font valoir que l'entrepreneur doit vérifier et contrôler les plans de l'architecte et refuser le cas échéant d'exécuter les travaux si les conditions ne sont pas réunies pour l'exécution des travaux selon les règles de l'art.

Il est de jurisprudence constante que si l'entrepreneur est en principe l'exécutant de la conception de l'architecte, ce dernier étant tenu de répondre des vices de construction se rattachant à la conception et à la préparation intellectuelle de l'ouvrage, et l'entrepreneur de ceux se rattachant à sa réalisation matérielle, la jurisprudence exige cependant de l'entrepreneur qu'il collabore avec l'architecte et ne se soumette pas aveuglément et de manière passive à ses instructions, et de l'architecte, de diriger et de surveiller les travaux sans se désintéresser de la réalisation de l'œuvre conçue. Il appartient ainsi à l'entrepreneur de signaler à l'architecte toutes omissions, imperfections et vices qu'il pourrait déceler dans les plans et cahiers des charges. Il en résulte qu'ils seront tenus *in solidum* des conséquences dommageables résultant de la mauvaise exécution de leurs obligations envers le maître de l'ouvrage.

En l'absence de prise de position de la partie défenderesse à ce sujet, il y a lieu de retenir que sa responsabilité est engagée du fait de l'existence d'une différence de niveau entre la maison et l'annexe.

La demande y relative est donc fondée en son principe.

Le tribunal évalue le préjudice en relation avec ce vice *ex aequo et bono* à un montant de 1.500 euros.

Les parties demanderesses sollicitent encore l'allocation d'un montant de 10.000 euros au vu des nombreux tracas découlant de la mauvaise exécution des travaux ayant conduit à l'arrêt de fermeture de chantier en date du 20 février 2020.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) en relation avec la fermeture du chantier peut être retenue, alors qu'il résulte des éléments de la cause que l'annexe construite ne respecte pas les limites légales d'implantation.

Les parties demanderesses ne versent cependant aucune pièce par rapport au recours gracieux qu'elles prétendent avoir introduit. Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier pendant combien de temps la fermeture du chantier a été effective.

A défaut de fournir de plus amples informations à ce sujet, la demande en allocation de dommages et intérêts est à dire non fondée.

- les frais d'expertise

Les parties demanderesses sollicitent encore le remboursement des frais et honoraires de l'expert SOCIETE3.) à hauteur d'un montant de 1.987,27 euros.

La partie défenderesse ne formule aucune contestation précise par rapport à cette demande.

Il résulte des développements qui précèdent que le recours à l'expert SOCIETE3.) a été utile pour la solution du litige.

Il convient donc de faire droit à cette demande et de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE6.) le montant de 1.987,27 euros.

Il résulte de tout ce qui précède que la demande des époux PERSONNE6.) est fondée pour le montant total de (12.577,50 + 4.446 + 1.987,27 + 1.500 =) 20.510,77 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir le 23 mars 2021, jusqu'à solde.

- La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des époux PERSONNE6.) à lui payer le montant de total de 38.026,70 euros du chef de factures impayées. Les époux PERSONNE6.) seraient commerçants, exerçant sous la dénomination SOCIETE6.), un

commerce de vente de sucreries et les travaux de construction auraient été entrepris dans le cadre de leur activité commerciale, alors qu'il s'agirait de construire une extension commerciale de leur immeuble en y adjoignant un garage pour y garer leur camionnette commerciale et leur remorque et le chalet de vente de sucreries. Le principe de la facture acceptée devrait donc trouver application.

Il résulte du devis établi par la société SOCIETE1.) que les travaux concernent « *la transformation et de l'agrandissement avec garage d'une habitation à ADRESSE4.)* » et que ce devis a été adressé à « *M. SOCIETE7.)* ».

Les affirmations de la société SOCIETE1.) quant au fait que les travaux de construction auraient été commandés par les époux PERSONNE6.) dans le cadre de leur activité commerciale restent donc à l'état de pure allégation.

Il n'y a donc pas lieu d'appliquer le principe de la facture acceptée.

Il convient cependant de noter que les époux PERSONNE6.) ne formulent aucune contestation précise par rapport à la demande reconventionnelle en paiement des factures de la société SOCIETE1.).

Dans la mesure où il n'est pas soutenu par les époux PERSONNE6.) que les travaux facturés n'auraient pas été exécutés, il y a lieu de dire la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) fondée et de condamner les époux PERSONNE6.) solidairement au paiement du montant de 38.026,70 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 22 septembre 2023, jusqu'à solde.

- Les demandes accessoires
  - o Les frais et honoraires d'avocat

Il y a lieu de rappeler que 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 au 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,

en effet, 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 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 (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Au vu de l'issue du litige et plus particulièrement de la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.), la demande des époux PERSONNE6.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat ne saurait être accueillie.

- Les indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontre l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que les demandes introduites sur cette base ne sont pas fondées.

- 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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

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

- Les frais et dépens

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu d'imposer à chacune des parties les frais et dépens engagés par la partie adverse.

### **Par ces motifs :**

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

reçoit les demandes en la forme,

dit irrecevable la demande en réparation du préjudice résultant d'une moins-value pour la dalle du rez-de-chaussée,

dit les demandes recevables pour le surplus,

dit la demande principale de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) fondée pour le montant de 20.510,77 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 23 mars 2021, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le montant de 20.510,77 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 23 mars 2021, jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fondée pour le montant de 38.026,70 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2023, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 38.026,70 euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 septembre 2023, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

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

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

condamne chacune des parties aux frais et dépens engagés par la partie adverse.