Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00144 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, douze décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-04917 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

ENTRE

1.) PERSONNE1.), sans état connu,

et son épouse,

2.) PERSONNE2.), sans état connu,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du DATE1.) et d'un acte de réassignation du même huissier en date du DATE2.),

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1.) la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation COGONI,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Cynthia FAVARI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2.) la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins des prédits exploits d'assignation et de réassignation,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 4 avril 2025.

Vu les conclusions de Maître Barbara TURAN, avocat constitué pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après désignés : « les époux PERSONNE3.) »).

Vu les conclusions de Maître Cynthia FAVARI, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

La SOCIETE2.) (ci-après désignée : « SOCIETE2.) ») n'a pas constitué avocat.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 26 septembre 2025.

FAITS CONSTANTS ET PERTINENTS

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont entrepris des travaux d'extension de leur maison sise au ADRESSE1.) consistant en la construction d'une annexe avec toiture-terrasse.

SOCIETE2.) a réalisé les travaux de construction et d'étanchéité de l'annexe sur base d'une offre no NUMERO3.) datée du DATE3.), acceptée le même jour par les époux PERSONNE3.), pour un montant de 71.318,49 euros et sur base d'une offre relative à des suppléments datée du DATE4.), acceptée le DATE5.) (pièces nos 1 et 2 de Maître Barbara TURAN). Elle a sous-traité les travaux de façade et d'étanchéité de la

toiture-terrasse à la SOCIETE3.) (ci-après désignée : « SOCIETE3.) ») (pièce no 11 de Maître Cynthia FAVARI), non assignée en l'espèce.

SOCIETE1.), de son côté, a exécuté les travaux d'installation des menuiseries extérieures sur base d'une commande datée du DATE6.), acceptée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), portant sur un montant de 32.570 euros (pièce no 8 de Maître Barbara TURAN).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réglé les sommes de 12.000 euros et de 10.000 euros à titre d'acomptes envers SOCIETE1.) en date des DATE6.) et DATE7.), soit au total 22.000 euros (pièces nos 2, 6 et 8 de Maître Cynthia FAVARI).

En date du DATE8.), SOCIETE1.) a émis sa facture finale no NUMERO4.) suivant laquelle le solde dû au titre des travaux de menuiserie extérieure s'élève à 8.724,01 euros (pièce no 8 de Maître Cynthia FAVARI).

Il ressort des éléments du dossier que par courrier daté du DATE9.), PERSONNE1.) a reproché à SOCIETE1.) que les travaux n'étaient toujours pas terminés, en lui demandant la date de fin de chantier. Il a également transmis une liste de réserves, comprenant notamment l'absence de grilles de ventilation sur les châssis, le manque des télécommandes des volets et de la télécommande centralisée, l'absence de la poignée de la fenêtre du bureau, le manque de toutes les tablettes du rez-de-chaussée, ainsi que la prise de cote de la fenêtre de désenfumage, qui devrait être effectuée (pièce no 9 de Maître Barbara TURAN).

En date du DATE10.), il a informé SOCIETE1.) que la porte du tunnel d'accès « J » ne fonctionnait pas correctement et frottait anormalement, ce qui s'ajouterait aux désordres déjà signalés. Il a précisé que face à l'ampleur des problèmes, à leurs conséquences et au retard accumulé, il ne saurait libérer le moindre acompte, tant que SOCIETE1.) ne termine pas ses travaux, en précisant que dans ce cas, il sera en mesure de payer sous huit jours (pièce no 11 de Maître Barbara TURAN).

Par courrier recommandé du DATE11.), reproduisant 12 photographies, PERSONNE1.) a signalé l'apparition de problèmes d'étanchéité à la suite de fortes pluies, notamment une infiltration au niveau du tunnel d'accès en toiture côté mitoyen et une autre au puits de lumière du salon (pièce no 13 de Maître Barbara TURAN).

En date du DATE12.), PERSONNE1.) s'est encore une fois adressé à SOCIETE1.) pour lui indiquer qu'il a démonté les 4 placages le DATE13.) afin de comprendre l'origine des infiltrations. Lors de la dernière visite de SOCIETE1.) en date du DATE14.), elle aurait marqué son accord pour procéder à l'étanchéité du puits de lumière du salon et convenu qu'PERSONNE1.) installerait un point d'eau en toiture pour vérifier l'étanchéité du tunnel d'accès en toiture. Il resterait accessoirement des travaux de visserie à terminer, tel que cela ressortirait d'un courrier du DATE15.).

Conformément à la requête de SOCIETE1.), il aurait fait installer le point d'eau en toiture depuis le DATE16.). Cette dernière aurait été informée le DATE17.) que toutes les conditions étaient réunies pour remédier aux problèmes et il lui aurait été demandé de résoudre ces désordres pour le DATE18.). À cette date, elle aurait également été informée de la présence de nouvelles infiltrations. Il a dès lors demandé une date d'intervention (pièce no 14 de Maître Barbara TURAN).

Le même jour, PERSONNE1.) s'est également adressé à SOCIETE2.) alors qu'en date du DATE15.), il lui aurait signalé une première fuite. Ce courrier mentionne qu'un rendez-vous sur place a eu lieu le DATE19.), au cours duquel les parties auraient constaté une première fuite dans la toiture au niveau du salon. PERSONNE1.) lui a également expliqué avoir démonté les placages le DATE13.), afin d'identifier l'origine de la fuite. Il précise que lors d'une autre visite, en présence de SOCIETE3.), celle-ci se serait engagée à remédier aux problèmes. Le courrier fait également état de nouvelles fuites. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) évoquent la possibilité de refaire l'étanchéité, tout en demandant une date d'intervention de la part de SOCIETE2.) (pièce no 3 de Maître Barbara TURAN).

Il ressort des éléments du dossier que SOCIETE1.) est intervenue à plusieurs reprises, dont notamment le 5 septembre 2015, pour la pose d'une bande d'étanchéité dans le bureau et qu'il restait à effectuer la pose d'une bavette pour la porte, du silicone et l'installation des caches-écrous gris (pièce no 9 de Maître Cyntia FAVARI).

En date du DATE20.), les époux PERSONNE3.) se sont adressés à SOCIETE2.), l'informant qu'une entreprise tierce était venue pour établir un devis pour la réparation complète des travaux de toiture. Un huissier de justice serait intervenu afin de constater que la toiture était sous eau, qu'il existait une fuite au droit du pied de l'escalier d'accès à la toiture, une fuite dans le bureau ainsi qu'une fuite au rez-de-chaussée. Après un test en eau d'une durée de 48 heures, il se serait avéré que la toiture n'était pas étanche. Ils l'informent que le sous-traitant SOCIETE3.) n'est pas venu pour le constater. Une circulation d'eau aurait été détectée entre la façade existante et le gros-œuvre. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont mis SOCIETE2.) en demeure de procéder au remplacement intégral de la toiture avant le DATE21.), à défaut de quoi elle serait remplacée par un étancheur tiers au prix de son devis (pièce no 4 de Maître Barbara TURAN).

À cette date, ils ont également fait intervenir l'expert PERSONNE4.), déjà intervenu à plusieurs reprises. Dans son procès-verbal de constat d'état des lieux, dressé en date du DATE22.), il est fait état de « *traces d'humidité* […] *apparues dans la petite pièce à côté de l'escalier* », de « *traces vertes juste en dessous de la verrière au coin arrière gauche du salon* », « *entrée d'eau au niveau du trou plafond* », de la « *Présence d'une flaque d'eau juste en dessous de ce trou* », ainsi que de la « *Présence d'une coulée blanche sur le faux plafond à proximité de l'escalier* » (pièce no 5 de Maître Barbara TURAN).

Par courrier en date du DATE23.), PERSONNE1.) informe SOCIETE2.) qu'il a commandé en urgence les travaux de remplacement de la toiture à SOCIETE4.), sur base de son devis lui transmis par courriel du DATE24.), afin de disposer d'une toiture étanche pour l'hiver (pièce no 7 de Maître Barbara TURAN).

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du DATE25.), SOCIETE1.) a mis en demeure PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de procéder au règlement du solde des travaux demeurant impayé (pièce no 10 de Maître Cynthia FAVARI). Il convient de relever qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté la facture de SOCIETE1.) par courrier en date du DATE26.) au motif que les travaux ne sont pas « *terminés* » et que l'étanchéité des travaux réalisés par elle restait douteuse. Les problèmes de condensation de la verrière ne seraient pas traités et les conséquences des fuites autour des huisseries ne seraient pas non plus réparées (pièce no 15 de Maître Barbara TURAN).

PERSONNE4.) est réintervenu le DATE27.) pour constater de nouveaux désordres (étanchéité mal réalisée, câblage électrique non conforme, taches d'humidité dans la cage d'escalier et le WC, ainsi que des fissures au plafond aggravées depuis la visite du DATE28.)) (pièce no 16 de Maître Barbara TURAN).

Dans le déroulement ultérieur, PERSONNE1.), en référence à ses précédents courriers et aux constats d'expert, a, dans un courrier du DATE29.), indiqué à SOCIETE1.) que ses nombreuses interventions n'ont pas permis de mettre les travaux en conformité et qu'il la déclarerait défaillante. Plus loin, il a expliqué qu'il la subrogerait par une autre entreprise et qu'il chiffrerait le préjudice subi depuis son emménagement le DATE30.) (pièce no 17 de Maître Barbara TURAN). Un autre courrier en ce sens a encore été adressé à SOCIETE1.) en date du 16 décembre 2016 (pièce no 17 de Maître Barbara TURAN).

Dans la suite, il a évalué les travaux de réfection à la somme de 26.897,99 euros suivant courrier du DATE31.), estimant que le solde à mettre à charge de SOCIETE1.) s'élèverait à la somme de (26.897,99 euros – 8.734 euros =) 18.163,99 euros (pièce no 19 de Maître Barbara TURAN), alors que de nouvelles tâches d'humidité ont été constatées deux semaines après et que la situation s'était aggravée (pièce no 20 de Maître Barbara TURAN).

Considérant que les travaux ont été réalisés selon les règles de l'art, SOCIETE1.) a fait savoir, dans un courrier de son mandataire daté du DATE32.), qu'elle n'entendait pas faire droit à la demande de règlement extrajudiciaire de l'affaire (pièce no 21 de Maître Barbara TURAN).

Étant donné que les échanges subséquents entre les mandataires respectifs des parties n'ont pas non plus permis de départager les parties par voie extrajudiciaire,

notamment au travers d'une expertise amiable (pièce no 21 de Maître Barbara TURAN), les époux PERSONNE3.) ont pris la décision d'agir judiciairement et d'assigner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en référé expertise le DATE33.), cette dernière ayant appelé SOCIETE3.) en intervention (pièce no 25 de Maître Barbara TURAN).

Par ordonnance de référé no 2017TALREFO/697 rendue en date du 22 décembre 2017, le juge des référés a désigné Christophe NOEL en qualité d'expert aux fins de procéder à l'expertise des travaux réalisés par les différentes entreprises (pièce no 23 de Maître Barbara TURAN). Il a effectué deux visites, dont la dernière avait pour objet un test de projection d'eau. Il a déposé son rapport en date du 12 décembre 2021 (*ibidem*).

PROCÉDURE

En date du DATE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation au fond à SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal de céans pour réclamer indemnisation des préjudices qu'ils prétendent avoir subi. Ils ont régulièrement fait procéder à la réassignation de SOCIETE2.) par acte d'huissier du DATE2.), en application de l'article 84, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE2.), quoique régulièrement réassignée conformément à l'article 84, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, n'a pas constitué avocat. En application de l'article 84, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer à son égard par un jugement contradictoire.

DEMANDES DES PARTIES

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au défaut de fondement des demandes reconventionnelles formulées par SOCIETE1.) et demandent aux termes de leurs conclusions de synthèse du 19 février 2024 à voir :

principalement,

- condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à leur payer la somme de 59.699,66 euros avec les intérêts au taux légal à compter du décaissement des fonds, jusqu'à solde, à répartir à concurrence de 50% en faveur d'PERSONNE1.) et de 50% en faveur de PERSONNE2.) (le Tribunal relève qu'en sollicitant une répartition à parts égales (50%-50%), les parties demanderesses présentent en réalité une demande conjointe. Il ne sera donc plus ultérieurement fait mention de la répartition par moitié, étant entendu qu'en cas de condamnation prononcée à leur profit, celle-ci devra naturellement être partagée par moitié entre eux),

subsidiairement,

- condamner SOCIETE1.) à leur payer la somme de « *(35% de 59.699,66 euros =) 25.183,72* » euros TTC avec les intérêts au taux légal à compter du décaissement des fonds, jusqu'à solde, suivant la clé de répartition retenue par l'expert judiciaire (35%-65) (le Tribunal relève qu'une erreur de calcul s'est glissée dans la présente demande des parties demanderesses alors que 35% de 59.699,66 euros est égal à 20.894,88 euros),

- condamner SOCIETE2.) à leur payer la somme de « *(65% de 59.699,66 euros =) 34.515,61 euros* TTC » avec les intérêts au taux légal à compter du décaissement des fonds, jusqu'à solde (le Tribunal relève qu'une erreur de calcul s'est glissée dans la présente demande des parties demanderesses alors que 65% de 59.699,66 euros est égal à 38.804,78 euros),

plus subsidiairement,

- condamner SOCIETE1.) à leur payer la somme de (7.953,85 euros + 6.598,68 euros =) 14.552,53 euros TTC avec les intérêts au taux légal à compter du décaissement des fonds, jusqu'à solde,

- condamner SOCIETE2.) à leur payer la somme de 14.771,44 euros TTC avec les intérêts au taux légal à compter du décaissement des factures des entreprises tierces, jusqu'à solde,

- condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à leur payer la somme de (4.874,61 euros + 25.501,17 euros =) 30.375,68 euros TTC au titre des frais relatifs aux mesures conservatoires et de reconstruction intérieure avec les intérêts au taux légal courant à partir du décaissement des fonds, sinon à partir de la « *présente* » demande en justice, jusqu'à solde (le Tribunal relève que les époux PERSONNE3.) se sont exprimés de manière maladroite en sollicitant l'allocation d'intérêts à compter de la « *présente demande en justice* ». Cette imprécision doit être regardée comme une erreur matérielle, résultant de l'omission du mandataire d'adapter ses conclusions en conséquence. Il convient en conséquence de retenir qu'ils sollicitent l'allocation des intérêts à compter de la demande en justice par voie d'assignation, soit à partir du DATE1.). Il y a lieu de redresser cette omission pour chacune de leurs demandes, afin de faire refléter leur intention procédurale).

- dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois courant à partir de la signification du jugement à intervenir,

en tout état de cause,

- condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à leur payer la somme de 33.000 euros au titre de la privation de jouissance avec les intérêts au taux légal courant à partir du
DATE1.), date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

- dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois courant à partir de la signification du jugement à intervenir,

- condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.475 euros et à PERSONNE2.) la somme de 2.475 euros au titre de leur préjudice moral avec les intérêts au taux légal à partir du DATE1.), date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

- dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois courant à partir de la signification du jugement à intervenir,

- condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer la somme de 6.253,47 euros au titre des honoraires d'avocat avec les intérêts au taux légal courant à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais relatifs aux opérations d'expertise judiciaire, dont le montant s'élève à la somme de 4.669,18 euros, avec distraction au profit de Maître Barbara TURAN, qui, dans l'exercice de son ministère d'avocat, affirme en avoir fait l'avance.

SOCIETE1.) conclut en ordre principal à l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.). En ordre subsidiaire, elle estime que leurs demandes ne sont pas fondées. Elle demande, à titre reconventionnel, aux termes de ses conclusions de synthèse du 26 juin 2024, à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer :

- la somme de 8.724,01 euros au titre de sa facture no NUMERO4.) du DATE8.) avec les intérêts au taux légal à partir de son échéance, sinon à

compter du DATE25.), date du premier rappel de paiement, sinon à partir des « *présentes* » conclusions, jusqu'à solde,

(le Tribunal relève que, par application de ce qui a été retenu ci-dessous, il convient de constater un défaut d'adaptation des conclusions de synthèse dans le chef du mandataire de SOCIETE1.) et de retenir que chaque demande tend à l'allocation des intérêts à compter du DATE34.), date de la demande en justice par voie de conclusions, ce défaut d'adaptation constituant une erreur matérielle qu'il y a lieu de redresser pour chacune de ses prétentions),

- le montant de 1.308,60 euros au titre de la clause pénale prévue à l'article 9 de ses conditions générales de vente,

en tout état de cause,

- voir condamner les époux PERSONNE3.) à lui payer le montant de 4.500 euros à titre de réparation du préjudice subi par les frais d'avocat exposés,

- condamner les époux PERSONNE3.) à lui payer le montant de 3.500 euros à titre de sommes non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone, etc,...) qu'elle aurait dû exposer pour assurer sa défense comme « *son assistance à l'audience* » et qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- condamner les époux PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, en ce y compris les frais relatifs aux opérations d'expertise.

MOYENS DES PARTIES

Quant au moyen d'irrecevabilité tiré de la forclusion soulevé par SOCIETE1.), **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** concluent à son défaut de fondement, contestant qu'une réception soit intervenue. Ils font valoir qu'en l'absence de réception, leur action relève du droit commun de la responsabilité contractuelle de l'article 1147 et suivants du Code civil. À titre subsidiaire, ils font valoir au visa des articles 1792 et 2270 du Code civil que les vices dont est affecté l'ouvrage sont relatifs au gros-ouvrage et qu'ils sont en tant que tels soumis à la garantie décennale. À titre encore plus subsidiaire, ils basent leur action sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant au fond, les époux PERSONNE3.) font valoir que SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont été tenues de livrer un ouvrage exempt de vices et de défauts de conformité, ce qu'elles seraient restées en défaut de faire, de sorte qu'elles leur devaient

indemnisation. Ils renvoient au rapport de l'expert Christophe NOEL, lequel a relevé les causes des infiltrations d'eau, qui ferait en détail le constat des défectuosités affectant la construction et les menuiseries extérieures. Ils expliquent que comme suite au passage de l'expert, ils ont fait intervenir la société SOCIETE5.), qui aurait remédié aux infiltrations d'eau au niveau des fenêtres. Depuis lors, aucun problème d'humidité ne serait plus à relever. SOCIETE1.) n'aurait jamais été en mesure de remédier aux problèmes, malgré plusieurs tentatives, et aurait complètement abandonné le chantier. Lorsque leur mandataire aurait informé l'expert Christophe NOEL et les mandataires des parties en cause que ses mandants n'avaient plus aucune confiance en SOCIETE1.) pour redresser la situation et qu'ils entendaient avoir recours à une société tierce, ce courrier n'aurait donné lieu à aucune contestation.

SOCIETE1.) mettrait également en avant le trait de niveau positionné à 900 mm au lieu de 1.000 mm, qu'elle estime être la cause des dommages. Ils estiment qu'il aurait appartenu à SOCIETE1.) de contrôler, respectivement vérifier, la compatibilité de leur projet avec les prescriptions techniques existantes, et ce dès la phase de conception. SOCIETE1.) aurait été tenue contractuellement à la pose et, en tant que professionnel, aurait eu l'obligation de vérifier le support et, le cas échéant, de signaler à ses clients que celui-ci posait un problème avant d'exécuter ses prestations, ce qu'elle serait toutefois restée en défaut de faire.

Ils soulignent dans ce contexte que SOCIETE1.) n'a formulé aucune contestation ni avant la pose, ni au cours de celle-ci, précisant que la question de l'étanchéité devrait toujours intervenir avant la pose des menuiseries. SOCIETE1.) aurait réalisé des travaux de menuiserie qui n'auraient jamais été étanches, alors qu'elle aurait eu l'obligation de s'assurer de l'étanchéité entre le châssis et la maçonnerie.

Il y aurait lieu de suivre les conclusions de l'expert Christophe NOEL en rapport avec les vices et malfaçons affectant les travaux. Pour autant que le Tribunal venait à considérer que des questions d'ordre technique n'auraient pas été traitées par l'expert, les époux PERSONNE3.) ne s'opposent pas à ce que le Tribunal interroge l'expert par la voie écrite.

Quant au test de projection d'eau effectué par l'expert et critiqué par SOCIETE1.), les époux PERSONNE3.) font valoir qu'il s'agissait d'un aspect technique de l'expertise, de sorte que les mandataires et les parties auraient été libres d'y assister ou non. À titre subsidiaire et à considérer que le test de projection d'eau dont s'agit n'aurait pas présenté toutes les caractéristiques du contradictoire quant à la convocation des parties, ils considèrent que l'avis technique et motivé de l'expert n'en demeure pas moins un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile. SOCIETE1.) n'aurait soulevé aucune critique ou réclamation ni après le déroulement du test, ni après que le rapport ait été déposé et à ce stade aucune critique d'ordre technique n'aurait été formulée.

Ils évaluent leur préjudice matériel en rapport avec les travaux défectueux à la somme de 59.699,66 euros sur base des devis versés en cause, considérant que la réparation de leur préjudice devrait être intégrale. Quant à leur demande en condamnation *in solidum*, ils font valoir que lorsqu'un dommage serait, comme en l'espèce, dû au concours de plusieurs professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, ils en seraient responsables *in solidum*, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que la faute est prouvée ou présumée.

À titre subsidiaire, il conviendrait d'évaluer leur préjudice suivant la clé de répartition fixée par l'expert, soit 65 % à charge de SOCIETE2.) et 35 % à charge de SOCIETE1.) et encore plus subsidiairement, dans l'hypothèse où le Tribunal venait à la conclusion que ladite clé de répartition n'était pas applicable, il conviendrait de répartir les frais en fonction des réparations incombant à chacune d'elles, le tout sur base des montants facturés par les sociétés-tierces, soit :

- pour les frais relatifs au redressement des extérieurs :
    - à charge de SOCIETE1.) : (7.953,85 euros + 6.598,68 euros =) 14.552,53 euros TTC,
    - à charge de SOCIETE2.) : 14.771,44 euros TTC,

- pour les frais relatifs aux mesures conservatoires et à la reconstruction intérieure :
    - SOCIETE1.) et SOCIETE2.) devraient être condamnés *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à leur payer la somme de (25.501,17 euros + 4.874,61 euros =) 30.375,78 euros TTC.

Ils ajoutent avoir subi un préjudice de jouissance mettant en avant le fait que l'expert a considéré ce préjudice uniquement pour la phase de redressement, alors que les troubles auraient débuté en février 2016 à la suite des premières infiltrations d'eau. Il conviendrait également de prendre en compte cette phase antérieure jusqu'à l'achèvement des travaux au mois d'octobre 2018, soit sur une durée de 24 mois et d'ajouter au montant de 9.000 euros retenu par l'expert la somme de (1.000 euros x 24 mois =) 24.000 euros.

Ils sollicitent également l'indemnisation de leur préjudice moral lié aux désagréments et tracasseries, qu'ils chiffrent à 75 euros par mois et par personne depuis février 2016 jusqu'à octobre 2018, soit (33 mois × 75 euros =) 2.475 euros pour chacun d'eux.

Il y aurait encore lieu, outre leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, de condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à prendre en charge :

- les frais d'assignation en référé et les frais d'expertise s'élevant à (4.496 euros + 173,18 euros =) 4.669,18 euros,
- les frais et honoraires d'avocat exposés, évalués à 6.253,47 euros sur base de la responsabilité civile de droit commun en ce qu'ils auraient été contraints de recourir à un avocat en raison des fautes d'exécution des travaux,
- une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

S'agissant de la demande reconventionnelle en paiement de facture de SOCIETE1.), elle est contestée par les époux PERSONNE3.) au motif qu'ils auraient formellement contesté le solde réclamé et que la preuve de l'exécution de tous les travaux facturés ne serait pas rapportée. Il en serait de même pour la somme de 1.308,60 euros réclamée à titre de clause pénale, dont le montant serait également contesté.

Ils contestent enfin la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, également formulée à titre reconventionnel, d'un montant de 4.500 euros, qui devrait être rejetée en l'absence de pièces justificatives à son appui, de même que la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par SOCIETE1.), alors qu'ils considèrent que la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas rapportée.

SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au visa des articles 1792 et 2270 du Code civil en ce que les travaux de menuiserie extérieure auraient consisté en la réalisation de menus ouvrages soumis à la garantie biennale. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient ainsi forclos à agir deux ans à compter de la réception. Renvoyant aux courriers d'PERSONNE1.), elle conclut que les travaux ont été réceptionnés le DATE8.) pour la majeure partie d'entre eux. Elle ajoute que si la réception avait été formulée avec des réserves pour une partie des travaux, elle serait toutefois définitive pour ceux non expressément réservés. Puisqu'elle n'aurait pas eu la charge de l'étanchéité, il y aurait eu réception des ouvrages commandés. À l'exception, le cas échéant, des travaux d'huisserie, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient donc été forclos à agir.

À titre subsidiaire, quant au fond, SOCIETE1.) rappelle qu'elle n'était pas en charge des travaux d'étanchéité. Elle aurait toujours réagi aux demandes d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dans le cadre de son domaine de compétence et conformément au contrat, alors qu'elle n'aurait pas été compétente pour le gros-œuvre et la toiture. Elle renvoie, entre autres, à ce sujet aux conditions générales de vente, qui indiquent ce qui suit :

« *5- TRAVAUX AVEC POSES OU REPARATIONS*
La remise en état des menuiseries, de la maçonnerie, de la peinture et de tous autres travaux annexes ne nous incombe pas et sera à la charge du client. L'ouverture et le

démontage des caissons et, d'une manière générale tous travaux conditionnant l'exécution de la pose et ressortant d'une autre société, ne sont pas à notre charge, nos poseurs ne sont pas qualifiés pour les exécuter. Les retouches nécessitées par la mauvaise disposition des ouvertures ne peuvent en aucun cas être à notre charge. Lorsque l'état du chantier ne permet pas à nos installateurs de placer avant leur départ tous les accessoires de manœuvres ou leurs guidages, etc ... ces travaux de finition restent à la charge du client, sauf cas précis. Les pertes de temps, les nouveaux déplacements, ou les fausses manœuvres indépendantes de notre volonté ne sont pas à notre charge et seront facturées en supplément. Le paiement de la pose est indépendant de celui de la fourniture et ne peut en aucun entraîner de retard dans le paiement de cette dernière. La réception générale et définitive des travaux de pose est faite par le client ou son représentant, avant le départ du poseur, et en présence de celui-ci. Nous n'acceptons aucune responsabilité du bris de glace ou dégâts de toute nature survenant après les travaux de pose. Les conditions de pose s'appliquent également à tous travaux d'entretien et de réparation ».

Elle considère n'avoir commis aucun manquement à ses obligations contractuelles, alors, qu'au contraire, elle aurait livré et installé le matériel conforme à la commande et aux règles techniques gouvernant sa profession. Elle explique que l'expert-maçon a indiqué que le trait de niveau – qui se définirait comme la référence à positionner en hauteur pour permettre l'alignement des différents ouvrages ou éléments composant l'agencement du local – aurait été tracé à 900 mm du sol fini. Or, un trait de niveau serait toujours positionné à 1.000 mm du sol fini pour permettre à tous les corps de métier de l'utiliser comme référence. En raison de cette mauvaise position du trait de niveau, les dimensions des châssis à commander auraient posé des difficultés, ce qu'elle aurait signalé à ses clients. Ainsi, la construction de l'extension et de la toiture-terrasse aurait d'ores et déjà présenté des vices et malfaçons au moment de la pose des châssis, fenêtres et volets roulants et malgré les observations de l'expert-maçon avant le début des travaux, les clients auraient insisté pour qu'elle procède à leur mise en œuvre.

L'expert Christophe NOEL n'aurait relevé aucun vice quant aux produits et matériaux fournis et posés par SOCIETE1.), alors que les seuls désordres constatés auraient relevé de l'étanchéité, qui ne devrait pas être réalisée par elle. PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de leur côté, ne prouveraient pas à suffisance de droit la participation de SOCIETE1.) aux travaux d'étanchéité ayant entraîné le dommage, de sorte que la présomption de responsabilité ne trouverait pas à s'appliquer à son égard.

Nonobstant le fait qu'elle n'aurait été tenue qu'à la fourniture et la pose des châssis, fenêtres et volets roulants, elle se serait rendue chez PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date des DATE18.) et DATE35.). Ce serait à cette dernière date qu'elle aurait définitivement constaté que ses travaux n'étaient pas la cause des désordres invoqués. Ce ne serait qu'à partir de ce moment qu'elle aurait adressé un rappel de paiement relatif au solde de ses travaux, soit en date du DATE25.), et à la

suite duquel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient contesté la facture litigieuse par courrier du DATE26.).

SOCIETE1.) critique le rapport d'expertise NOEL en ce qu'il a noté l'absence d'une membrane d'étanchéité et l'absence d'étanchéité suffisante des raccords des éléments de menuiserie extérieure, permettant aux eaux pluviales de s'infiltrer et en alléguant que la mise en œuvre de l'étanchéité lui aurait incombé, sans pour autant relever qu'elle n'avait pas la charge de celle-ci en vertu du contrat signé entre les parties. S'y ajouterait qu'il n'aurait pas reproduit les points 1 et 4 de la mission d'expertise libellée dans l'ordonnance de référé, en ce qu'il aurait complètement exclu SOCIETE3.) de ses constatations, ses travaux n'ayant pas été analysés, alors qu'elle aurait pourtant réalisé l'intégralité des travaux d'étanchéité. Dès lors que SOCIETE3.) aurait entre-temps été déclarée en état de faillite, il serait bien commode pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'obtenir réparation auprès d'elle pour des travaux dont elle n'aurait pas eu la charge. Par conséquent, pour autant que les conclusions de l'expert ne soient pas nulles, elles seraient incomplètes pour cette raison.

Quant au test de projection d'eau, elle reproche à l'expert de pas avoir convoqué les parties pour y assister. Ensuite, il aurait été difficile d'organiser un déplacement en un laps de temps si court. Finalement, l'expert n'aurait pas tenu informé les parties des résultats du test, alors qu'il aurait expressément indiqué dans un courrier qu'il allait le faire. Il les aurait ainsi empêché d'émettre des observations ou de formuler des contestations sur les résultats de son test et la façon dont il a été mené. SOCIETE1.) conclut que les conclusions de l'expert doivent être purement et simplement écartées en ce qu'elles ne résultent pas d'opérations d'expertise contradictoirement menées. Elle soutient encore que l'expert ne s'est pas prononcé sur l'intégralité des malfaçons préexistantes aux travaux de SOCIETE1.), notamment sur l'impact du mauvais positionnement du trait de niveau sur les prétendus vices et malfaçons qui lui seraient imputés à tort.

À titre subsidiaire, pour autant que le Tribunal vienne à retenir une présomption de responsabilité dans son chef, elle aurait prouvé que le dommage invoqué est dû à une cause étrangère qui ne lui est pas imputable, à savoir les travaux commandés auprès de SOCIETE2.) et réalisés par SOCIETE2.) et SOCIETE3.). Elle se serait bien assurée que l'étanchéité soit réalisée par une autre société, puisqu'elle ne disposait pas des compétences techniques pour ce faire.

Quant aux travaux de réfection entrepris par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), SOCIETE1.) soutient qu'ils sont tous relatifs à la seule étanchéité et que les frais de remise en état mis en compte visent uniquement le gros-œuvre et non les fenêtres installées, lesquels n'auraient nécessité aucun remplacement. De ce fait, toute malfaçon dans son chef serait exclue. Puisque les parties demanderesses seraient restées en défaut de prouver l'existence d'un lien de causalité entre le dommage qu'ils invoquent et l'obligation pesant sur SOCIETE1.), les conditions d'application des

articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon de l'article 1147 du même code, sinon des articles 1382 et 1383 du même code ne seraient partant pas réunies et il conviendrait de rejeter leur demande en allocation de dommages et intérêts.

À titre subsidiaire, SOCIETE1.) fait valoir que les époux PERSONNE3.) n'étaient pas en droit d'user de la faculté de remplacement. Elle s'oppose aux montants réclamés au titre des préjudices matériel, de jouissance et moral, tant en leur principe qu'en leur *quantum*, ainsi qu'à toute prise en charge des frais d'expertise, au motif que les vices et malfaçons ne résultent pas de la fourniture, ni de la pose du matériel commandé. Elle s'oppose également à la demande en remboursement des frais d'avocat, contestant toute faute dans son chef en rapport avec l'introduction de l'action en justice. Elle ne serait en tout état de cause pas fondée pour les prestations antérieures à l'assignation au fond.

Elle s'oppose encore à la demande en condamnation *in solidum* formulée par les parties demanderesses considérant qu'elle n'a pas concouru à l'entier préjudice.

En revanche, quant à sa demande reconventionnelle en paiement de sa facture no NUMERO4.) du DATE8.), portant sur un solde des travaux de 8.724,01 euros, SOCIETE1.) expose que les époux PERSONNE3.) n'ont pas procédé à son règlement et qu'ils ne sauraient retenir de manière indéfinie le montant réclamé, alors qu'elle aurait procédé à la pose de tous les éléments de fenêtre commandés.

Elle renvoie encore à l'article 9 de ses conditions générales de vente suivant lequel le paiement de la pose est indépendant de celui de la fourniture et ne peut en aucun cas entraîner de retard dans le paiement de cette dernière. Dans un courrier recommandé du DATE29.), les clients auraient déclaré que seuls des problèmes de finition et d'étanchéité restaient en suspens et puisque SOCIETE1.) n'aurait pas été en charge des problèmes d'étanchéité, ils ne pourraient que revendiquer la non-réalisation de travaux de finition d'huisseries, dont la non-réalisation laisserait néanmoins d'être établie et dont le coût ne s'élèverait certainement pas à 8.724,01 euros. SOCIETE1.) souligne qu'PERSONNE1.) était d'accord pour procéder par compensation dans un courrier du DATE31.), faisant ainsi l'aveu extrajudiciaire de l'absence de contestation du solde de sa facture finale.

Quant à sa demande en allocation de la clause pénale, elle renvoie à l'article 9 de ses conditions générales de vente. Elle estime être en droit d'exiger le paiement d'une clause pénale égale à 15 % des sommes dues sur cette base, de sorte qu'il conviendrait encore de condamner les époux PERSONNE3.) à lui payer le montant de 1.308,60 euros.

SOCIETE1.) conteste la demande en allocation d'une indemnité de procédure adverse et sollicite à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle aurait dû

exposer des frais pour assurer sa défense dans un contexte où les vices et malfaçons invoqués par les époux PERSONNE3.) auraient été causés par des sociétés tierces cocontractantes de ces derniers. Ainsi, la condition d'iniquité serait manifestement remplie, de surcroît dans une matière où le recours à un avocat à la Cour serait obligatoire, uniquement pour se défendre contre une demande irrecevable, sinon non fondée.

Par la faute des époux PERSONNE3.), ayant intenté à tort une action à son encontre au lieu d'agir uniquement contre SOCIETE2.) et contre SOCIETE3.), contre laquelle ils n'auraient même pas pris soin d'agir, SOCIETE1.) aurait été actionnée en justice pour des travaux, dont elle n'aurait même pas eu la charge, sa facture finale demeurant impayée à ce jour. Il y aurait par conséquent encore lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 4.500 euros à titre de réparation du préjudice subi pour les frais d'avocat qu'elle aurait dû exposer pour la défense de ses intérêts, le tout sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant au moyen d'irrecevabilité tiré de la forclusion soulevé par SOCIETE1.)

SOCIETE1.) invoque l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au motif qu'ils seraient forclos à agir dès lors qu'une réception des travaux serait intervenue et que les menuiseries extérieures, selon elle qualifiées d'éléments d'équipement relevant du menu ouvrage, seraient soumis à la garantie biennale prévue à l'article 1792 du Code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent le moyen invoqué, soutenant qu'en l'espèce, il n'y aurait pas eu réception des travaux. Dès lors, leur action relèverait du délai de prescription trentenaire, applicable en l'absence de réception.

Le Tribunal relève que l'obligation de garantie contre les vices de construction d'un locateur d'ouvrage se trouve soit régie par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1790 et 2270 du même code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non. La responsabilité de droit commun découlant des articles 1147 et suivants du Code civil ne s'applique que tant que la réception des travaux n'a pas eu lieu. Elle est fondée sur l'inexécution des obligations du locateur d'ouvrage qui englobent l'exécution des travaux promis ainsi que l'achèvement et la livraison de ceux-ci. Par application du droit commun, l'action se prescrit par trente ans. Ce délai court à compter de la révélation du vice et l'action peut être accueillie pendant un délai trentenaire. L'absence de réception autorise le maître de l'ouvrage à exiger toutes les réfections nécessaires.

SOCIETE1.) soutient que la réception résulte de différents courriers qu'PERSONNE1.) lui a adressé respectivement en date des DATE9.), DATE15.) et

DATE12.) et sur base desquels il y aurait lieu de retenir le DATE8.) comme date de réception d'une partie de ses travaux.

Le Tribunal relève qu'il est admis que la réception constitue l'agréation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté et que la réception des travaux a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. Il s'ensuit que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

La réception des travaux est considérée comme un acte juridique, de sorte qu'elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge. Il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. 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 (*cf*. Perinet MARQUET et AUBY : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème édition, no 1268).

Dès lors qu'il est constant qu'aucun procès-verbal de réception, ni aucun autre document établissant une réception expresse des travaux effectués par SOCIETE1.) n'est versé en cause, il y a lieu d'analyser s'il y a eu réception tacite des travaux.

En l'espèce, SOCIETE1.) ne conteste pas qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont emménagé dans la maison qu'à compter du DATE30.). Il est constant qu'ils se sont prévalus de l'exception d'inexécution en refusant de régler le solde des travaux en raison de désordres affectant les travaux réalisés.

Il ne saurait donc être question de réception à ce niveau.

S'agissant du courrier du DATE9.), invoqué par SOCIETE1.) pour conclure à la réception d'une partie des travaux, dans celui-ci PERSONNE1.) fait état d'un défaut d'achèvement des travaux à cette date (« *Je reviens vers vous pour déterminer une date de fin de chantier* »), alors que des éléments, tels que les grilles de ventilation sur les châssis, les télécommandes des volets, la télécommande centralisée, la poignée de la fenêtre du bureau et toutes les tablettes du rez-de-chaussée, étaient manquants. Il apparaît également que la prise de cote de la fenêtre de désenfumage (repère K) était encore en attente et que, selon PERSONNE1.), le bâtiment n'était pas hors d'eau (pièce no 9 de Maître Barbara TURAN).

S'il est certes vrai qu'PERSONNE1.) n'a émis aucune réserve concernant une partie des travaux réalisés, cette circonstance ne saurait cependant valoir réception tacite non équivoque au vu des développements qui précèdent. Il en est de même des courriers des DATE15.) et DATE12.) invoqués par SOCIETE1.) (pièces nos 13 et 14 de Maître Barbara TURAN). Force est de constater que dans ces courriers, PERSONNE1.) a dénoncé à SOCIETE1.) des problèmes d'étanchéité des ouvrages, alors qu'il venait de constater des infiltrations d'eau à plusieurs endroits, indiquant qu'il suspendrait tous les paiements. On ne saurait en déduire une volonté non équivoque de réceptionner les travaux.

Il ne saurait ainsi être question d'une réception tacite des travaux de menuiserie extérieure. SOCIETE1.) ne peut s'affranchir de sa responsabilité, comme elle le soutient, par le fait que les clients n'ont pas formulé de réserves quant à la bonne réalisation d'une partie des travaux.

Il s'ensuit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas forclos pour faire valoir leurs contestations par rapport aux travaux réalisés par SOCIETE1.), leur action ayant été intentée bien avant l'expiration du délai trentenaire.

S'agissant de SOCIETE2.), il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'il y ait eu réception des travaux, de sorte que, par application du droit commun, l'action est également soumise au délai de prescription trentenaire.

Il s'ensuit que la demande des époux PERSONNE3.) est à déclarer recevable.

Quant au fond

Quant à l'exception d'inexécution soulevée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par rapport à la demande de paiement de facture de SOCIETE1.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent une indemnisation de la part de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.), invoquant des défauts d'étanchéité affectant les travaux.

SOCIETE1.) conteste cette demande, faisant valoir qu'elle a réalisé les travaux conformément aux règles de l'art. Elle formule une demande reconventionnelle en paiement de la facture à propos de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient soulevé l'exception d'inexécution en raison des désordres affectant les travaux.

Le Tribunal rappelle qu'il appartient à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles et légales, et exempte de vices, sous peine de voir sa responsabilité engagée sur base de l'article 1147 du Code civil.

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

Il doit payer à l'entrepreneur le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat.

Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser, l'exécution de ses propres obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée.

Or, l'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Il s'agit dès lors d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (v. J. GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3ème édition, no 365, page 430 et s.).

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (v. M. PLANIOL et G. RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, no 446, page 601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, vo. Contrats et conventions, no 435, page 41).

Il se dégage des développements qui précèdent que les époux PERSONNE3.) ne sauraient invoquer de manière indéfinie l'exception d'inexécution pour s'opposer à la demande en paiement de SOCIETE1.) et que les éventuels manquements de SOCIETE1.) dans la réalisation des travaux de menuiserie extérieure se résoudront, le cas échéant, par l'allocation de dommages et intérêts.

À l'exception d'avoir soulevé l'exception d'inexécution en raison de vices affectant les travaux réalisés par SOCIETE1.), ils n'ont pas émis de contestation spécifique quant à la facturation de SOCIETE1.). Il ressort en effet des éléments du dossier que par courrier du DATE26.), PERSONNE1.) avait d'ores et déjà et pour la première fois contesté la facture de SOCIETE1.) au motif que les travaux n'étaient pas « *terminés* », que l'étanchéité des travaux réalisés par SOCIETE1.) restait douteuse, que les problèmes de condensation de la verrière ne seraient pas traités et que les conséquences des fuites autour des huisseries ne seraient pas non plus réparées (pièce no 15 de Maître Barbara TURAN).

Ils se bornent actuellement à contester la réalité des travaux, alors qu'il ressort d'un courrier du DATE31.) qu'PERSONNE1.) a notamment évalué les travaux de réfection

à la somme de 26.897,99 euros, estimant que le solde restant dû - soit par compensation - s'élèverait à la somme de (26.897,99 euros - 8.734 euros =) 18.163,99 euros en leur faveur [des époux PERSONNE3.)] (pièce no 19 de Maître Barbara TURAN). Il a donc reconnu l'existence des travaux facturés par SOCIETE1.), cette reconnaissance constituant un aveu judiciaire au sens de l'article 1385 du Code civil, lequel lie le juge et ne peut être révoqué que pour erreur de fait non alléguée en l'espèce.

À défaut d'autres éléments, il convient d'ores et déjà de déclarer fondée la demande de SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 8.734 euros sur base de la facture précitée no NUMERO4.) du DATE8.) et sur base des développements qui précèdent.

SOCIETE1.) demande que le prédit montant soit assorti des intérêts au taux légal à partir de son échéance, sinon à compter du DATE25.), date du premier rappel de paiement, sinon à partir de la date de la demande reconventionnelle, jusqu'à solde. Elle demande encore l'allocation du montant de 1.308,60 euros au titre de la clause pénale stipulée dans ses conditions générales (article 9) en raison du retard de paiement.

Étant donné que les époux PERSONNE3.) soutiennent cependant que les travaux de SOCIETE1.) étaient affectés de vices et de malfaçons et qu'il y a lieu de déterminer s'ils étaient en droit de soulever l'exception d'inexécution, il y a lieu de reporter l'examen de ces demandes tant en allocation d'intérêts, qu'en allocation de la clause pénale, jusqu'à ce qu'il soit établi qu'ils étaient en droit de refuser de payer ou non.

<u>Quant à l'existence de vices et de malfaçons affectant les travaux de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.)</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les travaux de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) sont affectés de vices et de malfaçons, sollicitant indemnisation des préjudices subis à ce titre sur base des considérations de l'expert judiciaire Christophe NOEL.

Le Tribunal précise que les constructeurs ont l'obligation de résultat de remettre dans les délais un ouvrage conforme à ce qui était convenu. La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception d'un maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, no 619, page 638).

Il convient d'emblée de relever que la contestation de SOCIETE1.) suivant laquelle l'expert n'aurait pas respecté les points 1 et 4 de sa mission d'expertise en ce qu'il aurait totalement exclu SOCIETE3.) de ses constatations et conclusions doit être rejetée pour défaut de pertinence. SOCIETE1.) reste en défaut d'expliquer en quoi l'absence de mise en cause du sous-traitant de SOCIETE2.), entretemps déclaré en état de faillite, aurait une incidence juridique sur le présent litige ou serait de nature à modifier sa propre situation contractuelle. Il convient d'admettre qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait le choix de n'assigner en justice que leurs cocontractants. Il ne ressort d'aucun élément du dossier que l'expert aurait négligé d'examiner une partie des travaux. Ce sera SOCIETE2.), cocontractante des époux PERSONNE3.), qui devra, le cas échéant, répondre des éventuels manquements de son sous-traitant dans l'exécution des travaux réalisés à l'égard de ces derniers.

Il convient de se référer au rapport d'expertise Christophe NOEL versé en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour établir le bien-fondé de leur demande, qui a notamment retenu ce qui suit à propos des travaux réalisés par SOCIETE1.) et SOCIETE2.) (pièce no 25 de Maître Barbara TURAN) :

« *6. Discussion technique en expertise / Avis et position technique de l'Expert.*

Sur base des constats lors des opérations d'expertise, l'Expert entend formuler les remarques techniques suivantes estimées importantes :

6.1. La structure portante de l'annexe arrière de l'immeuble PERSONNE3.) est de type maçonnerie béton et dalle béton armé, cette phase de construction du projet PERSONNE3.) ne peut être mise en cause dans le cadre de ce litige.

6.2. L'accès à la toiture-terrasse est assuré via escaliers par un ensemble de menuiserie assemblé (structure de type menuiserie extérieure et vitrages) dont l'étanchéité à la toiture terrasse doit être impérativement assurée.

6.3. En partie arrière de l'annexe arrière, un puits de lumière est présent, puits de lumière de type menuiserie aluminium et vitrages fixes et raccordés sur la maçonnerie structure existante.

6.4. Les acrotères sont recouverts par des couvertines de type pierre naturelle jointives ; un garde-corps métallique linéaire est fixé sur ces couvertines en pierre naturelle (fixation de type boulonnage avec percements complets des couvre-murs).

6.5. La dalle béton formant toiture est recouverte en partie courante d'une isolation thermique et d'une membrane bitumeuse, en périphérie de remontées en raccord avec les éléments en pierre naturelle formant couvertines. Sous cette membrane d'étanchéité, l'Expert note la présence anormale d'eau.

6.6. S'agissant de la localisation des écoulements d'eau, l'Expert note que ces derniers sont localisés au droit de :

- *En périphérie immédiate de la menuiserie extérieure permettant l'accès physique à la toiture plate.*

- *En périphérie immédiate de la menuiserie extérieure formant puits de lumière.*

- *Des couvertines de type éléments pierre naturelle.*

Les écoulements d'eau à l'intérieur du logement PERSONNE3.) ont été clairement constatés par l'Expert soussigné lors de la mise en eau de la toiture-terrasse y compris menuiserie extérieure concernée par ce litige (seconde réunion d'expertise).

6.7. L'Expert entend évoquer les différentes causes de survenance de tels écoulements à l'intérieur du logement PERSONNE3.) comme suit :

- *Menuiserie extérieure permettant l'accès à la toiture-terrasse : L'Expert note l'absence d'une membrane d'étanchéité (de type EPDM ou similaire) fixée à la menuiserie extérieure qui se devait d'être raccordée à l'étanchéité courante recouvrant la dalle béton. La mise en œuvre d'une telle membrane d'étanchéité fait partie intégrante de la prestation de l'entreprise de menuiserie extérieure et aurait permis d'éviter toute circulation d'eau en périphérie et in fine sous la menuiserie extérieure.*

- *Menuiserie extérieure formant puits de lumière fixe : de toute évidence, les raccords des éléments de menuiserie extérieure ne présentent aucune étanchéité suffisante et permettent de ce fait aux eaux pluviales de s'infiltrer au droit de la maçonnerie béton et circuler en partie arrière des habillages muraux. La mise en œuvre d'une étanchéité adéquate en périphérie des éléments de menuiserie extérieure incombe à l'entreprise de menuiserie extérieure.*

- *Couvertines de type en pierre naturelle : comme évoqué ci-avant, l'Expert note que ces derniers ont fait l'objet de percements ponctuels aux fins d'assurer une fixation boulonnée de la main-courante périphérique de sécurité.*

  Le démontage des couvertines métalliques a permis de confirmer que les percements réalisés de ces éléments de couvertine ne présentent aucun critère d'étanchéité suffisant permettant dès lors de confirmer les infiltrations d'eau vers les logements habités du logement PERSONNE3.) en période pluviale.

  Il résulte de ces différentes défaillances d'exécution (pose non conforme aux règles de l'art) que l'eau pluviale peut circuler et s'infiltrer facilement vers l'intérieur du logement PERSONNE3.).

6.8. Les dégradations matérielles des habillages muraux et plafonds (intérieures) de l'annexe arrière de l'immeuble PERSONNE3.) sont de manière évidente localisés au droit des écoulements d'eau trouvant leur origine tel que décrit en position 6.7.

6.9. Ces écoulements d'eau (eau de type pluviale) ont également rendu complètement inexploitable l'annexe arrière de l'immeuble PERSONNE3.) et par conséquent dégradé les conditions de vie de la partie existante du logement […].

6.12. Au vu de ce qui précède, la remise en état de parfaite étanchéité (cf. Conformité) de l'annexe arrière du logement nécessitera obligatoirement de déposer : la menuiserie extérieure permettant l'accès à la toiture terrasse, les couvertines en pierre naturelle sur acrotères et l'étanchéité en partie courante de la dalle en béton formant toiture puis de reconstruire à l'identique en veillant de respecter les normes en vigueur en matière de fourniture et pose d'une membrane bitumeuse sur dalle béton structure y compris remontées d'étanchéité contre acrotère, de fourniture et pose conforme de couvertines sur acrotères, de fourniture et pose de menuiserie extérieure (accès en toiture) y compris raccordement étanche sur étanchéité en partie courante de toiture ».

Le Tribunal relève que la contestation de SOCIETE1.) suivant laquelle elle n'aurait pas eu la charge des travaux d'étanchéité, laissant sous-entendre que ce aurait été SOCIETE3.) qui en aurait eu la charge, n'est pas fondée.

Si la confirmation de commande no C-15/07-03046, reproduite par SOCIETE1.) dans ses conclusions de synthèse, ne contient aucune indication selon laquelle SOCIETE1.) devait assurer l'étanchéité des fenêtres et des portes commandées, il n'en reste pas moins que cette obligation découle de la nature même des prestations lui confiées, lesquelles impliquent la mise en place d'éléments destinés à garantir l'étanchéité et la fermeture de l'ouvrage par application des règles de l'art et des usages professionnels.

S'agissant de la facture no NUMERO5.) de SOCIETE3.), également reproduite dans ses conclusions de synthèse, il en ressort que SOCIETE3.) avait la charge de l'étanchéité de toiture-terrasse. Il n'est à aucun endroit précisé que SOCIETE3.) devait assurer l'étanchéité des menuiseries extérieures, une telle exclusion ne se révélant par ailleurs pas non plus à la lecture de l'article 5 des conditions générales de SOCIETE1.).

À défaut d'éléments objectifs permettant de retenir qu'elle avait délégué son obligation d'assurer le clos des éléments de menuiserie extérieure installés, SOCIETE1.) ne

saurait faire valoir qu'elle n'était pas en charge de l'étanchéité des éléments de menuiserie extérieure installés relevant de son champ de compétence.

Le Tribunal se rallie donc sur ce point aux conclusions de l'expert Christophe NOEL, qui indique que l'étanchéité autour des éléments de fenêtre incombait à l'entreprise de menuiserie.

S'agissant des contestations de SOCIETE1.) suivant lesquelles l'expert n'a pas convoqué les parties afin qu'elles puissent assister au test de projection d'eau, il ressort effectivement des éléments du dossier que par courriel daté du DATE36.), l'expert Christophe NOEL a indiqué aux mandataires des parties, y compris celui de SOCIETE1.), qu'il se rendrait sur les lieux le DATE37.), afin de procéder à une nouvelle inspection et réaliser un test de projection d'eau sur la toiture, prenant le soin de préciser que cette réunion complémentaire s'inscrit dans un contexte purement technique et qu'elle ne nécessitera la présence ni des parties défenderesses, ni des conseils juridiques.

Le Tribunal estime que, dans la mesure où ces opérations s'inscrivaient dans le cadre de la mission technique confiée à l'expert judiciaire, la présence des parties n'était nullement obligatoire. En effet, il est de principe que le technicien doit convoquer les parties à toutes les opérations afin qu'elles y soient présentes ou représentées, à l'exception des opérations matérielles d'investigation à caractère purement technique (Cour d'appel, 11 janvier 2001, no 19136 du rôle, Cour d'appel, 28 mai 2003, no 23996 du rôle et Chronique de droit judiciaire privé par Thierry HOSCHEIT, Pas. 32, page 57, no 16).

Les opérations dont s'agit ne sauraient partant être considérées comme irrégulières, dès lors qu'il convient de considérer que l'expert les a menées conformément aux règles de l'art et dans le respect de son indépendance, ce qui n'est d'ailleurs à aucun moment sérieusement remis en cause par SOCIETE1.). Dans son rapport, l'expert a d'ailleurs pris le soin d'illustrer le test de projection d'eau par des photographies, sans qu'aucune objection n'ait été soulevée par SOCIETE1.) à leur sujet. Ces tests avaient selon toute vraisemblance pour objet de corroborer, autant que possible, les observations initiales, notamment les défauts d'étanchéité constatés dès la première visite du DATE38.)[1] en présence des parties et de leurs mandataires.

Le Tribunal retient à l'analyse du rapport d'expertise que tant SOCIETE1.) que SOCIETE2.) ont commis des manquements dans l'exécution des travaux, en ce qu'ils

[1] pièce no 25 de Maître Barbara TURAN - rapport d'expertise, pages 10 à 17 - texte au-dessus des photos prises par l'expert en date du DATE38.) : « ***Intérieur / PH10*** *- 03/04/18 : écoulement d'eau pluviale au droit d'une menuiserie vitrée (cage escalier menant à la toiture)* », « ***Intérieur / PH11*** *- 03/04/18 : raccord menuiserie extérieure* <u>*non étanche*</u> » « ***Intérieur / PH12*** *- 03/04/2018 : écoulements d'eau au droit du raccord verrière maçonnerie* » . « ***Intérieur / PH13*** *- 03/04/2018 : écoulements d'eau francs en murs au droit de la verrière* », « ***Extérieur / PH23*** *- 03/04/2018 : fourniture et pose d'une toiture vitrée –* <u>*non étanche*</u> ».

n’ont pas assuré l’étanchéité des ouvrages dont ils avaient respectivement la charge. Une telle défaillance constitue une violation de leurs obligations contractuelles de résultat de l’exécution des travaux conforme aux règles de l’art en application des principes dégagés ci avant, de sorte et qu’elles sont présumées responsables des vices les affectant.

SOCIETE1.) compte s’exonérer de sa responsabilité en invoquant le « fait de la victime ». Selon elle, les travaux de construction de l’extension, ainsi que de la toiture plate, ont présenté des vices et malfaçons dès le départ, soit au moment de la pose des châssis, fenêtres et volets roulants. Elle explique que le trait de niveau ne se situait pas à 1.000 mm au-dessus du sol fini, mais à 900 mm, ce qu’elle aurait signalé. PERSONNE1.) aurait toutefois insisté pour qu’elle procède néanmoins à leur mise en œuvre.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent que SOCIETE1.) soit fondée à s’exonérer.

Le Tribunal relève qu’en matière de responsabilité contractuelle présumée (obligation de résultat), l’auteur présumé du dommage peut s’exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui en prouvant que le dommage est dû à une cause étrangère qui ne lui est pas imputable. Il ne suffit cependant pas de prouver qu’on n’a pas causé le dommage, mais il faut prouver plus : on doit prouver que le dommage a une autre cause, en d’autres mots, une cause étrangère (Cour d’appel, 1ère chambre, 15 décembre 1999, no 22638 du rôle).

Il convient d’emblée de relever que s’il ressort des éléments du dossier que le trait de niveau ne se situait effectivement pas à 1.000 mm (1m) au-dessus du sol fini, mais à 900 mm, et que SOCIETE1.) l’a effectivement signalé à PERSONNE1.) par courrier en date du DATE39.) (pièce no 3 de Maître Cynthia FAVARI), SOCIETE1.) n’établit pas, ni ne précise en quoi cette moindre hauteur du trait de niveau pourrait poser problème et dans quelle mesure elle serait la cause directe des infiltrations constatées. Pour autant que tel aurait été le cas, il aurait appartenu à SOCIETE1.) de le signaler à ses cocontractants, ce que le prédit courrier ne fait cependant pas ressortir.

À défaut de preuve d’une cause d’exonération par le fait de la victime, la responsabilité de SOCIETE1.) se trouve dès lors engagée pour les vices précités.

Il s’ensuit que SOCIETE1.) n’est pas fondée de s’exonérer de l’obligation de résultat pesant sur elle en rapport avec l’étanchéité des menuiseries extérieures.

Il résulte de toutes les considérations qui précèdent que la responsabilité contractuelle de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) se trouve engagée en l’espèce.

<u>Quant aux travaux de remise en état</u>

En ce qui concerne les dégâts pour lesquels PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent indemnisation, l'expert Christophe NOEL a retenu ce qui suit au point 7 de son rapport d'expertise

7. « *Modalités de remise en état* […] *(dommages immobiliers / perte de jouissance de l'immeuble* […] */ coûts financiers / durée de remise en état)*.

En matière de reconstruction conforme (remplacement obligatoire) de l'annexe arrière du logement […] *(à l'identique), sur base des constats repris en position 6 l'Expert entend retenir qu'il y aura lieu de retenir les prestations suivantes :*

- *Recherches de cause : vérification ponctuelle de la menuiserie extérieure en toiture terrasse, ouverture ponctuelle des faux-plafonds et habillages muraux (origine écoulements d'eau).*
- *Mesures conservatoires et de préservation : mise en place de bâches en toiture en limitation des écoulements d'eau vers l'intérieur du logement* […].
- *Démontage extérieur (complet) : prestations comprenant démontage des revêtements en bois et stockage, dépose des équipements techniques et stockage, dépose des couvertines en pierre naturelle (y compris main-courante métallique) et stockage, dépose complète de l'étanchéité bitumineuse et évacuation, dépose menuiserie extérieure (accès toiture-terrasse) et évacuation.*
- *Démontage intérieur : protection des existants (sols & mobilier), dépose revêtements muraux & plafond endommagés et évacuation, frais de déblais.*
- *Reconstruction extérieure : fourniture et pose conforme d'une étanchéité bitumeuse complète y compris remontées d'étanchéité et sur & contre acrotères, fourniture et pose conforme d'une nouvelle menuiserie extérieure (reconstruction accès extérieur), fourniture et pose d'éléments en pierre naturelle sur acrotères, reconstruction des joints d'étanchéité du puits de lumière fixe en raccord de maçonnerie existante, repose conforme corps méta*[illisible] *sur couvertines en pierre naturelle (sans percements), repose conforme revêtements de sols, repose équipements techniques.*
- *Reconstruction intérieure : fourniture et pose revêtements muraux & plafonds de type placoplâtre y compris enduisage, reconstruction des embellissements (papiers peints & peintures de finition), remise en état escaliers d'accès bois (ponçage et traitement de surface).*
- *Coûts financiers (reconstruction à l'identique par voie de remplacement) - en relation avec les positions ci-dessus / sur base des informations transmises - estimation à dire d'expert :*

position	*commentaires de l'expert / descriptions*	*montant HTVA retenu par l'expert*
recherches de cause	*travaux d'ouverture ponctuelle int. & ext.*	*2.500 €*
mesures conservatoires	*déshumidificateurs / bâches en toiture*	*3.500 €*
démontage extérieur	*équipement technique / revêtements bois sols / menuiserie extérieure / étanchéité / couvres-murs*	*10.000 €*
démontage intérieur	*dépose & évacuation habillage murs & plafonds*	*3.000 €*
reconstruction extérieure	*équipement technique / revêtements bois sols / menuiserie extérieure / étanchéité sur dalle béton / couvre-murs / peintures extérieures / protection*	*25.000 €*
reconstruction intérieure	*protection / revêtements murs & plafonds y compris peinture finition / escaliers / nettoyage fin chantier*	*5.000 €*
TOTAL HTVA		*49.000 €*

- *Coûts financiers (perte de jouissance subie par les consorts PERSONNE3.) du fait des infiltrations d'eau naturelle : l'Expert est d'avis de retenir un préjudice financier à hauteur de 1.000 €/mois calendrier pouvant s'appliquer à la durée de reconstruction conforme du logement PERSONNE3.) (cf. position ci-après) – montant retenu : 9.000 euros.*
- *Durée de reconstruction : l'Expert estime que 180 jours ouvrables de travail (équivalent de 9 mois calendrier) seront nécessaires à la remise en état du logement PERSONNE3.) tant l'extérieur que l'intérieur.*

8. Conclusions de l'Expert / Synthèse.

Le soussigné entend finaliser à ce stade d'instruction le présent rapport d'expertise comme suit :

8.1. Les infiltrations et écoulements d'eau de type pluviale constatés en l'annexe arrière de l'immeuble […] *résultent – de manière évidente d'un point de vue technique – d'un défaut d'étanchéité de la toiture terrasse construite récemment.*

Ce défaut d'étanchéité de cette toiture terrasse trouve son origine tant dans un défaut d'exécution (mise en œuvre) de la membrane d'étanchéité posée à même de la dalle béton formant toiture de l'annexe (y compris remontées d'étanchéité sur et contre acrotères), que la pose des couvre-murs ainsi que de la mise en œuvre de la menuiserie extérieure (puits de lumière permettant l'accès en toiture et puits de lumière fixe).

En d'autres mots, l'Expert retient une non-conformité des éléments d'étanchéité mis en œuvre en toiture de l'annexe arrière du logement PERSONNE3.).

S'il est question pour l'expert de fixer une clé de responsabilité quant aux défauts d'étanchéité constatés en toiture terrasse, l'Expert propose de retenir la répartition

suivante : 1. 65% à charge de l'entreprise ayant fourni et posé la membrane d'étanchéité ainsi que les couvre murs 2. 35% à charge de l'entreprise ayant fourni et posé la menuiserie extérieure.

8.2. Les infiltrations d'eau naturelle – se manifestant systématiquement par temps pluvieux à l'intérieur du logement PERSONNE3.) – ont généré une ambiance humide anormale (avec formation de moisissures en murs et plafonds) perturbant de manière anormale les conditions de vie des consorts PERSONNE3.) en leur logement.

8.3. La remise en état des éléments d'étanchéité en toiture terrasse de l'annexe arrière du logement […] *nécessitera obligatoirement leur remplacement à neuf* ».

Le moyen soulevé par SOCIETE1.) pour s'opposer à toute indemnisation en invoquant la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil, d'après lequel le créancier peut, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur, est à rejeter.

Il convient à cet égard de souligner qu'elle n'a pas su s'exécuter en ce qu'elle n'a pas été en mesure d'apporter une solution définitive aux désordres constatés et qu'elle a d'ailleurs cessé toute intervention à compter du DATE35.).

Par courrier recommandé du DATE29.), PERSONNE1.) a informé SOCIETE1.) de sa décision de la substituer par une autre entreprise, constatant l'inefficacité des interventions réalisées et l'informant des suites qui en découleraient pour elle, à savoir son remplacement.

Ledit courrier constitue un avertissement clair et non équivoque constatant la défaillance de SOCIETE1.) et fondant son remplacement, de sorte que le moyen de SOCIETE1.) n'est pas fondé.

En vertu de l'article 1147 du Code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée.

Il est admis que la réparation doit couvrir l'intégralité du dommage.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent une indemnisation correspondant au coût exposé pour les travaux de réfection, en application des principes de responsabilité contractuelle sur base du décompte suivant :

FICHIER1.)

Le Tribunal constate que les différentes factures des divers corps de métiers intervenants sont également versées en cause. Les montants facturés ne s'écartent pas de manière significative des évaluations retenues par l'expert NOEL, ce qui n'est par ailleurs pas non plus critiqué spécifiquement par SOCIETE1.).

Sur base du prédit décompte et des différentes factures versées en cause, il convient donc d'ores et déjà de retenir un montant de 59.699,66 euros au titre du préjudice matériel au profit d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

<u>Quant à la privation de jouissance</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à se voir indemniser leur préjudice de jouissance subi en raison des désordres affectant les travaux de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.). Ils soutiennent que les infiltrations d'eau les ont contraints à vivre dans un environnement humide, portant atteinte à leur confort. Ils demandent que, outre la privation de jouissance retenue par l'expert pour la phase de redressement (9 mois à 1.000 euros/mois, soit 9.000 euros), soit ajoutée la perte de jouissance antérieure subie pendant 24 mois (33 mois – 9 mois), à raison de 1.000 euros/mois, soit 24.000 euros, pour un total de 33.000 euros.

SOCIETE1.) conteste cette demande, soutenant qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas été empêchés de jouir de leur habitation. Elle affirme que les demandeurs ne démontrent pas l'existence d'un véritable défaut de jouissance, aucun élément ne prouvant l'indisponibilité du bien, ni sa durée. Elle considère qu'il n'est pas établi que la maison ait été rendue inhabitable par sa faute. À titre subsidiaire, elle considère que le montant de 1.000 euros par mois est excessif et devrait être ramené à de plus justes proportions.

Il convient encore une fois de se référer au rapport d'expertise NOEL, lequel précise que l'expert a retenu une privation de jouissance de 9 mois, évaluée à 1.000 euros par mois, soit un total de 9.000 euros. Ce montant correspond à la durée nécessaire pour procéder à la reconstruction conforme du logement.

SOCIETE1.) ne conteste pas que les époux PERSONNE3.) ont emménagé leur maison en date du DATE30.).

En raison des infiltrations d'eau, les demandeurs n'ont pas pu jouir normalement de la construction annexe à leur bien immobilier, laquelle fait partie intégrante de leur espace de vie. Cette annexe ne pouvait être occupée dans des conditions normales de confort, l'humidité et les infiltrations rendant impossible un usage conforme des lieux. Pour limiter les dommages, les demandeurs ont été contraints de recouvrir la toiture-terrasse de bâches en plastique afin de protéger la construction.

Puisqu'il ne ressort cependant d'aucun élément du dossier que les demandeurs aient été totalement privés de l'usage du bien entre leur emménagement et le début des travaux de réfection, il convient de retenir que les époux PERSONNE3.) ont subi respectivement un défaut de jouissance pendant la période comprise entre le DATE30.) et le commencement des travaux de réfection et une perte totale de jouissance pendant la période de reconstruction.

S'agissant du montant retenu pour cette dernière (perte de jouissance), le Tribunal estime qu'il convient d'entériner les conclusions de l'expert, lequel a chiffré la perte de jouissance à 1.000 euros par mois pendant la phase de reconstruction conforme.

Il y a lieu de retenir que ce montant n'est pas excessif, mais apparaît proportionné à la perte totale de jouissance subie par la famille PERSONNE3.), alors qu'il y a notamment lieu de tenir compte de l'envergure des travaux et des va-et-vient des ouvriers dans toute la maison.

S'agissant de la phase consistant en un défaut de jouissance pendant laquelle les époux PERSONNE3.) n'ont pas pu jouir convenablement de l'annexe à leur maison et de la toiture-terrasse depuis leur aménagement, il y a lieu, compte tenu des circonstances de l'espèce, d'évaluer *ex aequo et bono* l'indemnité pour défaut de jouissance à la somme de 500 euros par mois.

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant de [9.000 euros + (24 mois x 500 euros) =] 21.000 euros du chef de préjudice de jouissance de l'annexe et de la toiture-terrasse.

<u>Quant au préjudice moral</u>

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent également avoir subi un préjudice moral lié à la vie dans un environnement humide pendant plusieurs années et aux démarches répétées pour résoudre la situation. Ils estiment ce préjudice à 75 euros par mois et par personne, pour la période de février 2016 à octobre 2018 (33 mois), soit 2.475 euros pour chacun.

Il est indéniable que les époux PERSONNE3.) ont subi un préjudice moral en ce qu'ils ont dû faire face à de nombreuses tracasseries résultant des carences constatées dans les prestations exécutées par SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'ont manifestement pas été en mesure de réaliser des travaux exempts de vices, ce qui a entraîné pour les demandeurs des désagréments importants, tant sur le plan matériel que moral, liés à la nécessité de gérer les conséquences des malfaçons et de rechercher des solutions pour y remédier.

Ces préjudices moraux sont en relation causale avec la mauvaise exécution des travaux par SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu de leur allouer le montant de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Quant aux demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés

Chacune des parties demande le remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, page 1127).

Afin de prospérer dans leurs prétentions, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ainsi qu'à SOCIETE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de l'autre, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Une telle preuve n'est cependant rapportée en l'espèce par aucune des parties.

Le Tribunal donne à considérer que le fait, ni pour les parties de s'être opposé à la demande de l'autre, ni celui pour une partie de ne pas avoir comparu, ne sauraient être analysés comme des fautes de nature à engager leur responsabilité délictuelle, ceci d'autant plus que la demande tant principale des époux PERSONNE3.), que reconventionnelle de SOCIETE1.) ont été déclarées fondées.

Aucune faute n'étant établie à la charge de l'une ou l'autre partie, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes respectives de dédommagement pour les honoraires d'avocat engagés.

Ces demandes doivent être rejetées comme non fondées.

Quant à la demande de SOCIETE1.) en allocation de la clause pénale

SOCIETE1.) demande encore l'allocation du montant de 1.308,60 euros au titre de la clause pénale sur base de l'article 9 de ses conditions générales de vente intitulé « *9-*

Exigibilité », prévoyant « [l']*exigibilité à titre de clause pénale d'une indemnité égale à 15% des sommes dues, outre les dommages-intérêts, intérêts légaux et les frais judiciaires éventuels* ».

En effet, conformément à l'article 1226 du Code civil « *La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ». Elle vise à sanctionner une inexécution fautive des obligations contractuelles.

Le Tribunal rappelle à ce stade les principes énoncés ci-avant :

Il incombe à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles et légales, exempte de vices, sous peine de voir sa responsabilité engagée sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, tandis que le maître de l'ouvrage doit payer le prix convenu, sauf en cas de manquements aux engagements contractuels pris dans le contrat, auquel cas il peut opposer l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre ses obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée.

Lorsque l'exception d'inexécution est justifiée, le défaut de paiement du maître de l'ouvrage ne constitue pas une inexécution fautive, mais l'exercice d'un droit reconnu par le droit commun des contrats synallagmatiques.

En l'absence de manquement imputable à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ceux-ci ayant légitimement exercé l'exception d'inexécution en refusant de payer en raison des désordres affectant les travaux, la clause pénale stipulée au contrat ne saurait manifestement trouver application.

Cette clause vise à sanctionner une inexécution fautive de leur part, ce qui n'est pas le cas en ce qui les concerne, le défaut d'exécution conforme par SOCIETE1.) justifiant la suspension du paiement du solde des travaux par les époux PERSONNE3.).

Par voie de conséquence, SOCIETE1.) ne saurait réclamer paiement du montant de 1.308,60 euros au titre de la clause pénale, sa demande étant à rejeter pour ne pas être fondée.

<u>Conclusion</u>

La demande en paiement de SOCIETE1.) ayant été déclarée fondée pour le montant réclamé de 8.734 euros sur base de la facture no NUMERO4.) du DATE8.), il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le prédit montant de 8.734 euros.

SOCIETE1.) demande l'allocation d'intérêts à partir de l'échéance de la facture, sinon à compter du DATE25.), date du premier rappel de paiement, sinon à partir du DATE34.), date de la demande en justice par voie de conclusions, jusqu'à solde.

Dans la mesure où il a été retenu que les travaux de menuiserie étaient affectés de problèmes d'étanchéité et qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient en droit de soulever l'exception d'inexécution, il ne saurait être fait droit à la demande en allocation d'intérêts de SOCIETE1.).

S'agissant de la demande principale d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour vices et malfaçons, le Tribunal a retenu les montants suivants :

- 59.699,66 euros pour le préjudice matériel subi,
- 21.000 euros au titre du préjudice de jouissance,
- 3.000 euros pour le préjudice moral,

soit un montant total de 83.699,66 euros.

S'agissant de la demande de condamnation *in solidum*, le Tribunal rappelle que ce type de condamnation *in solidum* suppose que les débiteurs aient contribué à un seul et même dommage indivisible. Tel n'est pas le cas en l'espèce, chaque intervenant étant responsable de prestations distinctes générant des préjudices séparés.

L'expert a d'ailleurs individualisé les fautes de chacune d'elles en ce qu'il a précisément réparti les responsabilités de SOCIETE1.) (35%) et de SOCIETE2.) (65%), ce qui confirme les fautes contractuelles de chacune d'elles.

SOCIETE1.) ne saurait partant solliciter une condamnation in *solidum*.

À défaut de contestations de SOCIETE1.) du pourcentage de responsabilité respectif retenu par l'expert, il y a lieu de retenir que la condamnation de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) doit être prononcée proportionnellement à la part de responsabilité retenue par ce dernier.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de (35% de 83.699,66 euros =) 29.294,88 euros, tandis que SOCIETE2.) est à condamner à leur payer le montant de (65% de 83.699,66 euros =) 54.404,78 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore l'allocation d'intérêts au taux légal sur le montant de 59.699,66 euros au titre du préjudice matériel retenu à partir du décaissement des fonds, jusqu'à solde.

À défaut toutefois pour eux d'expliquer en quoi le paiement des travaux de réfection est producteur d'intérêts, il ne saurait être fait droit à cette demande.

S'agissant de leur demande d'allocation d'intérêts sur les montants retenus au titre de leur préjudice de jouissance et moral, représentant un total de (21.000 euros + 3.000 euros =) 24.000 euros (à répartir suivant les parts de responsabilité retenue par l'expert), il y a lieu de faire droit à cette demande et d'assortir ledit montant des intérêts au taux légal à partir du DATE1.), date de l'assignation en justice valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

Par application des articles 14 et 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a encore lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement conformément à la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Quant aux demandes accessoires

Quant à l'indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, page 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, page 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Eu égard à l'issue du litige, le Tribunal considère qu'il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes réciproques en paiement d'une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance seront imposés pour 1/3 à chacune des parties au litige avec distraction au profit de Maître Barbara TURAN pour la part qui la concerne.

S'agissant des frais de l'assignation en référé expertise et les frais de l'expertise NOEL, judiciairement ordonnée par ordonnance du juge des référés, il convient de relever que ces frais font partie des frais et dépens de l'instance.

Ils sont à mettre à charge de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.) dans la mesure où cette expertise a permis d'établir le bien-fondé de la demande en allocation de dommages et intérêts d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre des vices et malfaçons affectant les travaux de construction de l'annexe et de menuiserie extérieure.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et la demande reconventionnelle de la SOCIETE1.) en la forme,

quant à la demande principale,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande tiré de la forclusion soulevé par la SOCIETE1.),

partant, déclare recevable la demande principale d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

déclare fondée à concurrence du montant de 83.699,66 euros la demande indemnitaire d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de leurs préjudices matériel, de jouissance et moral avec les intérêts au taux légal sur le montant de 24.000 euros à partir du DATE1.), date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

dit que le prédit montant est à répartir entre la SOCIETE1.) à concurrence de 35% et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à concurrence de 65%,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 29.294,88 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de (24.000 euros x 35% =) 8.400 euros à partir du DATE1.), jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 54.404,78 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de (24.000 euros x 65% =) 15.600 euros à partir du DATE1.), jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera à chaque fois majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

quant à la demande reconventionnelle,

déclare fondée à concurrence du montant réclamé de 8.734 euros la demande reconventionnelle de la SOCIETE1.) en paiement de facture,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 8.734 euros,

quant aux demandes accessoires,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour 1/3 à chacune des parties au litige, avec distraction au profit de Maître Barbara TURAN pour la part qui la concerne et qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

impose les frais d'expertise à la SOCIETE1.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.)