

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00071 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, dix mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2019-03367 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 20 mars 2019,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Olivier WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1.) PERSONNE1.), sans état connu,

et son épouse,

2.) PERSONNE2.), sans état connu,

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit BIEL,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Claudio ORLANDO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 14 juillet 2023.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 1^{er} décembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Olivier WAGNER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Claudio ORLANDO, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 1^{er} décembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

FAITS CONSTANTS

PERSONNE2.) est propriétaire d'un appartement dans la résidence ALIAS1.) sise au ADRESSE3.), qui a fait l'objet d'un projet de rénovation conçu par l'architecte PERSONNE3.).

L'ingénieur PERSONNE4.) a été chargé de l'analyse des canalisations d'évacuation, des techniques de chauffage et d'électricité. Les travaux d'électricité et de sanitaires ont été confiés aux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), tandis que la société SOCIETE4.) a réalisé les travaux de carrelage.

La SOCIETE1.) (ci-après : « la SOCIETE1.)), partie défenderesse au présent litige, a été chargée des travaux de démolition, de menuiseries extérieures et de plâtrage.

Ses devis du 23 mai 2016 portant sur les travaux de démolition, du 28 juin 2016 portant sur les travaux de menuiserie extérieure et du 1^{er} décembre 2016 portant sur les travaux de plâtrage portent sur un montant total de [11.594 euros + 23.983,55 euros + 19.618 euros =] 55.196,55 euros.

Les travaux ont débuté au courant de l'année 2016.

Les factures suivantes de la SOCIETE1.) demeurent actuellement impayées suivant décompte versé en cause par SOCIETE1.) :

| <u>date</u> | <u>no de facture</u> | <u>libellé</u> | <u>montant TTC</u> | <u>payé</u> | <u>solde à payer</u> |
|-------------|----------------------|----------------------------------|--------------------|-------------|----------------------|
| 16/06/2016 | NUMERO2.) | état des lieux | 1.819,35 € | 1.819,35 € | |
| 27/06/2016 | NUMERO3.) | travaux de démolition | 10.207,30 € | 9.799,30 € | 408,00 € |
| 13/09/2016 | NUMERO4.) | travaux de menuiserie extérieure | 8.394,24 € | 8.394,24 € | |
| 01/12/2016 | NUMERO5.) | travaux de menuiserie extérieure | 13.190,96 € | 13.190,96 € | |
| 19/01/2017 | NUMERO6.) | travaux de plâtre | 10.300,00 € | 10.300,00 € | |
| 09/02/2017 | NUMERO7.) | travaux de plâtre | 10.597,26 € | - | 10.597,26 € |
| 07/03/2017 | NUMERO8.) | travaux de menuiserie extérieure | 734,76 € | - | 734,76 € |
| 07/03/2017 | NUMERO9.) | travaux de menuiserie extérieure | 2.398,36 € | - | 2.398,36 € |
| | | | 57.642,23 € | 43.503,85 € | 14.138,37 € |

PERSONNE2.) refuse de procéder au paiement du solde desdits travaux, alors qu'ils seraient affectés de défauts de conformité, de vices et de malfaçons.

Par courrier de son mandataire en date du 29 mars 2017, elle a fait valoir que les caissons à volets ne seraient pas conformes au devis en ce qu'elle aurait commandé des caissons aimantés et non vissés. Elle fait encore état d'une fissure apparue dans l'appartement des voisins du dessus PERSONNE5.) et PERSONNE6.). Sa voisine, PERSONNE7.), de son côté, l'aurait assignée en

référé-expertise alors qu'elle aurait également constaté des dégâts dans son appartement.

Un nouveau courrier en ce sens a été adressé à la SOCIETE1.) en date du 21 avril 2017. Dans ce courrier, elle a entre autres demandé à la SOCIETE1.) de la contacter pour discuter tant sur la prise en charge des désordres et sinistres que du règlement du solde des factures.

Il ne ressort pas des éléments du dossier que la SOCIETE1.) ait répondu d'une quelconque manière à ces courriers.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Par exploit d'huissier en date du 27 juin 2017, PERSONNE2.) a fait donner assignation en référé-expertise à la SOCIETE1.), à PERSONNE4.), exerçant l'activité d'ingénieur conseil sous l'enseigne « SOCIETE5.), à la société SOCIETE3.), à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE4.).

Par ordonnance de référé no 569/2017 rendue en date du 27 octobre 2017 dans la cause entre PERSONNE2.), en tant que partie demanderesse, d'une part, et la SOCIETE1.), PERSONNE4.), la société SOCIETE3.), la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.), en tant que parties défenderesses, d'autre part, l'expert Gilbert BALLINI a été nommé aux fins d'expertiser les travaux de rénovation.

Il a établi son rapport en date du 15 juin 2018.

Il ressort encore des éléments du dossier que par acte d'huissier de justice en date du 5 septembre 2018, PERSONNE2.) a été assignée en référé-expertise par ses voisins du dessus PERSONNE5.) et PERSONNE6.) comme suite à des fissures apparues dans leur appartement.

L'expert Luciano BERALDIN a été nommé aux fonctions d'expert suivant ordonnance no 2018TALREFO/569 du 9 novembre 2018.

Par acte d'huissier en date du 10 janvier 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation en référé-expertise à la SOCIETE1.), à PERSONNE3.)

et à leurs voisins PERSONNE5.) et PERSONNE6.) comme suite à l'apparition de fissures dans leur propre appartement.

Il ressort de l'ordonnance de référé no 2020TALREFO/00157 rendue en date du 27 mars 2020, que l'expert Luciano BERALDIN a également été nommé pour se prononcer sur les fissures apparues dans l'appartement de PERSONNE2.).

Il a rendu son rapport final en date du 23 novembre 2021, après s'être vu adjoindre un sapiteur en statique suivant ordonnance de référé no 2021TALREFO/00187 rendue en date du 2 avril 2021.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier en date du 20 mars 2019, la SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les voir condamner à lui payer la somme de 14.138,38 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du présent jugement.

Elle demande finalement à voir condamner les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Olivier WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, la **SOCIETE1.)** fait valoir qu'elle a été chargée par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réalisation de travaux de démolition, de plâtre et de menuiseries extérieures de leur appartement sis au ADRESSE3.).

Malgré l'exécution des travaux, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) refuseraient de s'acquitter du solde redû au titre desdits travaux d'un montant de 14.138,38 euros suivant décompte figurant ci-dessus.

Elle sollicite partant leur condamnation à leur payer le prédit montant de 14.138,38 euros.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande en paiement de la SOCIETE1.).

Ils demandent à titre reconventionnel :

- concernant les travaux de plâtrerie :

principalement,

- à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de 33.200,15 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

subsidairement, et pour autant qu'ils soient condamnés au paiement de la facture no NUMERO10.),

- à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de 43.797,41 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

- concernant les travaux de menuiseries extérieures :

principalement,

- voir dire que le contrat entre parties est vicié pour dol, sinon pour erreur et partant l'annuler,
- voir ordonner à la SOCIETE1.) de faire enlever à ses frais les menuiseries extérieures et la voir condamner à leur rembourser les montants versés en

paiement des factures y relatives à concurrence du montant de 21.585,20 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

- sinon, et pour autant qu'ils soient condamnés à payer à la SOCIETE1.) les factures nos NUMERO11.) et NUMERO12.) actuellement en souffrance, voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de 24.718,30 euros correspondant au montant global de ses factures relatives aux travaux de menuiseries extérieures avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

subsidiairement,

- voir constater l'absence de conformité entre les engagements contractuels et les éléments livrés et posés,
- voir ordonner à la SOCIETE1.) de faire enlever à ses frais les menuiseries extérieures et la voir condamner à leur rembourser les montants versés en paiement des factures y relatives à concurrence du montant de 21.585,20 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- sinon et pour autant que le Tribunal les condamnerait à payer à la SOCIETE1.) les factures NUMERO11.) et NUMERO12.) actuellement en souffrance, voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de 24.718,32 euros correspondant au montant global des factures de la SOCIETE1.) relatives aux travaux de menuiseries extérieures avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

plus subsidiairement encore,

- voir constater les défaillances contractuelles dans le chef de la SOCIETE1.),
- la voir condamner à leur payer un 21.585,20 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi correspondant au montant des factures payées,

- subsidiairement et pour autant que le Tribunal les condamne à payer à la SOCIETE1.) les factures nos NUMERO11.) et NUMERO13.) actuellement en souffrance, voir condamner la SOCIETE1.) au paiement du montant de 24.718,32 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi par eux correspondant au montant global des factures de la SOCIETE1.) relatives aux travaux de menuiseries extérieures,

en tout état de cause,

- voir condamner la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Claudio ORLANDO,
- voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent dans son principe et son *quantum* la demande principale en paiement de la SOCIETE1.).

Ils exposent qu'il se serait avéré que les travaux réalisés par la SOCIETE1.) présentent des désordres et non-conformités. Comme le rapport de l'expert Gilbert BALLINI n'aurait pas été complet, ils auraient sollicité l'intervention et l'expertise de l'expert SCHOFFENIELS du bureau d'expertise RIGO.

Quant à leur demande reconventionnelle à propos des travaux de plâtrage, ils font valoir par référence aux conclusions de l'expert SCHOFFENIELS que les « *cloisons dans la chambre, la salle de bain principale et la salle de douche/toilettes [...] ont été érigées non conformément aux plans approuvés et entraînent des défauts de positionnement des sanitaires, d'espace dans la chambre à coucher...* » et que « *la seule solution est de démonter l'intégralité des cloisons posées non conformément aux plans agréés par Madame PERSONNE2.)* ».

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à se voir indemniser le préjudice subi du fait de cette défaillance contractuelle, qu'ils évaluent au montant de 22.900,15 euros sur base d'une offre de la société SOCIETE6.).

Outre le fait qu'il y aurait lieu de condamner la SOCIETE1.) audit coût de remplacement, il y aurait encore lieu de la condamner à leur payer un montant de 10.300 euros correspondant au paiement partiel d'ores et déjà effectué par eux pour les travaux en cause.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent partant, à titre principal, la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer un montant de [22.900,15 euros + 10.300 euros =] 33.200,15 euros à titre d'indemnisation de leur préjudice.

Subsidiairement, pour autant qu'ils soient condamnés à payer à la SOCIETE1.) la facture NUMERO10.), ils demandent à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de [10.580 17,26 euros + 33.200,15 euros =] 43.797,41 euros à titre d'indemnisation des préjudices.

Ils fondent leurs demandes en indemnisation au titre des travaux de plâtrage sur les dispositions des articles 1142 et 1147 du Code civil.

Quant à leur demande en annulation du contrat relatif aux menuiseries extérieures et aux caissons pour vice du consentement, les époux PERSONNE1.) exposent que suivant offre de prix acceptée par eux, ils auraient commandé des fenêtres et châssis de marque SCHÜCO. Or, il se serait avéré qu'ils ne sont pas de cette marque qui ne serait d'ailleurs visible, ni sur le verre, ni sur les cadres.

Lors de la visite des lieux, l'expert Gilbert BALLINI aurait sollicité de la SOCIETE1.) la communication des fiches techniques, respectivement des « *spécifications des châssis mis en place* ». Aucune réponse n'aurait cependant été fournie à l'expert par la SOCIETE1.).

L'expert SCHOFFENIELS aurait retenu ce qui suit à ce sujet :

« D'après les pièces en notre possession, les châssis commandés sont de la marque SCHÜCO. Les châssis observés lors de la visite ne montrent à aucun endroit la marque SCHÜCO. Suite à des contacts pris avec la société SCHÜCO, il s'avère que cette société ne produit pas ce type de châssis. Il y a donc tromperie dans le chef de l'entreprise détroit sur ce poste (...).

D3 refuse de verser les preuves demandées relatives à l'origine des châssis (...).

Pour rappel, le devis prévoit des châssis de la marque SCHÜCO CORONA CT 70 soit des châssis PVC blanc et non en bois (...).

La tromperie est telle que le début de descriptif est conforme à la marque SCHÜCO, mais la fin du descriptif décrit un autre châssis (fenêtres en Alu Bois extérieure/bois blanc intérieur).

Il s'agit d'une tromperie manifeste de la part de la SOCIETE1.) ».

L'expert aurait encore constaté que certaines pièces se détachent des habillages en inox des fenêtres, de sorte que les produits livrés seraient défectueux.

Finalement, ils auraient encore opté pour un système de caissons aimantés qui n'auraient pas été livrés, tel que cela ressortirait des rapports d'expertise BALLINI et SCHOFFENIELS.

Dans la mesure où ils estiment avoir été induits en erreur en ce qui concerne la marque des châssis de fenêtre, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent, à titre principal, la nullité du contrat relatif aux menuiseries extérieurs pour dol, sinon pour erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue au visa de l'article 1108 et suivants du Code civil. À titre subsidiaire, les travaux de menuiseries extérieures seraient affectés d'un défaut de conformité au visa des articles 1134 du Code civil et L.212-3 du Code de la consommation.

Ils demandent à voir condamner la SOCIETE1.) à faire enlever les fenêtres, châssis et caissons posés en vertu du contrat et à leur rembourser les montants versés en paiement des factures y relatives à concurrence d'un montant de 21.585,20 euros (factures no NUMERO4.) du 13 octobre 2016 portant sur un montant de 8.394,24 euros et no NUMERO14.) du 31 décembre 2016 portant sur un montant de 13.190,96 euros) acquitté.

Subsidiairement et pour autant qu'ils soient condamnés au paiement des factures no NUMERO11.) portant sur un montant de 2.398,36 euros et no NUMERO12.) portant sur un montant de 734,76 euros actuellement en souffrance, ils demandent à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de [21.585,20 euros + 2.398,36 euros + 734,76 euros =] 24.718,32 euros correspondant au montant

global des factures de la SOCIETE1.) relatives aux travaux de menuiseries extérieures.

À titre encore plus subsidiaire, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se basent sur les dispositions des articles 1142 et 1147 du Code civil. Ils demandent, à titre principal, à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de 21.585,20 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi correspondant au montant des factures d'ores et déjà payés.

Subsidiairement et pour autant qu'ils soient condamnés au paiement des factures no NUMERO11.) et no NUMERO12.) actuellement en souffrance, ils demandent à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer un montant de [21.585,20 euros + 1.398,36 euros + 734,76 euros =] 24.718,32 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi.

La SOCIETE1.) s'oppose à la demande reconventionnelle des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En ce qui concerne le rapport d'expertise Gilbert BALLINI, elle estime qu'il est complet en ce que l'expert aurait pris position sur tous les points figurant dans sa mission d'expertise. Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut de préciser en quoi ce rapport serait inachevé. Pour autant qu'ils estimaient que le rapport en question est incomplet, il leur aurait appartenu de s'adresser à l'expert Gilbert BALLINI, respectivement de solliciter une lecture de son rapport, ce qu'ils seraient toutefois restés en défaut de faire.

Ils se seraient au contraire procuré une expertise unilatérale basée sur leurs seuls dires et sans que la SOCIETE1.) ait pu faire valoir ses arguments. La SOCIETE1.) demande partant à ce que le rapport unilatéral SCHOFFENIELS lui soit déclaré inopposable et qu'il soit écarté des débats.

En ce qui concerne le reproche des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant lequel les travaux de plâtrerie seraient affectés de défauts de conformité, la SOCIETE1.) valorise qu'elle aurait eu l'obligation d'exécuter l'ouvrage conformément aux plans d'architecte et qu'elle n'était pas en droit d'introduire des variantes. Elle aurait suivi les plans de l'architecte. L'expert Gilbert BALLINI n'aurait retenu aucun grief à ce propos. Elle conclut dès lors au rejet pur et simple de la demande

reconventionnelle des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.). À titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que l'expertise unilatérale SCHOFFENIELS est en contradiction avec le rapport contradictoire Gilbert BALLINI et qu'elle ne saurait partant valoir comme élément de preuve pour retenir une quelconque faute dans son chef.

La SOCIETE1.) conteste dans son principe et son *quantum* le préjudice allégué par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en relation avec les travaux de plâtrage et demande acte qu'elle conteste le coût des travaux de remise en état réclamé par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Sa demande en paiement relative au solde de 10.597,26 euros pour des travaux de plâtrage devrait partant être à déclarer fondée et la demande reconventionnelle adverse serait à rejeter purement et simplement.

S'agissant des travaux de menuiseries extérieures, la SOCIETE1.) réplique qu'il résulte du rapport établi en date du 28 février 2017 que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont accepté sa proposition d'installer des caissons à volets vissés et que l'expert BALLINI n'aurait retenu qu'une moins-value de 10% du prix en ce rapport.

En ce qui concerne le dol qui lui est reproché en rapport avec les châssis qui ne sont pas de la marque SCHÜCO, elle explique qu'elle aurait repris les indications techniques figurant sur le devis de son fournisseur SOCIETE7.). Un échantillon du produit aurait été présenté aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) courant du mois de juillet 2016 Les plans de son fournisseur SOCIETE7.) mentionneraient des fenêtres en alu/bois qui auraient été validés par l'architecte PERSONNE3.).

Son fournisseur aurait d'ailleurs confirmé dans un courriel daté du 11 novembre 2020 que les châssis installés correspondent bien à ceux qui ont été commandés. Il ressortirait encore de ce courrier que la société SOCIETE7.) a simplement mentionné dans son devis que les châssis à fournir étaient du même type que ceux de la marque SCHÜCO pour présenter les mêmes spécificités pour les dessins des fenêtres, mais il serait clairement précisé *in fine* qu'il s'agit de châssis en alu/bois, ce qui aurait été expressément acceptée par les époux PERSONNE1.) et personne2.) et leur mandataire PERSONNE3.).

La SOCIETE1.) conclut dès lors au défaut de fondement de la demande en nullité du contrat des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour dol, sinon pour erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue. Subsidiairement pour le cas où le Tribunal retiendrait qu'elle n'ait pas livré la chose promise, la prétendue erreur soulevée par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) serait totalement inexcusable, de sorte que ni le dol, ni l'erreur sur la substance ne sauraient être retenus en l'espèce.

Plus subsidiairement et seulement pour le cas où le Tribunal retiendrait qu'elle n'a pas livré la chose promise et que son erreur ne serait pas inexcusable, elle estime que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de démontrer le préjudice découlant du fait que ce ne sont pas des châssis SCHÜCO qui ont été installés, le rapport SCHOFFENIELS étant muet sur l'existence de tout éventuel dommage à ce sujet.

La SOCIETE1.) conteste finalement tout défaut de conformité de la chose vendue et qu'elle ait failli aux obligations contractuelles alors que les pseudo constatations de prétendus désordres dans le rapport SCHOFFENIELS seraient énergiquement et radicalement contestés.

Il y aurait lieu de déclarer fondée sa demande en paiement portant sur les montants de 534,76 euros et de 2.398 euros relative aux postes menuiseries extérieures et débouter les époux PERSONNE1.) de toutes ses demandes reconventionnelles pour ne pas être fondées.

Par conclusions en date du 16 octobre 2020, **les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font valoir qu'il s'est avéré que d'importantes fissures, ayant notamment un impact sur la statique du bâtiment ont apparu sur la dalle de l'appartement de leurs voisins PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et qu'ils auraient pris l'initiative d'introduire une procédure de référé-expertise pour déterminer les causes desdites fissures, ainsi que, le cas échéant, le coût des réfections à opérer.

L'expert Luciano BERALDIN a été nommé aux fonctions d'expert.

Par conclusions en date du 18 juin 2021, ils font état de fissures apparues dans leur propre appartement. Ils ont demandé un complément d'expertise au juge des référés. L'expert Luciano BERALDIN a pareillement été nommé.

Il ressortirait du rapport expertise BERALDIN, établi sur base des conclusions de son sapiteur PERSONNE8.), que la SOCIETE1.) a enlevé les cloisons sans renforcer la dalle et compenser la charge portée par les anciennes cloisons, ce qui serait à l'origine des fissurations dans les deux appartements.

Par conclusions en date du 18 novembre 2022, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande reconventionnelle relative aux travaux de plâtrage et demandent désormais à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer le montant de [59.785,95 euros + 10.300 euros =] 70.085,95 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

À titre subsidiaire et pour autant qu'ils soient condamnés au paiement de la facture no NUMERO10.), ils demandent à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer le montant de [70.085,95 euros + 10.300 euros =] 80.683,21 euros à titre d'indemnisation du préjudice subi à assortir des intérêts au taux légal à compter de la demande, jusqu'à solde.

Ils expliquent que la société SOCIETE6.) a été déclarée en état de faillite au cours de la pandémie liée au COVID-19. Ils auraient d'ores et déjà payé un montant de 6.236,22 euros à cette société et ils auraient dû s'adresser à un autre corps de métier.

Le prix des travaux de démolition restants et d'installation de chantier se seraient chiffrés au montant de 18.848,70 euros. Suite à ces travaux, la société SOCIETE8.) aurait ensuite procédé aux travaux préconisés par l'expert BERALDIN consistant en l'installation de poutres métalliques de renfort se chiffrant selon offre au montant de 15.525,90 euros.

Les travaux de démolition et d'installation de poutres seraient en cours dans l'appartement. À ce jour, ils auraient déjà versé le montant de [10.225,80 euros + 11.536,20 euros =] 21.762 euros à la société SOCIETE8.).

Après finalisation des travaux par la société SOCIETE8.), ils devraient encore procéder à l'installation d'un faux plafond dans tout l'appartement pour cacher les poutres de même qu'à l'installation de plaques de plâtre et de nouvelles cloisons,

travaux qui seraient réalisés par la société SOCIETE9.) pour un montant de 19.175,13 euros suivant devis versé en cause.

Au dernier état de leurs conclusions, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chiffrant comme suit leur préjudice en rapport avec les travaux de plâtrage :

| | |
|---|-------------|
| - montant payé à la société SOCIETE6.), en faillite | 6.236,22 € |
| - travaux acceptés selon bordereau de la société SOCIETE8.) | 18.848,70 € |
| - devis de la société SOCIETE8.) pour poutre | 15.525,90 € |
| - devis signé de la société SOCIETE9.) | 19.175,13 € |
| Total : | 59.785,95 € |

La SOCIETE1.) conteste cette demande dans son principe et son *quantum*.

MOTIFS DE LA DECISION

Il convient de rappeler que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont chargé la SOCIETE1.) de travaux de démolition, de menuiseries extérieures et de plâtrage suivant devis des 23 mai 2016 (travaux de démolition), 28 juin 2016 (travaux de menuiseries extérieures) et 1^{er} décembre 2016 (travaux de plâtre).

Il convient partant de retenir que, comme suite à l'acceptation des différents devis, les parties sont liées par des contrats d'entreprise au sens de l'article 1710 du Code civil.

Les marchés conclus constituent des marchés sur devis.

Il convient de rappeler que la SOCIETE1.) demande paiement du montant de 14.138,37 euros à titre de solde sur travaux sur base des factures nos NUMERO3.), NUMERO7.), NUMERO8.) et NUMERO9.) suivant décompte figurant ci-dessous :

| date | no de facture | libellé | montant TTC | payé | solde à payer |
|------------|---------------|----------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| 16/06/2016 | NUMERO2.) | état des lieux | 1.819,35 € | 1.819,35 € | |
| 27/06/2016 | NUMERO3.) | travaux de démolition | 10.207,30 € | 9.799,30 € | 408,00 € |
| 13/09/2016 | NUMERO4.) | travaux de menuiserie extérieure | 8.394,24 € | 8.394,24 € | |
| 01/12/2016 | NUMERO5.) | travaux de menuiserie extérieure | 13.190,96 € | 13.190,96 € | |
| 19/01/2017 | NUMERO6.) | travaux de plâtre | 10.300,00 € | 10.300,00 € | |
| 09/02/2017 | NUMERO7.) | travaux de plâtre | 10.597,26 € | - | 10.597,26 € |
| 07/03/2017 | NUMERO8.) | travaux de menuiserie extérieure | 734,76 € | - | 734,76 € |

| | | | | | |
|------------|-----------|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 07/03/2017 | NUMERO9.) | travaux de menuiserie extérieure | 2.398,36 € | - | 2.398,36 € |
| | | | 57.642,23 € | 43.503,85 € | 14.138,37 € |

Les factures dont paiement est réclamé sont versées en cause par la SOCIETE1.).

Tel que relevé, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande en paiement. Ils soulèvent la nullité du contrat conclu en ce qui concerne les menuiseries extérieures pour dol, sinon pour erreur. À titre subsidiaire, les travaux de menuiseries extérieures et de plâtrage de la SOCIETE1.) seraient affectés de défauts de conformités et de malfaçons.

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'analyser d'abord la demande reconventionnelles des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en nullité du contrat des travaux de menuiseries extérieures.

Quant à la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en annulation du contrat relatif aux menuiseries extérieures

- Quant au dol

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent, à titre principal, la nullité du contrat pour dol, en ce qu'ils auraient commandé des fenêtres et châssis en alu/bois de la marque SCHÜCO que cette société ne fabriquerait pas. La SOCIETE1.) leur aurait établi un devis portant sur l'achat et l'installation de châssis de cette marque en détaillant leurs caractéristiques techniques. Il se serait toutefois avéré que la société SCHÜCO ne produit pas le type de châssis en alu/bois proposé dans le devis. Dans son rapport du 10 juillet 2019, l'expert SCHOFFENIELS aurait retenu qu'ils ont été trompés.

La SOCIETE1.) conteste tout dol dans son chef et s'oppose à la demande en nullité du contrat. Elle explique qu'elle aurait repris les indications techniques figurant sur le devis de son fournisseur SOCIETE7.). Un échantillon du produit aurait été présenté aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) courant du mois de juillet 2016. Les plans de la société SOCIETE7.) mentionneraient des fenêtres en alu/bois qui auraient été validés par l'architecte PERSONNE3.).

Son fournisseur SOCIETE7.) aurait confirmé dans un courriel daté du 11 novembre 2020 que les châssis installés correspondent bien à ceux qui ont été

commandés. Cette dernière aurait simplement mentionné dans son devis que les châssis à fournir étaient du même type que ceux de la marque SCHÜCO pour présenter les mêmes spécificités pour les dessins des fenêtres. Or, il serait clairement précisé *in fine* qu'il s'agit de châssis en alu/bois, ce qui aurait été expressément accepté par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et leur mandataire PERSONNE3.).

Il y a lieu de se référer à l'article 1109 du Code civil aux termes duquel il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Suivant l'article 1116 du même Code, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Imparfaitement défini par l'article 1116 du Code civil, le dol dans la formation du contrat désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Celui qui en est victime ne s'est pas trompé, on l'a trompé. Agissant sur le consentement au moyen de l'erreur qu'il engendre, le dol n'est pas, à proprement parler un vice du consentement, mais la cause d'un tel vice [Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 8ème édition, sous le n° 228]

On entend par manœuvres visées par l'article 1116 du Code civil, toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter, la jurisprudence y assimilant le mensonge. Il en va ainsi non seulement lorsque le mensonge prend une forme écrite, l'insertion d'indications que l'on sait erronées dans les documents produits en vue de la conclusion du contrat pouvant être considérée comme une manœuvre, mais encore lorsqu'il s'appuie sur aucun artifice extérieur. La simple allégation mensongère peut être constitutive d'un dol (*ibidem* 231).

En l'espèce, il n'est pas contesté par la SOCIETE1.) que les châssis de fenêtres en alu/bois qu'elle a posés ne sont pas des châssis de marque SCHÜCO.

Les affirmations de la SOCIETE1.) suivant lesquelles elle a repris les mentions du devis de son fournisseur SOCIETE7.) sont confirmées par les pièces du dossier.

Dans son devis du 28 juin 2016, la SOCIETE1.) reprend pratiquement la même description du produit figurant dans le devis du 21 juin 2016 de la société SOCIETE7.) en ce qu'il indique ce qui suit :

« SCHÜCO CORONA CT 70 AS DIN EN 12608B, Classic flächenversetzt, Winkhaus activ Pilot silver, Standard Griffsitz mittig. Basissicherheit mit 3 einbruchhemmenden Stahlsicherheits-schliessblechen, Fenster aus eigener Produktion – Fenêtres en alu bois anodisé extérieur / bois blanc intérieur couleur 9016 double vitrage ».

S'il convient d'admettre que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pouvaient légitimement penser à la lecture dudit devis que les châssis proposés étaient de la marque SCHÜCO en ce qu'il suggère la mise en place de châssis en alu/bois d'une marque spécifique, ce fait est néanmoins toujours insuffisant pour caractériser le dol au sens de l'article 1116 du Code civil dans le chef de la SOCIETE1.) en l'absence d'éléments objectifs quant à des manœuvres de sa part.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en effet en défaut d'établir que la SOCIETE1.) savait erronées les informations insérées sur son devis.

Il ne saurait partant être question de dol dans le chef de la SOCIETE1.), les conditions de l'article 1116 du Code civil n'étant pas remplies.

Il s'ensuit que la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en annulation de contrat du 28 juin 2016 relatif aux menuiseries extérieurs pour dol est à abjurer pour ne pas être fondée.

- Quant à l'erreur

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande en annulation à titre subsidiaire sur l'erreur visée par l'article 1110 du Code civil.

Aux termes de la prédite disposition, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est

l'objet. Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention.

Il y a lieu de relever que la charge de la preuve de l'erreur pèse sur le demandeur en nullité qui doit être débouté de sa demande non seulement lorsqu'il apparaît qu'il avait une parfaite connaissance de la situation, mais aussi dans tous les cas où il n'apporte pas la moindre preuve de l'erreur alléguée. Il faut également rappeler que l'erreur trop invraisemblable est inexcusable. L'objet de la preuve est donc double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité. La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue. Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose ou de la personne. (cf. Jurisclasseur Civil article 1110, fasc. unique, contrats et obligations, erreur, n°80 et suivants).

L'erreur ne peut en principe fonder l'annulation qu'à la condition d'être jugée excusable (Jurisclasseur, sous article 1110, verbo erreur, no. 67). Pour les Tribunaux, l'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive et dans bien des cas, l'annulation est écartée sur le fondement d'une simple négligence, voire sur la simple affirmation du devoir de l'errans de s'informer ou même de son aptitude de le faire (Jurisclasseur op.cit. no. 69).

En l'occurrence, l'erreur invoquée par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) porte sur une qualité substantielle de la chose vendue.

Il ressort des développements qui précèdent que face à la description du produit figurant sur le devis de la SOCIETE1.), les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) partaient de la prémisse qu'ils achetaient un modèle spécifique de châssis de fenêtre en alu/bois de la marque SCHÜCO.

Par courriel en date du 11 novembre 2019, la SOCIETE1.) a demandé à son fournisseur SOCIETE7.) de lui « *fournir la preuve que les châssis qu'elle a posés sont bien de la marque Schüco* ».

La société SOCIETE7.) répond en date du même jour qu'elle a « *installé les châssis demandés à l'époque par l'architecte et donc également par le client – [...] conformément à la position 1 – des châssis en alu/bois* » et que les spécificités SCHÜCO seraient « *d'office dans [son] programme de devis – pour les dessins des fenêtres pour mieux le présenter à [ses] clients* ». Il n'aurait « *jamais été question d'installer des fenêtres SCHÜCO* ».

S'il semblait évident pour le fournisseur SOCIETE7.) qu'il proposait la mise en place de fenêtres d'une autre marque, cette précision ne figure cependant ni sur son devis à l'attention de la SOCIETE1.), ni sur le devis litigieux de la SOCIETE1.) signé par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que les clients, qui pouvaient légitimement se fier aux indications du devis, aient été informés du fait que les châssis de fenêtres n'étaient que de « type SCHÜCO » alors qu'en tant que professionnel, la SOCIETE1.) était censée connaître le produit qu'elle offrait à ses clients.

Le Tribunal relève que la marque SCHÜCO est une marque renommée de fenêtres, qui est connue pour ses produits de grande longévité.

La référence à cette marque dans le devis de leur cocontractant était déterminante pour les clients ; elle a généré dans leur chef une erreur. Ils se sont légitimement basés sur les indications du devis pour donner leur accord quant aux châssis de fenêtres proposés.

Il convient de considérer que pour autant qu'ils aient été informés que les châssis en alu/bois n'étaient pas de cette marque, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas conclu le contrat litigieux.

Il s'ensuit que l'erreur sur la substance est établie dans leur chef.

La SOCIETE1.) reste en défaut d'expliquer en quoi l'erreur des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été inexcusable.

Ils se sont fiés aux indications du devis, la référence expresse à la marque ayant été déterminante pour eux.

Il y a lieu de faire droit à la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en annulation du contrat relatif aux travaux de menuiseries extérieures sur base de l'erreur.

L'erreur étant sanctionnée par la nullité de l'acte qu'il vicie, il y a lieu de déclarer fondée la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en nullité du contrat relatif aux travaux de menuiseries extérieures conclu sur base du devis du 28 juin 2016 de la SOCIETE1.).

Il y a partant lieu d'annuler le contrat d'entreprise du 28 juin 2016 relatif aux travaux de menuiseries extérieures.

L'annulation d'un contrat de vente pour vice du consentement entraîne les restitutions réciproques, par les parties, de la chose et du prix ; le vendeur qui a reçu le prix est tenu de le restituer.

Il y a en conséquence lieu de condamner la SOCIETE1.) à enlever ou à faire enlever à ses frais les fenêtres et châssis installés dans l'appartement de PERSONNE2.) en vertu du contrat du 28 juin 2016 relatif à ces menuiseries extérieures.

Il convient de relever à ce sujet que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, outre l'enlèvement des fenêtres et châssis, également l'enlèvement des caissons à volets non aimantés.

Dès lors que ces caissons sont repris dans le devis du 1^{er} décembre 2016 relatif aux travaux de plâtrage, ils ne sauraient faire l'objet de la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en annulation sur base du devis du 28 juin 2016 conclu à propos des menuiseries extérieures.

La demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en restitution est à abjurer pour autant qu'elle porte sur les caissons à volets.

Il y a encore lieu de déclarer fondée la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en restitution des paiements intervenus de leur part en rapport avec les menuiseries extérieures pour un montant de 21.585,20 euros au titre des factures no NUMERO4.) du

13 octobre 2016 portant sur un montant de 8.394,24 euros et no NUMERO5.) du 31 décembre 2016 portant sur un montant de 13.190,96 euros.

Le prédit montant de 21.585,20 euros est à assortir des intérêts au taux légal à partir du 20 mars 2019, date de la demande en justice valant mise en demeure au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde, conformément à la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il y a partant lieu de condamner la SOCIETE1.) à restituer aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant 21.585,20 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 20 mars 2019, jusqu'à solde.

Quant à la demande en paiement des factures no NUMERO3.), no NUMERO7.), no NUMERO8.) et no NUMERO9.) de la SOCIETE1.)

La D3 demande paiement du montant de 14.138,37 euros à titre de solde sur travaux sur base des factures no NUMERO3.) portant sur un solde de 408 euros (travaux de démolition), no NUMERO7.) portant sur un montant de 10.597,26 euros (travaux de plâtre), NUMERO8.) portant sur un montant de 734,76 euros (menuiseries extérieures) et NUMERO9.) portant sur un montant de 2.398,36 euros (menuiseries extérieures).

Il convient d'emblée de relever qu'il ressort de l'analyse des factures no NUMERO8.) portant sur un montant de 734,76 euros et no NUMERO9.) portant sur un montant de 2.398,36 euros qu'elles concernent les travaux de menuiseries extérieures. Elles portent sur l'installation des châssis des fenêtres SCHÜCO et la fourniture et la pose de poignées des fenêtres.

Le contrat relatif à ces travaux ayant été annulé, la SOCIETE1.) ne saurait en conséquence demander paiement de ces factures relatives à un contrat annulé.

Il s'ensuit que sa demande en paiement est d'ores et déjà à abjurer pour un montant de 734,76 euros + 2.398,36 euros =] 3.133,12 euros en ce qu'elle porte sur les factures NUMERO8.) et NUMERO9.) pour autant qu'elles portent sur le contrat annulé du 28 juin 2016 relatif aux menuiseries extérieures.

En ce qui concerne les factures no NUMERO3.) (démolition) et NUMERO7.) (travaux de plâtre), elles ont trait à des travaux d'installation de chantier, de frais

de grue, de démolition, d'évacuation de menuiseries intérieures, d'installation de faux plafonds et de cloisons, etc...

Il convient de rappeler que les travaux d'installation de cloisons font l'objet de contestations de la part des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui s'opposent à toute demande en paiement en ce que les travaux de plâtrerie seraient affectés de défauts de conformité par rapport aux plans d'architecte et de vices.

Ils soulèvent ainsi l'exception d'inexécution au visa de l'article 1134, alinéa 2 du Code civil en raison de vices et malfaçons affectant les travaux réalisés par la SOCIETE1.).

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

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (Encyclopédie Dalloz, vo Exception d'inexécution, n° 94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation, doit, notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n° 400, p. 256).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n° 365, p. 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 au défendeur de la formuler pour obtenir un jugement

de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (Marcel PLANIOL & Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, Tome VI, no 446, p. 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, p. 41).

Il résulte des développements qui précèdent que l'éventuel manquement à ses obligations contractuelles par la SOCIETE1.) en raison de vices, malfaçons et non-conformités se résoudra, le cas échéant, par l'allocation de dommages et intérêts dans le cadre de la demande reconventionnelle des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En l'espèce, les contestations des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont relatives à la qualité du travail de la SOCIETE1.).

À défaut de contestations de leur part quant au montant de la facturation, la demande de la SOCIETE1.) en paiement du solde des travaux est à déclarer fondée en principe pour le montant de [408,00 euros + 10.597,26 euros =] 11.005,26 euros au titre des factures no NUMERO3.) (démolition) et NUMERO7.) (travaux de plâtre).

Quant à la demande reconventionnelle des époux PERSONNE1.) pour vices, malfaçons et non-conformités

- Quant aux travaux d'installation de cloisons

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les travaux de plâtrage n'auraient pas été réalisés selon les règles de l'art.

Ainsi, ils auraient commandé des caissons à volets aimantés, mais la SOCIETE1.) aurait installé des caissons vissés. L'installation des cloisons n'aurait pas été réalisée conformément aux plans approuvés par eux.

Ils se réfèrent à ce titre à l'expert SCHOFFENIELS qui a retenu que les cloisons ne respectent pas les plans et entraînent des défauts de positionnement des sanitaires et d'espace dans la chambre à coucher.

Suivant les recommandations de cet expert, il faudrait enlever toutes les cloisons.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent en cause une offre de prix de la société SOCIETE6.) portant sur un montant de 22.900 euros.

La SOCIETE1.) conteste que l'expertise SCHOFFENIELS lui soit opposable dans la mesure où il s'agit d'une expertise unilatérale.

Il est admis que 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 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 (cf. Jurisclasseur, Procédure Formulaire, v° Expertise, Fasc.10, n°4).

Il y a lieu de relever qu'un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (cf. Tr. arr. Luxembourg, 18 décembre 2000, n° 50320).

Or, les termes « opposabilité » et « validité » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. L'expertise unilatérale ou

officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire.

Mais l'expertise officieuse, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée. La contradiction suppose que l'expertise ait été communiquée auparavant à toutes les parties, comme les autres documents de la cause. L'essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge.

Le juge ne peut 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. Il ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties.

Il est constant en cause que l'expertise SCHOFFENIELS constitue une expertise unilatérale.

Le fait que la SOCIETE1.) ait pu faire valoir ses observations n'est pas suffisant pour rendre le rapport SCHOFFENIELS contradictoire.

L'expert Eric SCHOFFENIELS, a été désigné de l'initiative des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui l'ont également rémunéré.

Dès lors qu'il est à considérer comme l'expert des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il ne peut plus travailler en tant qu'indépendant vis-à-vis des parties.

Le terme « opposabilité » doit rester réservé aux expertises judiciaires. L'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. Cette opposabilité de

l'expertise judiciaire ne peut toutefois être étendue à des parties qui sont restées étrangères aux opérations d'expertise.

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.

En effet, l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (cf. Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle). Cependant, l'article 65 Nouveau Code de procédure civile s'oppose à ce qu'un tel rapport puisse fonder à lui seul une condamnation si la partie qui n'y a pas été partie en conteste l'opposabilité—(cf. Cour de cassation, 8 décembre 2005, n° 63/05, P. 33, p. 143).

Bien que le rapport d'expertise SCHOFFENIELS a été régulièrement communiqué à la SOCIETE1.) et qu'il a pu être débattu, il résulte des développements qui précèdent que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient s'appuyer uniquement sur ce rapport pour fonder une demande reconventionnelle au titre des travaux de cloisonnage.

Il convient de rappeler à ce titre que les travaux de rénovation ont également fait l'objet d'une expertise judiciaire par l'expert Gilbert BALLINI.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que le rapport d'expertise BALLINI n'est pas complet et que l'expert n'aurait pas répondu aux différents points de la mission lui confiée.

D'un autre côté, ils s'accaparent des conclusions de cet expert et se servent de son rapport d'expertise au soutien de leur position pour conclure que la SOCIETE1.) a monté les cloisons malgré des irrégularités de dimensions qu'elle aurait dû constater. Par référence à son expertise, ils font valoir que l'expert a retenu au point 24 intitulé « *implantation de la baignoire ne correspond pas au plans* » que les cloisons de la salle de bains ont été réalisées en l'absence d'un mesurage exact de l'appartement. Au point 9, intitulé « *Dimensions du retour de mur à l'entrée de l'appartement à droite ne correspond pas aux plans* », il a

confirmé que la « *dimension ne correspond pas (manque de mesurage exact au départ)* ». Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) renvoient encore aux point 12 intitulé « *Douche italienne ne fonctionne pas sans la réalisation d'une marche* », point 13 intitulé « *Dimensions de la douce : 1.05 m* » et au point 14 intitulé « *Niche dans la salle de douche : les profondeurs ne sont pas régulières* ». D'après les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'ensemble des désordres relevés trouverait son origine dans une installation défectueuse des cloisons avec comme conséquence que les plans initiaux ne pouvaient plus être réalisés.

Les passages pertinents du rapport d'expertise Gilbert BALLINI sont les suivants :

« Préambule :

Dans le cadre de l'affaire mentionnée, l'expert estime que la mission d'expertise en vue de la résolution des problèmes découverts dans l'appartement 4 du 3^{ème} étage de la ALIAS1.) est trop complexe et trop onéreuse par rapport à l'étendue desdits problèmes.

Lors de la visite des lieux du 16.02.2018, l'expert prend note de trente réclamations de la part de la partie demanderesse, numérotés 1 à 30 ci-dessous.

Le rapport est donc dressé en quatre parties à savoir, requêtes de la partie demanderesse et analyse, estimations des moins-values et coût de remise en état, décompte entre parties et conclusion

Requête de la partie demanderesse et analyse :

[...]

9. Requête de la partie demanderesse : « Dimensions du retour de mur à l'entrée de l'appartement à droite ne correspond pas aux plans »

Analyse de l'expert :

Confirmation que la dimension ne correspond pas. (Manque de mesurage exact au départ).

[...]

12. *Requête de la partie demanderesse : « Douche à l'italienne ne fonctionne pas sans la réalisation d'une marche ».*

Analyse de l'expert :

Comme il s'agit d'un projet de rénovation et que le cadre est donné, les possibilités d'exécution sont limitées.

13. *Requête de la partie demanderesse : « Dimensions de la douche : 1.05 m »*

Analyse de l'expert :

Comme il s'agit d'un projet de rénovation et que le cadre est donné, les possibilités d'exécution sont limitées.

14. *Requête de la partie demanderesse : « Niche dans la salle de douche : les profondeurs ne sont pas régulières ».*

Comme il s'agit d'un projet de rénovation et que le cadre est donné, des irrégularités de dimensions peuvent apparaître.

[...]

24. *Requête de la partie demanderesse : « Implantation de la baignoire ne correspond pas aux plans ».*

Comme il s'agit d'un projet de rénovation et que le cadre est donné, des irrégularités de dimensions peuvent apparaître.

Ceci est d'autant plus le cas, qu'il n'existe pas de mesurage exact de l'appartement.

[...]

Conclusion :

La visite des lieux a permis à l'expert de reprendre connaissance de l'état actuel des travaux. L'avancement du chantier se trouvait en phase de finition.

Les 30 points énumérés ci-devant constituent l'ensemble des points évoqués par la partie demanderesse. Il y a lieu d'évoquer en premier lieu que la planification établie par PERSONNE3.) a été faite sur base de plans d'autorisation de l'immeuble. Il s'avère qu'il y a des différences entre le bâtiment réalisé et les plans autorisés.

Il va de soi qu'un relevé des lieux aurait constitué une meilleure base de travail et aurait permis d'anticiper certaines situations.

À noter aussi que le concept de base du projet établi par PERSONNE3.) se trouve réalisé actuellement.

Les modifications et adaptations évoquées sont des éléments qui se trouvent fréquemment dans des projets de transformation. De ce fait, on ne peut pas parler des malfaçons mais d'adaptations nécessaires dus à des « imprévus », alors que le chantier est en cours de réalisation ».

C'est à bon droit que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le rapport d'expertise BALLINI n'est pas complet en ce qu'il échet de constater qu'il est imprécis et qu'il ne répond pas à la mission confiée à l'expert.

Force est de constater que l'expert Gilbert BALLINI est resté en défaut de se positionner de manière concrète sur la question de savoir si « *le projet conçu par PERSONNE3.) était réalisable en considération des contraintes des lieux et contraintes mises en évidence par l'ingénieur PERSONNE4.) chargé d'évaluer les besoins de l'appartement les travaux sont conformes ou non au projet de rénovation* » et si « *les travaux ont été réalisés conformément audit projet de rénovation conçu par l'architecte PERSONNE3.)* ».

Le Tribunal considère qu'une réponse à ces deux questions est pourtant essentielle pour solutionner le litige.

Il est impératif de connaître les tenants et aboutissants des travaux de rénovation et le Tribunal doit être éclairé sur la question de savoir si le projet de rénovation était vicié dès l'ingrès, ce qui aura une influence sur la nature de l'éventuelle faute de l'entrepreneur en ce rapport.

S'y ajoute que l'expert BALLINI ne s'est pas prononcé sur l'imputabilité des deux désordres constatés. En ce qui concerne notamment le défaut de conformité retenu à propos des caissons aimantés, il a simplement proposé « *une déduction de 10% de la valeur des caissons sur le décompte de l'entreprise SOCIETE10.)* » sans autre précision, ni chiffrage.

À la lecture du rapport d'expertise dont s'agit, il semble qu'il n'existait pas de plans avec un mesurage précis de l'appartement.

Or, dans son rapport d'expertise unilatéral, l'expert Eric SCHOFFENIELS retient sans équivoque un défaut de conformité des travaux de la SOCIETE1.) par rapport aux plans d'architecte PERSONNE3.) en ce qu'il indique que les cloisons « *ont été érigées non conformément aux plans approuvés et entraînent des défauts de positionnement des sanitaires, d'espace dans la chambre à coucher* ».

Contrairement au rapport d'expertise BALLINI, le rapport de l'expert Eric SCHOFFENIELS est accompagné de photos. Elles montrent entre autres que la baignoire dépasse le mur et qu'il existe un espace de plusieurs centimètres entre celle-ci et le mur. En ce qui concerne le WC dans les toilettes, il échet de constater il n'est pas centré. Ce serait l'emplacement défectueux des cloisons qui serait à l'origine de défauts de positionnement de sanitaires dans la salle de bains et les toilettes ainsi que d'espace dans la chambre à coucher.

Le Tribunal relève qu'au stade actuel, les éléments du dossier ne permettent de se prononcer ni sur l'existence de défauts de conformité des cloisons par rapport au projet de rénovation initial, ni sur une éventuelle imputabilité de désordres à la SOCIETE1.).

Conformément à l'article 59 du Code civil, le juge a le pouvoir d'ordonner d'office toutes les mesures d'instruction légalement admissibles.

En l'espèce, la partie demanderesse n'a pas sollicité de nouvelle expertise.

Toutefois, au vu de ce qui précède, le Tribunal estime qu'il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un nouvel expert judiciaire, avec la mission plus amplement détaillée dans le dispositif du présent jugement et adaptée aux actuelles contestations des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en lien avec des défauts de conformité en rapport tant avec l'installation des cloisons que des caissons à volets.

- Quant aux fissures dans la dalle

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore, valoir que comme suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire Gilbert BALLINI, ils auraient constaté fissures dans leur appartement qui auraient un impact sur la statique du bâtiment. Les travaux de rénovation auraient une nouvelle fois dû être stoppés pour faire procéder à une expertise.

L'expert BERARDIN aurait constaté d'importantes fissures dans la dalle aux endroits où la SOCIETE1.) avait enlevé les cloisons existantes.

Il se serait avéré que la SOCIETE1.) a enlevé les anciennes cloisons, sans préalablement renforcer la dalle pendant les travaux et compenser la charge qui portée par les anciennes cloisons avec comme résultat que l'appartement du dessus aurait également subi des fissurations importantes.

En l'espèce, convient de se référer au rapport d'expertise l'expert BERARDIN qui a retenu ce qui suit :

« [...] »

4) Préambule :

Selon la partie demanderesse de nouvelles fissures sont apparues, notamment dans l'appartement PERSONNE1.) et PERSONNE2.). D'autres fissures auraient été constatées dans l'appartement des conjoints PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Ces fissures n'étaient pas encore visibles lors des visites des lieux précédentes.

Un complément d'expertise a donc été demandé par la partie demanderesse.

A ce sujet notre 2^{ème} rapport avec la réf.20/0511 datant du 18 novembre 2020 a été envoyé à toutes les parties.

Le fait étant que le problème se situe au niveau de la « statique », domaine qui n'est point dans les compétences du soussigné, il s'est vu adjoindre comme sapiteur Monsieur PERSONNE8.).

5) Constatations

Lors de la visite contradictoire nous avons pu voir l'état actuel de l'apparement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (clichés ci-dessous). Monsieur PERSONNE8.) a pu faire ses constatations et rédiger un rapport à ce sujet, rapport qui se trouve en annexe. Malheureusement nous n'avons pas pu avoir accès à l'appartement PERSONNE5.) et PERSONNE6.), qui lui se situe au-dessus de l'appartement PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Dans ce cas nous nous sommes basées sur les constatations antérieurs.

[photos]

6) Conclusion

*a) **Concernant le problème « statique »** et des fissures constatées, nous nous basons sur le rapport du sapiteur PERSONNE8.) – voir annexe.*

Selon ses constatations, il est fort probable que la démolition des cloisons intérieures chez PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient à l'origine des dégâts et dommages constatés dans l'appartement PERSONNE5.) et PERSONNE6.) situé à l'étage supérieur. En effet même si les vibrations occasionnées ont été minimales, le plancher de faible épaisseur, de par sa déformée sous poids propres et charges d'exploitation, reposait en partie sur ces cloisons.

Ainsi, la démolition de ces cloisons a libéré le plancher qui s'est inévitablement déformé (fissures visibles) > dommages dans le revêtement de sol à l'étage supérieur.

On peut déduire que la société qui a effectué la démolition n'a pas laissé faire une étude de stabilité des dalles en béton afin d'entreprendre les mesures nécessaires (système d'étalement) avant la dépose des cloisons.

Monsieur PERSONNE8.) prévoit une première estimation, à savoir :

- *préparation du support par une entreprise spécialisée (pansage, traitement des fissures, rebouchage d'irrégularités) : 1.800 € hors TVA*
- *essais in situ (mesure planéité, mesure résistance à la compression, essais de traction) : 4.800 € hors TVA*
- *dimensionnement par le calcul : 4.500 € hors TVA*

Nota : le montant pour la mise en œuvre dépend du type de lamelle et du nombre défini par le dimensionnement par le calcul.

Une solution à envisager que propose Monsieur PERSONNE8.) est celle d'une pose de « plats carbonés type SILKA CARBOUR » pour renforcer la dalle et éviter un fléchissement ; dans ce cas une préparation du support est à prévoir (pansage, essai de traction sur le support...), ce qui entraînera la dépose des faux plafonds déjà mis en place dans les zones à renforcer.

Dans son rapport, il propose deux entreprises susceptibles de faire ce genre de travail spécifique ».

La SOCIETE1.) conteste qu'elle soit à l'origine des fissures constatées. Les conclusions du sapiteur PERSONNE8.), reprises dans le rapport BERARDIN, indiqueraient simplement qu'il existe une forte probabilité que la démolition des cloisons intérieures soit à l'origine des dégâts constatés dans l'appartement.

Or, il ressort des conclusions du sapiteur PERSONNE8.) qui sont reprises dans le rapport de l'expert BERARDIN que « *les fissures structurelles dans la dalle couvrant le 3^{ème} étage sont en effet situées en tête des cloisons qui ont été démolies* ». Il convient de considérer que pour autant que l'expert ait eu un doute sur l'origine des fissures, il ne se serait pas prononcé sur le coût de redressement. Il retient que les fissures dans les appartements PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE5.) et PERSONNE6.) trouvent leur origine dans un défaut d'étalement.

Sur base des conclusions de l'expert, il convient de retenir que les fissures dans la dalle sont liées à un défaut d'étalement lors de l'enlèvement par la SOCIETE1.) des anciennes cloisons de l'appartement PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En ce qui concerne le *quantum* retenu par l'expert BERARDIN et le sapiteur PERSONNE8.) pour le redressement des désordres, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait valoir par conclusions en date du 19 mai 2021, que les experts n'ont retenu qu'un montant approximatif de [4.800 euros + 1.800 euros + 4.500 euros =] 11.100 euros.

Ils estiment que ce montant est insuffisant.

Pour étayer leurs affirmations, ils versent 3 devis, l'un de la société SOCIETE11.) portant sur un montant de 19.351,80 euros, les autres de la société SOCIETE8.) portant sur un montant de 18.848,70 euros et de la société SOCIETE12.) portant sur un montant de 18.369 euros.

Les travaux auraient été confiés la société SOCIETE8.).

Ils expliquent que la société SOCIETE6.), initialement chargée des travaux de démolition des cloisons, a été déclarée en état de faillite au cours de la pandémie liée au COVID-19. Ils auraient d'ores et déjà payé un montant de 6.236,22 euros à cette dernière et ils auraient dû s'adresser à un autre corps de métier, soit la société SOCIETE8.).

Le prix des travaux de démolition restants comme suite à ladite faillite et d'installation de chantier se seraient chiffrés au montant de 18.848,70 euros. Comme suite à ces travaux, la société SOCIETE8.) aurait procédé aux travaux préconisés par l'expert BERARDIN consistant en l'installation de poutres métalliques de renfort se chiffrant selon offre au montant de 15.525,90 euros.

Les travaux de démolition et d'installation de poutres seraient en cours dans l'appartement. À ce jour, ils auraient déjà versé le montant de [10.225,80 euros + 11.536,20 euros =] 21.762 euros à la société SOCIETE8.).

Après finalisation des travaux par la société SOCIETE8.), ils devraient encore procéder à l'installation d'un faux plafond dans tout l'appartement pour cacher les

poutres de même qu'à l'installation de plaques de plâtre et de nouvelles cloisons, travaux seraient que seraient réalisés par la société SOCIETE9.) pour un montant de 19.175,13 euros suivant devis versé en cause.

Il convient de rappeler que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont augmenté leur demande au titre des travaux de plâtrage consistant en la démolition des cloisons et la réparation des fissures du montant de 33.200,15 euros à un montant de 59.785,95 euros. Au dernier état de leurs conclusions, ils chiffrent comme suit leur préjudice en rapport avec lesdits travaux de démolition et de réparation de fissures :

| | |
|---|-------------|
| - montant payé à la société SOCIETE6.), en faillite | 6.236,22 € |
| - travaux acceptés selon bordereau de la société SOCIETE8.) | 18.848,70 € |
| - devis de la société SOCIETE8.) pour poutre | 15.525,90 € |
| - devis signé de la société SOCIETE9.) | 19.175,13 € |
| Total : | 59.785,95 € |

La SOCIETE1.) conteste cette demande.

En ce qui concerne les bordereaux de soumission des trois entreprises, le Tribunal constate qu'ils prévoient tous la dépose du faux plafond et la dépose de l'enduit plâtre du plafond. Les devis SOCIETE11.) et SOCIETE8.) prévoient encore des travaux de démolition de deux cloisons.

Il se dégage des conclusions des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que ceux-ci ont procédé aux démontage des cloisons et à l'installation de poutres, alors qu'il semble à la lecture du rapport d'expertise BERARDIN qu'une simple « réparation » des fissures soit suffisante, mais qu'une solution à envisager serait la « *pose de plats carbonés type SILKA CARBOUR [...], ce qui entraînera la dépose des faux plafonds déjà mis en place dans les zones à renforcer* ».

À l'heure actuelle, le Tribunal ignore si la pose de telles poutres était vraiment indispensable et quel en était le prix.

Se pose encore la question de savoir si l'expert, intervenu à un moment où les cloisons avaient d'ores et déjà en grande partie démolies, a pris en considération l'ensemble des travaux préparatoires nécessaires à la réfection des fissures.

En effet, pour autant que la responsabilité de la SOCIETE1.) en rapport avec les cloisons ne soit pas retenue, il se pose notamment la question de savoir s'il fallait obligatoirement faire procéder au démontage desdites cloisons. En cas de réponse affirmative, il y aurait lieu procéder à une réévaluation du préjudice est époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre de la réparation des fissures.

Il y a lieu avant tout autre progrès en cause d'ordonner un complément d'entreprise.

L'expert BERARDIN étant amené à fournir des réponses par rapport aux mesures de redressement préconisés en rapport avec les fissures dans la dalle, le Tribunal estime qu'il est opportun qu'il puisse également se prononcer au sujet des cloisons alors que les problèmes et les mesures de réparation sont susceptibles d'être liés.

La provision à allouer à l'expert sera à mettre à charge des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à qui incombe la charge de la preuve des désordres invoqués.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale de la SOCIETE1.) et reconventionnelle de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en la forme,

quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en annulation du contrat relatif aux menuiseries extérieures pour dol, sinon pour erreur,

déclare non fondée la demande reconventionnelle PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en nullité de contrat sur base du dol,

la déclare fondée sur base de l'erreur,

partant annule pour erreur le contrat du 28 juin 2016 relatif aux travaux de menuiseries extérieures conclu entre la SOCIETE1.), d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'autre part,

condamne la SOCIETE1.) à enlever ou à faire enlever à ses frais les fenêtres et châssis posés en vertu dudit contrat relatif aux menuiseries extérieures,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en restitution à la SOCIETE1.) des caissons à volets pour autant qu'ils ne sont pas visés par le contrat conclu à propos des menuiseries extérieures,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en restitution de la somme de 21.585,20 euros correspondant aux factures no NUMERO4.) du 13 octobre 2016 et no NUMERO15.) du 31 décembre 2016 d'ores et déjà payées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base dudit contrat annulé avec les intérêts au taux légal à partir du 20 mars 2019, jusqu'à solde,

partant condamne la SOCIETE1.) à restituer la somme de 21.585,20 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 20 mars 2019, jusqu'à solde,

quant à la demande principale de la SOCIETE1.) en paiement de factures,

déclare non fondée la demande en paiement de la SOCIETE1.) pour autant qu'elle porte sur la facture no NUMERO8.) portant sur un montant de 734,76 euros et la facture no NUMERO9.) portant sur un montant de 2.398,36 euros en rapport avec le contrat relatif aux travaux de menuiseries annulé,

la déclare fondée en principe pour un montant de 11.005,26 euros au titre des factures no NUMERO3.) portant sur un montant de 408,00 euros (travaux de démolition) et no NUMERO7.) portant sur un montant de 10.597,26 euros (travaux de plâtre),

quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour vices, malfaçons et défauts de conformités,

avant tout autre progrès en cause, ordonne un complément d'expertise et commet pour y procéder, l'expert Luciano BERALDIN, expert en bâtiment, génie civil et construction, demeurant professionnellement à L-3317 Bergem, 3, Fassburgergronn avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. dresser, le cas échéant sur base de photos, un état complet des travaux de plâtrage tels que réalisés par la SOCIETE1.) de l'appartement sis au ADRESSE3.),
2. de déterminer si le projet conçu par PERSONNE3.) était réalisable en considération des contraintes des lieux et contraintes mises en évidence par l'ingénieur PERSONNE4.) chargé d'évaluer les besoins de l'appartement les travaux sont conformes ou non au projet de rénovation,
3. de déterminer si les travaux de plâtrage et notamment d'installation de cloisons et de caissons à volets de la SOCIETE1.) sont conformes ou non au projet de rénovation de l'architecte PERSONNE3.), respectivement au cahier des charges,
4. en cas de réponse négative, déterminer les défauts de conformités et désordres en découlant et nécessitant des mises en état, sinon engendrant des moins-values,
5. de se prononcer sur les causes et origines de ces défauts de conformités et désordres causés et plus précisément sur leur imputabilité à la SOCIETE1.),
6. de proposer les travaux de redressement à effectuer, les mesures propres à remédier à tous les dommages que l'expert aura constatés,
7. évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dommages,
8. chiffrer les moins-values éventuelles affectant l'appartement,
9. se prononcer sur le caractère indispensable des travaux d'installation de poutres pour réparer les fissures dans la dalle de l'appartement,
10. déterminer les travaux préparatoires nécessaires pour la réfection desdites fissures,
11. le cas échéant, procéder à une réévaluation du coût de la réfection des fissures.

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

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de consigner au plus tard pour le 28 juin 2024 la somme de 1.500 euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame le juge de la mise en état Claudia HOFFMANN du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le Tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il peut rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir le Tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal d'arrondissement pour le 25 octobre 2024 au plus tard,

réserve le surplus et les frais.