Texte pseudonymisé

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

N° 178 / 2026
du 22.10.2026
Numéro CAS-2026-00010 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-deux octobre deux mille vingt-six.

Composition :

Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation, président,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,
Yannick DIDLINGER, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., avec siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 7 mai 2026, représentée par son curateur Maître Paul RUKAVINA,

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Julien KINSCH, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et

1) **le SYNDICAT DES COPRORPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.)**, sise à L-ADRESSE2.), représenté par le syndic, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. Agence immobilière et de gestion, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.),

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

3) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

4) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

5) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

défendeurs en cassation,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian JUNGERS, avocat à la Cour,

6) **la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l.,** en liquidation clôturée, avec siège social à L-ADRESSE5.), représentée par le liquidateur PERSONNE5.),

7) **PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE5.), prise en sa qualité de liquidateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l.,

défenderesses en cassation,

8) **la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu l'arrêt attaqué numéro 82/25-IV-COM rendu le 29 avril 2025 sous le numéro CAL-2023-00283 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 26 janvier 2026 par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « *société SOCIETE1.)* ») au SYNDICAT DES COPRORPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), (ci-après « *SYNDICAT* »), à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., (ci-après « *société SOCIETE3.)* »), à PERSONNE5.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. (ci-après *« société SOCIETE4.) »*), déposé le 28 janvier 2026 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 24 mars 2026 par le SYNDICAT, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à la société SOCIETE1.), à la société SOCIETE3.), à PERSONNE5.) et à la société SOCIETE4.) à domicile élu, déposé le 26 mars 2026 au greffe de la Cour ;

Ecartant le mémoire en réponse signifié les 6 et 9 mars 2026 par la société SOCIETE4.) à la société SOCIETE1.), au SYNDICAT, à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), pour ne pas avoir été déposé au greffe de la Cour, conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci-après *« loi du 18 février 1885 »*) ;

Sur les conclusions du premier avocat général Monique SCHMITZ ;

Entendu Maître Julien KINSCH, Maître Louise WELTER, en remplacement de Maître François DELVAUX, et l'avocat général Jacqueline KINTZELE.

Sur la recevabilité du pourvoi

Les défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi pour avoir été introduit en dehors du délai légal.

Aux termes de l'article 7 de la loi 18 février 1885, le délai pour l'introduction du recours en cassation, qui courra pour les arrêts et jugements contradictoires du jour de la signification ou de la notification à personne ou à domicile, et pour ceux par défaut, du jour de l'expiration du délai pour y former opposition, est fixé à deux mois pour la partie demanderesse en cassation qui demeure dans le Grand-Duché.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que l'arrêt attaqué a été signifié le 19 juillet 2025 à la demanderesse en cassation par la défenderesse en cassation sub 8).

A défaut d'indivisibilité du litige ou de solidarité entre parties, ladite signification n'a pas fait courir le délai pour l'introduction d'un pourvoi en cassation à l'encontre des défendeurs en cassation sub 1) à sub 7).

Le pourvoi est partant recevable à leur égard.

Le délai pour déposer le mémoire en cassation au greffe de la Cour ayant expiré le 19 septembre 2025 à l'encontre de la défenderesse en cassation sub 8), le pourvoi est irrecevable à l'égard de celle-ci.

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, avait, notamment condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) certains montants à titre d'indemnisation et avait dit

non fondée la demande de la demanderesse en cassation en intervention et en garantie dirigée à l'encontre des défendeurs en cassation sub 6) et sub 8).

La Cour d'appel, a, par réformation, notamment augmenté les montants à payer par la demanderesse en cassation aux défendeurs en cassation sub 2) à sub 5), dit non fondées les demandes des défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et condamné la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation sub 1) un certain montant au titre des frais et honoraires d'avocat et a confirmé le jugement pour le surplus.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief à l'arrêt de n'avoir déclaré l'appel principal que partiellement fondée, d'avoir déclaré l'appel incident partiellement fondé, d'avoir condamné la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 19.755,46 euros, à PERSONNE4.) le montant de 15.742,36 euros, et aux époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 12.691 euros, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2019 jusqu'à solde, d'avoir condamné la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) le montant de 30.237,51 euros au titre des frais et honoraires d'avocat, d'avoir confirmé le jugement pour le surplus ; et d'avoir condamné SOCIETE1.) SA aux dépens et d'avoir rejeté sa demande d'indemnité de procédure,

en rejetant, dans sa motivation, le moyen tiré de l'obligation du Syndicat des copropriétaires, ainsi que des copropriétaires, de modérer leur dommage,

aux motifs suivants :

<< En effet, les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent pas valoir comme cause exonératoire. Même si le promoteur a sous-traité les travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs.

Pour les mêmes motifs SOCIETE1.) ne saurait reprocher au Syndicat et aux Copropriétaires de ne pas avoir adopté un « comportement adéquat et en temps utile » de manière à réduire l'envergue du dommage subi, alors qu'il aurait incombé en sa qualité de Promoteur, de réagir face aux désordres lui dénoncés dès 2016, afin de redresser et partant réduire le préjudice accru à la Résidence. [page 13 de l'expédition] >>

alors que, première branche, ce faisant, la Cour d'appel a violé l'article 1134 al. 3 du Code civil, dont il résulte qu'en raison de l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions, le

créancier de réparation pour inexécution contractuelle doit entreprendre des démarches raisonnables pour modérer son dommage,

qu'en refusant de vérifier si le Syndicat des copropriétaires et les différents copropriétaires avaient entrepris de telles démarches au motif qu'il aurait incombé à la seule société SOCIETE1.), en tant que responsable de l'inexécution contractuelle, de modérer le dommage (<< réduire le préjudice accru à la Résidence >>), l'arrêt du 29 avril 2025 a violé l'article 1134 al. 3 du Code civil,

que, seconde branche (subsidiaire par rapport à la première), la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil, dont il résulte qu'en ne prenant pas de mesures raisonnables afin de modérer son dommage, le créancier de réparation pour inexécution contractuelle interrompt le lien de causalité entre la faute contractuelle et son dommage non modéré,

qu'en refusant de vérifier si le Syndicat des copropriétaires et les différents copropriétaires avaient entrepris de telles démarches au motif qu'il aurait incombé à la seule société SOCIETE1.), en tant que débiteur de l'inexécution contractuelle, de modérer le dommage, l'arrêt du 29 avril 2025 a violé l'article 1147 du Code civil. ».

Réponse de la Cour

Sur la première branche du moyen

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant refusé de vérifier si les défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) avaient entrepris des démarches pour modérer leur dommage, alors qu'en raison de l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions, le créancier de réparation pour inexécution contractuelle devrait entreprendre de telles démarches.

Le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué, alors que les juges d'appel n'ont pas refusé de vérifier si les défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) avaient entrepris des démarches pour modérer leur dommage, mais qu'ils ont constaté qu'en ayant dénoncé dès 2016 les désordres à la demanderesse en cassation ils n'ont pas failli à l'obligation de modérer leur dommage.

Il s'ensuit que le moyen, pris en sa première branche, manque en fait.

Sur la seconde branche du moyen

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant refusé de vérifier si les défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) avaient entrepris des démarches pour modérer leur dommage, alors qu'en ne prenant pas de

mesures raisonnables afin de ce faire, le créancier de réparation pour inexécution contractuelle interromprait le lien de causalité entre la faute contractuelle et son dommage non modéré.

Il résulte de la réponse donnée à la première branche du moyen que les juges d'appel n'ont pas refusé de vérifier si les défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) avaient entrepris des démarches pour modérer leur dommage, mais qu'ils ont constaté qu'en ayant dénoncé dès 2016 les désordres à la demanderesse en cassation ils n'ont pas failli à l'obligation de modérer leur dommage.

Il s'ensuit que le moyen, pris en sa seconde branche, manque en fait.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief à l'arrêt de n'avoir déclaré l'appel principal que partiellement fondée, d'avoir déclaré l'appel incident partiellement fondé, d'avoir condamné la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 19.755,46 euros, à PERSONNE4.) le montant de 15.742,36 euros, et aux époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 12.691 euros, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2019 jusqu'à solde, d'avoir condamné la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) le montant de 30.237,51 euros au titre des frais et honoraires d'avocat, d'avoir confirmé le jugement pour le surplus ; et d'avoir condamné SOCIETE1.) SA aux dépens et d'avoir rejeté sa demande d'indemnité de procédure,

en rejetant, dans sa motivation, le moyen tiré de l'exonération de SOCIETE1.) SA par le fait d'une société tierce qui n'était pas son sous-traitant,

aux motifs que :

<< En effet, les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent pas valoir comme cause exonératoire. Même si le promoteur a sous-traité les travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs >> [page 13 de l'expédition]

mais aussi aux motifs que :

<< En ce qui concerne les travaux de toiture, il résulte du rapport Garofoli qu'une société tierce est intervenue avant les constatations de l'expert judiciaire, de sorte qu'il n'est pas non plus établi que les désordres constatés par ce dernier après cette intervention, soient imputables à SOCIETE3.) [page 16 de l'expédition] >>

alors que, première branche, en retenant que la société SOCIETE1.) serait responsable à titre d'entrepreneur principal, la société SOCIETE3.) étant sous sous-traitant, pour l'entier préjudice subi par les copropriétaires et la copropriété, tout en retenant que le lien de causalité avait été interrompu par l'intervention d'une société tierce en ce qui concerne les travaux de toiture, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a

violé l'article 1147 du Code civil ; qu'en effet l'exonération du sous-traitant vaut également pour l'entrepreneur principal,

que, seconde branche, en retenant que la société SOCIETE1.) serait responsable à titre d'entrepreneur principal, la société SOCIETE3.) étant sous sous-traitant, pour l'entier préjudice subi par les copropriétaires et la copropriété, tout en retenant que le lien de causalité avait été interrompu par l'intervention d'une société tierce en ce qui concerne les travaux de toiture, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1646-1 du Code civil en combinaison avec les articles 1792 et 2270 du Code civil ; qu'en effet l'exonération du sous-traitant vaut également pour l'entrepreneur principal. ».

Réponse de la Cour

Sur les deux branches du moyen réunies

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ce qu'en ayant retenu sa responsabilité, à titre d'entrepreneur principal, pour l'entier préjudice subi par les défendeurs en cassation sub 1) à sub 5), tout en ayant retenu que le lien de causalité avait été interrompu par l'intervention d'une société tierce en ce qui concerne les travaux de toiture, exécutés par la défenderesse sub 6) en sa qualité de sous-traitant, ils n'auraient pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, alors que l'exonération du sous-traitant vaudrait également pour l'entrepreneur principal.

Le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué, alors que les juges d'appel n'ont pas considéré que le sous-traitant s'était exonéré, mais qu'ils ont, dans le cadre de l'examen de la demande en garantie, retenu qu'au regard de l'intervention d'une société tierce, les désordres constatés ne pouvaient pas lui être imputés.

Il s'ensuit que le moyen, pris en ses deux branches, manque en fait.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré l'appel principal que partiellement fondé et d'avoir confirmé entièrement le jugement de première instance en tant qu'il avait rejeté la demande en garantie de SOCIETE1.) contre ses sous-traitants SOCIETE3.) et SOCIETE4.), d'avoir condamné SOCIETE1.) à diverses indemnités de procédure et aux dépens à l'égard de ces sociétés.

aux motifs propres de l'arrêt suivants :

<< L'existence des infiltrations d'eau et leurs conséquences, comme l'apparition de moisissures, à l'intérieur des appartements des Copropriétaires résulte tant des constatations du bureau d'expertises Wies que du rapport d'expertise Garofoli. [page 13 de l'expédition]

[…]

Quant au fond, la Cour renvoie aux développements corrects et exhaustifs du Tribunal en ce qui concerne la responsabilité de l'entrepreneur et retient partant qu'il appartient à SOCIETE1.) d'établir l'existence de désordres affectant les travaux dont étaient chargés les deux entrepreneurs pour que la présomption de responsabilité trouve application.

Tout comme en première instance, SOCIETE1.) se prévaut des conclusions de l'expert Garofoli à cet égard. Le Tribunal a, à juste titre, retenu que ce rapport n'est pas opposable ni à SOCIETE4.), ni à SOCIETE3.), ces parties n'ayant pas été appelées à intervenir dans les opérations d'expertise.

Selon la doctrine et la jurisprudence constante, 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 pas pu présenter ses observations. 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. Un rapport d'expertise judiciaire ne saurait être opposé à une partie qui n'y a pas été appelée et qui n'y a pas participé. Il en découle que le juge ne peut retenir dans sa décision les conclusions résultant d'une expertise ordonnée dans le cadre d'une instance judiciaire dans laquelle une personne n'était pas partie et dont elle conteste l'opposabilité.

Le rapport d'expertise judiciaire Garofoli n'est donc opposable ni à SOCIETE3.) ni à SOCIETE4.) alors même qu'il a été (i) soumis aux débats contradictoires dans l'instance devant le Tribunal et (ii) a pu être critiqué par ces parties qui n'ont pas participé à cette mesure d'instruction.

S'il peut néanmoins valoir comme élément de preuve, le Tribunal a à juste titre rappelé que sa valeur probante est restreinte et qu'il ne saurait, à lui seul, fonder la décision. Il en est de même en ce qui concerne le constat PERSONNE6.) a, dressé également de manière unilatérale à la demande du Syndicat.

SOCIETE1.) ne produit aucun autre élément permettant d'établir que les travaux exécutés par SOCIETE3.) et/ou par SOCIETE4.) soient affectés de désordres, SOCIETE4.) n'étant même pas nommément visée dans ces documents. En ce qui concerne les travaux de toiture, il résulte du rapport Garofoli qu'une société tierce est intervenue avant les constatations de l'expert judiciaire, de sorte qu'il n'est pas non plus établi que les désordres constatés par ce dernier après cette intervention, soient imputables à SOCIETE3.). Dans ces circonstances, il n'y a pas non plus lieu à ordonner une nouvelle expertise. En effet, en application de l'article 350 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour palier à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Le jugement est partant à confirmer en ce que la demande de SOCIETE1.) SA a été déclarée non fondée. [pages 15 à 16 de l'expédition] >>

et aux motifs adoptés du jugement 24 novembre 2022 :

<< Le rapport GAROFOLI est dès lors en principe inopposable à SOCIETE3.), mais en étant communiqué et soumis à libre discussion des parties, ce rapport est à prendre en considération

en tant qu'élément de preuve. (voir Cour d'appel, 3 mai 2007, n° 31.186 du rôle ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. P. 166 ; Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; Tr. Arr. Diekirch, 14 juillet 2009, n° 104/2009).

Le rapport GAROFOLI a toutefois une valeur probante restreinte et ne saurait, à lui seul, fonder la décision du tribunal. >>

alors que, première branche, la preuve des faits juridiques est libre et que le juge doit prendre en considération les éléments de preuve qui lui sont soumis ; qu'il n'existe aucun texte ni aucun principe qui obligerait les juges du fond à ne jamais considérer un rapport d'expertise unilatéral réalisé à la demande de l'une des parties, comme pouvant constituer la preuve, et même la preuve unique, d'un fait juridique ;

qu'en conséquence, en refusant de reconnaître toute valeur probatoire au rapport d'expertise unilatéral PERSONNE6.) dressé à la demande du Syndicat des Copropriétaires, en refusant d'exercer son pouvoir souverain d'appréciation à l'égard de cet élément de preuve, et en introduisant une condition supplémentaire de recevabilité des preuves en justice tenant en une exigence de corroboration de cet élément de preuve par un autre élément, la Cour d'appel a violé le principe général du droit selon lequel la preuve des faits juridiques est libre ;

alors que, deuxième branche, la preuve des faits juridiques est libre et que le juge doit prendre en considération les éléments de preuve qui lui sont soumis ; qu'il n'existe aucun texte ni aucun principe qui obligerait les juges du fond à ne jamais considérer un rapport d'expertise judiciaire réalisé en absence de l'une des parties au litige, comme pouvant constituer la preuve, et même la preuve unique, d'un fait juridique ;

qu'en conséquence, en refusant de reconnaître toute valeur probatoire au rapport d'expertise judiciaire Garofoli réalisé en l'absence de l'une des parties au litige, en refusant d'exercer son pouvoir souverain d'appréciation à l'égard de cet élément de preuve, et en introduisant une condition supplémentaire de recevabilité des preuves en justice tenant en une exigence de corroboration de cet élément de preuve par un autre élément, la Cour d'appel a violé le principe général du droit selon lequel la preuve des faits juridiques est libre ;

que, troisième branche (subsidiaire à la deuxième), en refusant de reconnaître toute valeur probante au rapport d'expertise judiciaire Garofoli pour autant que celui-ci n'est pas corroboré par un autre élément de preuve, tout en retenant que l'existence des infiltrations d'eau et leurs conséquences résulte des <u>deux</u> rapports en question, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1349 du Code civil, lu en combinaison avec l'article 1353 ; qu'en effet la rapport unilatéral PERSONNE6.) est, selon les constatations mêmes des juges du fond, un élément corroborant le rapport judiciaire Garofoli. ».

Réponse de la Cour

Sur les première et deuxième branches du moyen réunies

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé le principe général du droit selon lequel la preuve des faits juridiques est libre en ayant refusé de reconnaître toute valeur probatoire au rapport d'expertise unilatéral PERSONNE6.) (première branche) et au rapport d'expertise judiciaire Garofoli (deuxième branche).

Le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué, alors que les juges d'appel n'ont pas refusé de reconnaître toute valeur probatoire auxdits rapports d'expertise, mais qu'ils ont retenu que ceux-ci sont à prendre en considération comme élément de preuve et qu'ils ont conclu qu'ils ne sauraient à eux seuls fonder leur décision.

Il s'ensuit que le moyen, pris en ses première et deuxième branches, manque en fait.

Sur la troisième branche du moyen

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ce qu'ils auraient refusé de reconnaître toute *« valeur probante »* au rapport d'expertise judiciaire Garofoli au motif que celui-ci n'était pas corroboré par un autre élément de preuve, alors que selon leurs propres constations le rapport d'expertise unilatéral PERSONNE6.) aurait constitué un élément corroborant le rapport d'expertise judiciaire Garofoli.

Il résulte de la réponse donnée au moyen, pris en ses première et deuxième branches, que les juges d'appel n'ont pas refusé de reconnaître toute valeur probatoire au rapport d'expertise judiciaire Garofoli.

Le moyen, pris en sa troisième branche, repose partant sur une prémisse erronée.

Il s'ensuit que le moyen, pris en sa troisième branche, manque en fait.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge des défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient d'allouer à chacun d'eux une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

déclare le pourvoi irrecevable à l'égard de la défenderesse en cassation sub 8) ;

reçoit le pourvoi pour le surplus ;

le rejette ;

dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure de chacun des défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) fondée pour le montant de 2.500 euros ;

fixe la créance de chacun des défendeurs en cassation sub 1) à sub 5) au titre de l'indemnité de procédure à l'égard de la demanderesse en cassation à 2.500 euros ;

met les frais et dépens de l'instance en cassation à charge de la masse des créanciers de la faillite de la société SOCIETE1.) et en ordonne la distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Marie-Laure MEYER en présence du premier avocat général Michelle ERPELDING et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général

dans l'affaire de cassation

la société anonyme SOCIETE1.) SA

contre

1.) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), 2.) PERSONNE1.), 3.) PERSONNE2.), 4.) PERSONNE3.), 5.) PERSONNE4.), 6.) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, 7.) PERSONNE5.) en sa qualité de liquidateur de SOCIETE3.) SARL et 8.) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl

affaire n° CAS-2026-00010 du registre

Vu le pourvoi en cassation introduit par la société anonyme SOCIETE1.) SA par mémoire daté au 23 janvier 2026, signifié le 28 janvier 2026 à 1.) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), 2.) PERSONNE1.), 3.) PERSONNE2.), 4.) PERSONNE3.), 5.) PERSONNE4.), ci-après nommés le Syndicat et les Copropriétaires, 6.) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, 7.) PERSONNE5.) en sa qualité de liquidateur de SOCIETE3.) SARL, et 8.) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 26 janvier 2026, est dirigé contre l'arrêt n°

82/25-IV-COM rendu contradictoirement le 29 avril 2025 par la Cour d'appel, 4ième chambre, siégeant en matière commerciale.

Vu la faillite de la partie demanderesse en cassation, prononcée suivant jugement du 7 mai 2026 ;

Vu les avis et rappels de la Cour de Cassation ;

Vu la non-reprise de l'instance de cassation par le curateur de la faillite ;

Conclusion

constater que la partie demanderesse en cassation n'est plus valablement représentée en instance de cassation ;

remettre l'affaire *sine die* ;

Luxembourg, le 27 août 2026

Pour le Procureur Général d'Etat,
le 1er avocat général
Monique SCHMITZ

PARQUET GENERAL DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG	Luxembourg, le 15 septembre 2026		

Conclusions additionnelles

du Parquet Général

dans l'affaire de cassation

la société anonyme SOCIETE1.) SA

contre

1.) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), 2.) PERSONNE1.), 3.) PERSONNE2.), 4.) PERSONNE3.), 5.) PERSONNE4.), 6.) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, 7.) PERSONNE5.) en sa qualité de liquidateur de SOCIETE3.) SARL et 8.) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl

affaire n° CAS-2026-00010 du registre

Vu le pourvoi en cassation introduit par la société anonyme SOCIETE1.) SA par mémoire daté au 23 janvier 2026, signifié le 28 janvier 2026 à 1.) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), 2.) PERSONNE1.), 3.) PERSONNE2.), 4.) PERSONNE3.), 5.) PERSONNE4.), ci-après nommés le Syndicat et les Copropriétaires, 6.) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, 7.) PERSONNE5.) en sa qualité de liquidateur de SOCIETE3.) SARL, et 8.) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 26 janvier 2026, est dirigé contre l'arrêt n° 82/25-IV-COM rendu contradictoirement le 29 avril 2025 par la Cour d'appel, 4ième chambre, siégeant en matière commerciale, signifié à la partie demanderesse en date du 28 novembre 2025.

Le pourvoi a été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885.

Vu le mémoire en réponse des parties défenderesses en cassation SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), ci-après dénommé le SYNDICAT, 2.) PERSONNE1.), 3.) PERSONNE2.), 4.) PERSONNE3.), et 5.) PERSONNE4.), ci-après dénommés les Copropriétaires, signifié le 24 mars 2026 à SOCIETE1.) SA ayant, suivant pourvoi en cassation, élu domicile en l'étude de Maître Julien KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à SOCIETE3.) Sàrl, en liquidation, à son liquidateur PERSONNE5.), et à Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, avec la précision dans l'exploit de signification que SOCIETE4.) Sàrl aurait élu domicile en son étude pour les besoins de la procédure de cassation, et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 26 mars 2026.

Vu les avis de la Cour de cassation des 30 juin 2026 et 1er juillet 2026, ainsi que le rappel du 13 juillet 2026 ;

Vu le courrier de Me Julien KINSCH du 17 août 2026 ;

Vu les conclusions de la soussignée du 27 août 2026 ;

Vu le courrier du Parquet général du 8 septembre 2026 ;

Le Parquet général se rapporte à la sagesse de Votre Cour quant à la régularité de la procédure du fait de la survenance de la faillite de SOCIETE1.) SA en cours d'instance de cassation.

Dans la mesure où la société SOCIETE4.) Sàrl n'est pas demanderesse en cassation, partant pas partie adverse au sens de l'article 16 de la prédite loi modifiée du 18 février 1885, la signification du mémoire en réponse en l'étude de Maître François DELVAUX, au lieu du siège social de SOCIETE4.) Sàrl, est irrégulière et entraîne l'écartement du mémoire en réponse dans son intégralité.

Faits et rétroactes :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) et certains des copropriétaires ont assigné SOCIETE1.) SA, promoteur immobilier qui a fait réaliser la construction de la prédite résidence en état futur d'achèvement, ce en raison de la survenance d'infiltrations et de problèmes d'humidités depuis 2016. Cette dernière a assigné en intervention ses sous-traitants SOCIETE3.) SARL et SOCIETE4.) SARL afin d'être tenue quitte et indemne de toutes condamnations prononcées à son égard.

En amont du procès au fond, le Syndicat a fait dresser un rapport d'expertise unilatéral par le bureau d'expertise WIES et a par la suite assigné SOCIETE1.) SA en référé pour voir nommer un homme de l'art, en l'occurrence l'expert judiciaire GAROFOLI, qui s'est vu confier une mission d'usage. Il est précisé que l'assignée n'a pas cité ses sous-traitants prédésignés d'intervenir à l'instance de référé pour les faire participer aux opérations d'expertise. L'expert judiciaire GAROFOLI a dressé son rapport le 6 septembre 2019.

Il ressort de l'arrêt dont pourvoi que par jugement rendu par une chambre commerciale près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, la demande principale du Syndicat et des Copropriétaires fut déclarée fondée sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, les premiers juges ayant retenu qu'il n'y a pas eu réception des travaux. SOCIETE1.) SA fut condamnée à payer au Syndicat et aux Copropriétaires l'intégralité des dommages matériels réclamés par eux, tout comme d'autres postes indemnitaires, ainsi qu'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du NCPC, les frais d'expertise et les frais et dépens. L'appel en garantie formulé par SOCIETE1.) SA à l'encontre de ses sous-traitants SOCIETE3.) SARL et SOCIETE4.) SARL par voie de demande en intervention, et examiné sur le fondement de l'article 1142 et suivants du Code civil, fut déclaré non fondé.

Suite à l'appel principal interjeté par SOCIETE1.) SA et l'appel incident interjeté par le Syndicat et les Copropriétaires, la Cour d'appel, ayant arrêté qu'il y a eu réception des travaux, a, après avoir examiné la demande principale sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, confirmé les premiers juges pour le surplus quant aux dommages matériels alloués aux parties demanderesses, et, quant aux autres postes indemnitaires a, par réformation, augmenté certains desdits postes. Par réformation, ils ont encore condamné le promoteur-constructeur au remboursement des frais et honoraires d'avocats et ont débouté le Syndicat et les Copropriétaires de leurs demandes fondées sur l'article 6 du Code civil et l'article 240 du NCPC. Quant à l'appel en garantie, les juges d'appel, après avoir précisé que la demande en intervention fut introduite endéans le délai décennal, en ont débouté la partie appelante, ce par adoption des motifs des 1ers juges que par des motifs propres. Ils ont condamné l'appelant en garantie à régler aux appelés en garantie une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du NCPC.

Premier moyen de cassation :

Le premier moyen est tiré de la violation de la loi, plus particulièrement de la violation de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil et de l'article 1147 du Code civil, en ce que, pour n'avoir déclaré l'appel principal et l'appel incident que partiellement fondés, **les juges d'appel ont**

rejeté le moyen tiré de l'obligation du Syndicat et des Copropriétaires de modérer leur dommage[1], alors que, première branche, il résulte de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil qu'en raison de l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions, le créancier de réparation pour inexécution contractuelle doit entreprendre des démarches raisonnables pour modérer son dommage et que les juges d'appel ont refusé de vérifier si le Syndicat et les Copropriétaires avaient entrepris de telles démarches, motifs pris qu'il aurait incombé au seul promoteur-constructeur, en tant que responsable de l'inexécution contractuelle, de modérer le dommage, et alors que, seconde branche, il résulte de l'article 1147 du Code civil qu'en ne prenant pas de mesures raisonnables afin de modérer son dommage, le créancier de réparation pour inexécution contractuelle interrompt le lien de causalité entre la faute contractuelle et son dommage non modéré, et que les juges d'appel ont refusé de vérifier si le Syndicat et les Copropriétaires avaient entrepris de telles démarches, motifs pris qu'il aurait incombé au seul promoteur-constructeur, en tant que débiteur de l'inexécution contractuelle, de modérer le dommage.

Le moyen sous examen vise en ses deux branches l'obligation pour un créancier, victime de la défaillance de son débiteur d'une obligation contractuelle, de devoir modérer son dommage.

Pour mémoire, dans le cadre de la responsabilité contractuelle, l'obligation de modérer le dommage, non prévue par un texte de loi en soi, est un corollaire de l'obligation de bonne foi dans l'exécution des conventions et trouve sa source dans l'article 1134, alinéa 3, du Code civil consacrant l'obligation d'exécuter le contrat de bonne foi.[2]

Par conséquent, l'obligation de modérer le dommage doit être appréciée dans le chef de la victime à la lumière de l'obligation de bonne foi. Cet article peut être combiné avec l'article 1147 du Code civil relatif à l'inexécution des obligations, traitant, entre autres, de la réparation comme suite de l'inexécution.

Le constructeur peut dès lors reprocher sur le fondement des articles 1134, alinéa 3, du Code civil et de l'article 1147 du même code, lus ensemble, au maître d'ouvrage de ne pas avoir, dans la mesure de ses contraintes matérielles et financières, pris les décisions et entrepris les mesures raisonnables nécessaires de manière à limiter le préjudice subi[3].

Selon l'auteur G. RAVARANI, en droit luxembourgeois la jurisprudence « *est fermement attachée à l'obligation de la victime de modérer, de contenir autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet, et qu'il appartient à l'auteur du dommage qui fait état de ce que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage, de le prouver. L'obligation consiste pour le créancier victime de l'inexécution, dans l'obligation de réagir*

positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'il subit. Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver le dommage inutilement, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice[4]. Elle peut donc constituer, si le créancier ne s'y conforme pas, un obstacle de nature non contractuelle à l'obtention de l'indemnité de réparation »[5].

Certaines jurisprudences l'attachent également au devoir de solidarité et de loyauté entre parties contractuelles, autre facette de l'obligation de bonne foi.[6] Le manquement reproché au créancier de l'inexécution sera apprécié par le juge sur base du critère d'une personne « *normalement soigneuse et prudente placée dans les mêmes circonstances* ». Il incombe à la partie invoquant l'obligation de modération du dommage de rapporter la preuve de son non-respect.

Quant à la qualification juridique de l'obligation pour le créancier de limiter son dommage et de l'incidence de ladite obligation, il importe de souligner qu'elle ne constitue pas une cause exonératoire autonome de responsabilité du débiteur, mais elle est analysée au niveau de l'évaluation et de l'étendue du préjudice réparable et du lien de causalité. Elle agit comme tempérament à la réparation intégrale et est susceptible de priver le créancier de l'inexécution contractuelle du droit d'obtenir un dédommagement complet.

Autrement dit, lorsque le débiteur a failli à son obligation contractuelle, sa responsabilité reste intacte et n'est pas anéantie du fait du manquement de la victime de ne pas avoir pris les mesures raisonnables pour modérer son dommage.

Le devoir de modération du dommage a donc uniquement une incidence sur l'étendue du préjudice, le débiteur de l'inexécution contractuelle ne devant pas nécessairement indemniser l'intégralité des conséquences financières réclamées. La fraction du préjudice qui aurait pu être évitée si comportement raisonnable du créancier il y avait eu, est considérée comme ne présentant plus un lien causal suffisant avec la faute contractuelle initiale.

Pour revenir au moyen sous examen, force est de constater que SOCIETE1.) SA n'a invoqué cette obligation ni en première instance, ni en termes d'acte d'appel, mais pour la première fois en termes de conclusions récapitulatives[7]. SOCIETE1.) SA n'a toutefois pas dit en quoi factuellement aurait consisté l'aggravation par le Syndicat d'une part et les Copropriétaires d'autre part des désordres affectant les parties communes et privatives de la résidence ENSEIGNE1.), ni en quoi les conditions d'application des articles 1134 alinéa 3 et 1147 du Code civil seraient réunies.

Quant à la motivation critiquée par la partie demanderesse en cassation, elle reproduit à l'appui de son moyen, les deux paragraphes qui se suivent [8] :

> « (…). *En effet, les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent pas valoir comme cause exonératoire. Même si le promoteur a sous-traité les travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs.*
>
> ***Pour les mêmes motifs SOCIETE1.) ne saurait reprocher au Syndicat et aux Copropriétaires de ne pas avoir adopté un « comportement adéquat et en temps utile » de manière à réduire l'envergue du dommage subi, alors qu'il aurait incombé en sa qualité de Promoteur, de réagir face aux désordres lui dénoncés dès 2016, afin de redresser et partant réduire le préjudice accru à la Résidence.*** »[9]

La motivation ci-avant reproduite, inscrite sous le chapitre intitulé « *La demande du Syndicat et des Copropriétaires à l'encontre de SOCIETE1.)* »[10], se situe et doit se lire dans le cadre du réexamen par les juges d'appel de la demande principale en responsabilité dirigée par le Syndicat et les Copropriétaires contre le promoteur-constructeur, ce dernier devant répondre d'une présomption de responsabilité de laquelle il ne peut se défaire que par une cause étrangère dont il doit rapporter la preuve. Les juges d'appel, quant à l'appel principal interjeté par le promoteur-constructeur SOCIETE1.) SA, ont relevé[11] que l'appelante « *conteste (…) sa responsabilité au motif qu'elle n'a pas elle-même exécuté les travaux. Elle ne conteste cependant ni l'existence même des vices et désordres relevés par l'Expert,* ***ni de manière circonstanciée le montant du préjudice****,* ***ses contestations se limitant à demander de manière générale sa décharge*** *de la condamnation prononcée en première instance* ***et à renvoyer à l'obligation de la victime de minimiser son dommage***. »[12]

C'est seulement après la motivation critiquée par la demanderesse en cassation, ci-avant reproduite, que les juges d'appel entament le réexamen des différents préjudices.

Ainsi, la motivation critiquée se situe dans le prolongement de la réponse donnée par les juges d'appel au moyen de l'appelante principale comme quoi elle n'aurait pas exécuté elle-même les travaux. L'appelante, en disant qu'elle n'a pas elle-même exécuté les travaux et en l'absence d'autres précisions, s'est fait comprendre qu'elle entend s'exonérer par la faute de ses sous-traitants. Les juges d'appel, par la motivation ci-après reproduite, y ont répondu en rappelant

les principes en la matière, notamment les cas de figure et conditions d'exonération, et ont fini par dire que le constructeur répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs.

« SOCIETE1.), en tant que venderesse d'un immeuble à construire, est tenue à la même garantie que les constructeurs en application des articles 1792 et 2270 du Code civil, auxquels l'article 1646-1 du même Code renvoie.

Le promoteur-vendeur a, au même titre que le constructeur d'un immeuble à construire, une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices. Le promoteur-vendeur apparaît comme garant du résultat du travail effectué par l'architecte et l'entrepreneur chargés de l'exécution du travail. Du moment que l'existence du désordre est établie, la responsabilité du promoteur-vendeur est présumée, sauf à établir une exonération éventuelle en rapportant la preuve de la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Le promoteur étant tenu d'une obligation de résultat en tant que constructeur, seule la démonstration d'une cause étrangère peut l'exonérer : force majeure, fait d'un tiers, immixtion du maître de l'ouvrage notoirement compétent ou acceptation des risques par la victime. L'indétermination de la cause du sinistre n'est pas une cause exonératoire.

Le fait du tiers imprévisible et irrésistible peut valoir exonération totale, à condition que le comportement du tiers revête les caractères de la force majeure. La faute ou le fait, qui ne présentent pas ces caractères, ne sont pas exonératoires du tout. Le fait du tiers ne peut cependant provenir du fait d'un sous-traitant.

En effet, les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent pas valoir comme cause exonératoire. Même si le promoteur a sous-traité les travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs.

Pour les mêmes motifs SOCIETE1.) ne saurait reprocher au Syndicat et aux Copropriétaires de ne pas avoir adopté un « comportement adéquat et en temps utile » de manière à réduire l'envergure du dommage subi, alors qu'il lui aurait incombé en sa qualité de Promoteur, de réagir face aux désordres lui dénoncés dès 2016, afin de redresser et partant réduire le préjudice accru à la Résidence. (…) »[13]

Dans la mesure où, conformément aux développements introductifs, le devoir dans le chef d'un créancier victime de la défaillance de son débiteur de modérer le dommage ne constitue pas une cause d'exonération, mais a uniquement une incidence au niveau de l'étendue du dommage, la rajoute de motivation ci-avant mise en exergue en son 2e paragraphe[14] est en réalité surabondante en ce que non nécessaire pour se prononcer sur les causes exonératoires.

Parmi les causes exonératoires énumérées par les juges d'appel (telles force majeure, fait d'un tiers, immixtion du maître de l'ouvrage notoirement compétent ou acceptation des risques par la victime) ne figure à juste titre pas l'obligation dans le chef de la victime de minimiser le dommage, ce pour ne pas en constituer une. La motivation critiquée en son 2e paragraphe est en réalité à comprendre dans un sens « éducatif », les juges d'appel ayant voulu mettre en exergue l'audace dans le chef de SOCIETE1.) SA de renvoyer aux obligations des préjudiciés, alors qu'elle-même est responsable des désordres affectant les parties communes et privatives dans la résidence ENSEIGNE1.). On ne saurait donc lui attribuer le sens voulu par la partie demanderesse en cassation.

Dans un tel ordre d'idées, le moyen sous examen est inopérant en ses deux branches.

Pour le surplus et pour être complet, tel qu'indiqué ci-avant, l'architecture de la motivation employée par les juges d'appel permet de retenir que c'est seulement par la suite de la motivation critiquée, que la Cour d'appel a entamé son examen quant aux préjudices réclamés et aux postes indemnitaires à examiner. Plus précisément, quant aux dommages matériels respectivement réclamés par le Syndicat et les Copropriétaires qui leur furent accordés par les premiers juges en intégralité, les juges d'appel se sont déterminées comme suit : « *Au vu des conclusions de l'Expert et en l'absence de contestation circonstanciée de la part du Promoteur, c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit aux demandes du Syndicat et des Copropriétaires en ce qui concerne leur dommage matériel respectif.* »[15]. Par la suite, ils ont pris position quant aux autres postes indemnitaires critiqués par l'appel incident.

En se déterminant comme tel quant aux dommages matériels alloués par les premiers juges au Syndicat et aux Copropriétaires, les juges d'appel ont implicitement mais nécessairement écarté comme non fondé le moyen de la partie appelante tiré du devoir de modération du dommage dans le chef des parties intimées. Le débouté se comprend par ailleurs par le caractère factuellement imprécis des développements de SOCIETE1.) SA.[16] Il s'ensuit que le reproche tiré du refus par les juges d'appel d'examiner si violation de l'obligation de modération du dommage par les préjudiciés il y a eu, n'est pas justifié.

Dans un dernier ordre d'idées, l'on pourrait également considérer que le moyen, sous le couvert du grief tiré de la violation des dispositions visées au moyen, ne tend en réalité qu'à remettre en cause l'appréciation par les juges d'appel de l'existence d'un préjudice et d'une relation causale entre celui-ci et l'exécution défaillante des travaux, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de Votre Cour[17]. Sous ce rapport, le moyen ne saurait être accueilli.

Deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen est tiré de la violation de la loi, plus particulièrement de la violation de l'article 1147 du Code civil, et de l'article 1646-1 du Code civil lu en combinaison avec les articles 1792 et 2270 du Code civil, en ce que, pour n'avoir déclaré l'appel principal et l'appel incident que partiellement fondés, **les juges d'appel ont rejeté « *le moyen tiré de l'exonération de SOCIETE1.) SA par le fait d'une société tierce qui n'était pas son sous-traitant* »**[18], alors que, première branche, « *en retenant que SOCIETE1.) SA est responsable à titre d'entrepreneur principal, SOCIETE3.) SARL étant son sous-traitant, pour l'entier préjudice subi par les copropriétaires et la copropriété, tout en retenant que le lien de causalité avait été interrompu par l'intervention d'une société tierce en ce qui concerne les travaux de toiture, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1147 du Code civil ; qu'en effet l'exonération du sous-traitant vaut également pour l'entrepreneur principal* », et, alors que, seconde branche, « *en retenant que SOCIETE1.) SA est responsable à titre d'entrepreneur principal, SOCIETE3.) SARL étant sous sous-traitant, pour l'entier préjudice subi par les copropriétaires et la copropriété, tout en retenant que le lien de causalité avait été interrompu par l'intervention d'une société tierce en ce qui concerne les travaux de toiture, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1646-1 du Code civil en combinaison avec les articles 1792 et 2270 du Code civil, qu'en effet l'exonération du sous-traitant vaut également pour l'entrepreneur principal* ».

Les motifs critiqués par la partie demanderesse en cassation sont reproduits par les extraits de motivation suivants :

> « *En effet, les fautes que les différents corps de métier auraient commises lors de l'exécution des travaux leur incombant ne peuvent pas valoir comme cause exonératoire. Même si le promoteur a sous-traité les travaux, les désordres constatés sont réputés imputables à son fait, car il répond des sous-traitants comme de lui-même à l'égard des acquéreurs* »,

motivation employée par les juges d'appel dans le cadre de la demande principale en responsabilité dirigée par le Syndicat et les Copropriétaires contre le promoteur-constructeur SOCIETE1.) SA[19], et

« *En ce qui concerne les travaux de toiture, il résulte du rapport Garofoli qu'une société tierce est intervenue avant les constatations de l'expert judiciaire, de sorte qu'il n'est pas non plus établi que les désordres constatés par ce dernier après cette intervention, soient imputables à SOCIETE3.)* », motivation employée par les juges d'appel dans le cadre de la demande incidente dirigée par SOCIETE1.) SA contre ses sous-traitants pour les appeler en garantie contre toutes condamnations prononcées contre elle.[20]

Le moyen sous examen postule sous les deux branches que l'exonération du sous-traitant vaut également pour l'entrepreneur principal, et, conformément à la discussion du moyen, invoque la violation de la loi motifs pris d'une contradiction entre des motifs de fait et de droit[21].

Toutefois, le moyen sous examen a trait à plusieurs égards à une lecture erronée de l'arrêt dont appel et prend son assise sur de fausses prémisses :

1.) De prime abord, contrairement à l'affirmation de la partie demanderesse en cassation, elle n'a pas fait valoir ni en première instance, ni en instance d'appel, qu'elle entend s'exonérer par le fait d'un tiers ; en effet, il ne ressort pas de l'arrêt dont pourvoi, ni des conclusions de la partie demanderesse en cassation versées en cause que dans le cadre de la demande en responsabilité dirigée contre elle par le Syndicat et les Copropriétaires, elle aurait invoqué comme cause exonératoire de la présomption de responsabilité lui incombant le fait d'un tiers, soit la société SOCIETE5.) SARL, ni *a fortiori* en quoi des faits posés par cette dernière auraient renfermé les critères de la force majeure.

Au regard de la formulation vague de son moyen de défense contre la présomption de responsabilité lui incombant, à savoir l'affirmation générale qu'elle n'aurait pas exécuté elle-même les travaux[22], sans qu'elle se positionne de façon circonstanciée en termes d'exonération par le fait d'un tiers, c'est à juste titre que les juges d'appel, dans le cadre de la demande principale se mouvant entre la copropriété/les copropriétaires et le promoteur-constructeur, se sont déterminés conformément aux extraits de motivation reproduits sous le moyen précédent[23]. L'affirmation sommaire de SOCIETE1.) SA ne pouvait se comprendre que dans le sens qu'elle visait ses seuls sous-traitants comme étant à l'origine des désordres.

Les juges d'appel, non appelés à examiner un moyen d'exonération dans le chef du promoteur-constructeur par le fait d'un tiers, ne s'y sont donc pas prononcés.

En ce que le grief porte sur le rejet par les juges d'appel du moyen tiré de l'exonération de SOCIETE1.) SA par le fait d'une société tierce qui n'était pas son sous-traitant, il ne saurait être accueilli pour émaner d'une lecture erronée de l'arrêt dont pourvoi.

2.) La partie demanderesse en cassation, en postulant à l'appui de ses deux branches que l'exonération du sous-traitant vaut également pour l'entrepreneur principal, elle part nécessairement de la prémisse que le sous-traitant s'est exonéré.

Or, tel ne fut pas l'analyse des juges d'appel.

La question de la responsabilité des sous-traitants et de leur exonération éventuelle a trait au raisonnement des juges d'appel par rapport à la demande en garantie dirigée par SOCIETE1.) SA contre SOCIETE3.) SARL et SOCIETE4.) SARL.

Par la motivation employée sous l'intitulé réservé à l'appel en garantie[24] et notamment l'extrait suivant : *« SOCIETE1.) ne produit aucun autre élément permettant d'établir que les travaux exécutés par SOCIETE3.) et/ou par SOCIETE4.) soient affectés de désordres, SOCIETE4.) n'étant même pas nommément visée dans ces documents. En ce qui concerne les travaux de toiture, il résulte du rapport Garofoli qu'une société tierce est intervenue avant les constatations de l'expert judiciaire, de sorte qu'il n'est pas non plus établi que les désordres constatés par ce dernier après cette intervention, soient imputables à SOCIETE3.)* », ils ont implicitement mais nécessairement dit que faute par l'appelant en garantie de prouver concrètement que les sous-traitants visés par son appel en garantie sont les exécutants des travaux affectés de désordres, les conditions pour la mise en œuvre de la présomption de responsabilité ne sont pas données.

En ce que les juges d'appel ont, par une appréciation souveraine, dit qu'au regard de l'intervention d'un autre toiturier, soit SOCIETE5.) SARL, constatée par l'expert GAROFOLI, il n'est pas établi que le sous-traitant SOCIETE3.) SARL soit à l'origine des désordres constatés par l'expert, ils ont en vrai dit que les désordres constatés par l'expert ne peuvent lui être attribués. Quant à son autre sous-traitant SOCIETE4.) SARL visé par l'appel en garantie, les juges d'appel ont également par une appréciation souveraine dit que son intervention dans les travaux dont désordres n'est pas rapportée par « *ces documents* », visant par-là le rapport d'expertise GAROFOLI et le rapport WIES.

Dispensés de l'examen la question de l'exonération du sous-traitant comme suite de la non-imputation aux sous-traitants d'une présomption de responsabilité, les juges d'appel n'avaient pas à l'analyser et ne l'ont par conséquent pas fait.

Le moyen sous examen passe donc outre l'omission par SOCIETE1.) SA d'avoir demandé son exonération par un tiers, tout comme le fait que la présomption de responsabilité dans le chef

du sous-traitant ne fut pas enclenchée et que la question de son exonération ne fut pas abordée, partant pas retenue, et fait l'amalgame entre la demande principale se mouvant entre la copropriété/les copropriétaires et le promoteur-constructeur et la demande en garantie se mouvant entre le promoteur-constructeur et ses sous-traitants, demandes toutefois autonomes répondant à des mécanismes et critères d'appréciation propres et ne pouvant être mélangés.

En effet, dans le cadre de l'action dirigée contre le promoteur-constructeur, le simple constat du désordre est suffisant pour que la responsabilité du promoteur-constructeur soit enclenchée et qu'il en soit tenu responsable, sans que le demandeur à l'action n'ait l'obligation d'identifier l'exécutant des travaux dont désordres. La présomption de responsabilité qui pèse sur le constructeur suppose établie sa participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre.

Par contre, dans le cadre de l'action dirigée par le constructeur contre son sous-traitant, les exigences probatoires dans son chef sont plus strictes. Comme le sous-traitant n'est responsable que des manquements à ses propres obligations contractuelles, le demandeur à cette action doit de prime abord prouver que le corps de métier visé par son action est effectivement l'exécutant des travaux dont désordres constatés. Seulement une fois l'imputabilité des désordres à l'intervention du sous-traitant établie, le sous-traitant, débiteur d'une obligation de résultat à analyser sur le fondement de l'article 1147 du Code civil[25], se voit à son tour soumis à la présomption de responsabilité de laquelle il ne peut se défaire que par la preuve d'une cause étrangère.

Il suit dès lors de ce qui précède que le postulat de la demanderesse en cassation à l'appui des deux branches comme quoi l'exonération du sous-traitant vaut également pour l'entrepreneur principal est inexact et relève d'une lecture inexacte de l'arrêt dont pourvoi, si bien que le moyen, en ses deux branches, manque en fait.

Comme en conséquence de ce qui précède, la contradiction alléguée par la partie demanderesse en cassation ne se conçoit pas, la violation de la loi en déduite ne se justifie pas non plus.

Le moyen sous examen n'exige dès lors pas d'autres examens, si ce n'est que, dans un dernier ordre d'idées, Votre Cour pourrait considérer que le moyen, sous le couvert de la violation des dispositions visées au moyen, ne tend en réalité qu'à remettre en cause l'appréciation par les juges d'appel des éléments de fait et de preuve au dossier, dont notamment leur appréciation selon laquelle il n'est pas établi que le sous-traitant SOCIETE3.) SARL soit à l'origine des désordres constatés par l'expert GAROFOLI et que la preuve en quoi les travaux entrepris par le sous-traitant SOCIETE4.) SARL soient affectés de désordres n'est pas rapportée non plus. Ladite

appréciation relevant de leur pouvoir souverain et échappant au contrôle de Votre Cour, le moyen sous examen ne saurait être accueilli.

Troisième moyen de cassation :

Le moyen est tiré de la violation de la loi, plus particulièrement de la violation du principe général du droit selon lequel la preuve des faits juridiques est libre, et de la violation de l'article 1349 du Code civil, lu en combinaison avec l'article 1353 du Code civil, en ce que les juges d'appel, en se déterminant par la motivation reproduite au moyen, **ont refusé de reconnaître toute valeur probatoire à l'expertise GAROFOLI et à l'expertise unilatérale PERSONNE6.) et ont refusé d'exercer son pourvoir souverain d'appréciation sur ces élément de preuve**[26] alors que, première branche et deuxième branche, « *la preuve des faits juridiques est libre et que le juge doit prendre en considération les éléments de preuve qui lui sont soumis ; qu'il n'existe aucun texte ni aucun principe qui obligerait les juges du fond à ne jamais considérer un rapport d'expertise unilatéral réalisé à la demande de l'une des parties, comme pouvant constituer la preuve, et même la preuve unique, d'un fait juridique ; qu'en conséquence, en refusant de reconnaître toute valeur probatoire* » à l'expertise judiciaire GAROFOLI et au rapport d'expertise unilatéral WIES dressé à la demande du syndicat des copropriétaires, « *en refusant d'exercer son pouvoir souverain d'appréciation à l'égard de cet élément de preuve, et en introduisant une condition supplémentaire de recevabilité des preuves en justice tenant en une exigence de corroboration de cet élément de preuve par un autre élément* », la Cour d'appel a violé le principe général du droit selon lequel la preuve des faits juridiques est libre ; et, alors que, troisième branche, « *en refusant de reconnaître toute valeur probante au rapport d'expertise judiciaire Garofoli pour autant que celui-ci n'est pas corroboré par un autre élément de preuve, tout en retenant que l'existence des infiltrations d'eau et leurs conséquences résulte des deux rapports en question, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1349 du Code civil, lu en combinaison avec l'article 1353 ; qu'en effet le rapport unilatéral PERSONNE6.) est, selon les constatations mêmes des juges du fond, un élément corroborant le rapport judiciaire Garofoli* ».

L'extrait de motivation pertinent est le suivant :

> *« Quant au fond, la Cour renvoie aux développements corrects et exhaustifs du Tribunal en ce qui concerne la responsabilité de l'entrepreneur et retient partant qu'il appartient à SOCIETE1.) d'établir l'existence de désordres affectant les travaux dont étaient chargés les deux entrepreneurs pour que la présomption de responsabilité trouve application.*
>
> *Tout comme en première instance, SOCIETE1.) se prévaut des conclusions de l'expert Garofoli à cet égard.*
>
> *Le Tribunal a, à juste titre, retenu que ce rapport n'est pas opposable ni à SOCIETE4.), ni à SOCIETE3.), ces parties n'ayant pas été appelées à intervenir dans les opérations d'expertise.*
>
> *Selon la doctrine et la jurisprudence constante, 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 pas pu présenter ses observations. 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. Un rapport d'expertise judiciaire ne saurait être opposé à une partie qui n'y a pas été appelée et qui n'y a pas participé. Il en découle que le juge ne peut retenir dans sa décision les conclusions résultant d'une expertise ordonnée dans le cadre d'une instance judiciaire dans laquelle une personne n'était pas partie et dont elle conteste l'opposabilité.

Le rapport d'expertise judiciaire Garofoli n'est donc opposable ni à SOCIETE3.) ni à SOCIETE4.) alors même qu'il a été (i) soumis aux débats contradictoires dans l'instance devant le Tribunal et (ii) a pu être critiqué par ces parties qui n'ont pas participé à cette mesure d'instruction.

S'il peut néanmoins valoir comme élément de preuve, le Tribunal a à juste titre rappelé que sa valeur probante est restreinte et qu'il ne saurait, à lui seul, fonder la décision. Il en est de même en ce qui concerne le constat PERSONNE6.) a, dressé également de manière unilatérale à la demande du Syndicat.

SOCIETE1.) ne produit aucun autre élément permettant d'établir que les travaux exécutés par SOCIETE3.) et/ou par SOCIETE4.) soient affectés de désordres, SOCIETE4.) n'étant même pas nommément visée dans ces documents. En ce qui concerne les travaux de toiture, il résulte du rapport Garofoli qu'une société tierce est intervenue avant les constatations de l'expert judiciaire, de sorte qu'il n'est pas non plus établi que les désordres constatés par ce dernier après cette intervention, soient imputables à SOCIETE3.). Dans ces circonstances, il n'y a pas non plus lieu à ordonner une nouvelle expertise. En effet, en application de l'article 350 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée pour palier à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Le jugement est partant à confirmer en ce que la demande de SOCIETE1.) SA a été déclarée non fondée. »[27]

Le troisième moyen a trait à la motivation des juges d'appel en relation avec l'appel en garantie par SOCIETE1.) SA contre ses sous-traitants.

En ses deux premières branches, il relève toutefois d'une lecture non nuancée, voire incomplète de l'arrêt dont pourvoi en ce qu'il est basé sur la prémisse que les juges du fond auraient refusé par principe d'examiner la valeur probante de l'expertise GAROFOLI et auraient radicalement écarté les rapports au dossier en ne leur accordant aucune valeur probatoire, motifs pris de ne pas être corroborés par d'autres éléments de preuve. Ils auraient érigé en condition supplémentaire la corroboration par une preuve supplémentaire.

Or, tel n'est pas le cas.

Contrairement à la motivation des juges du fond dans l'affaire à la base de l'arrêt rendu par Votre Cour le 23 octobre 2025 (n° 141/2025), auquel renvoie la partie demanderesse en cassation à l'appui de son moyen et dans laquelle les magistrats d'appel[28] ont effectivement

écarté le rapport d'expertise unilatéral sans le considérer et ce par le seul constat de ne d'être corroboré par un autre élément de preuve, donc du fait de son seul caractère unilatéral, en l'occurrence, les juges d'appel ont bel et bien dit que le rapport d'expertise GAROFOLI, même s'il fut dressé en l'absence des parties auxquelles il fut opposé par la suite, vaut comme élément de preuve, mais que sa valeur probante est *restreinte* et ne saurait à lui seul fonder la décision du tribunal. Cette déduction dont la formulation puisse résonner succincte est toutefois le fruit de l'appréciation par les juges d'appel des pièces leur soumises.

D'une part, il tombe sous le sens de la terminologie employée que les juges d'appel, en disant qu'un rapport d'expertise n'a qu'une valeur probante restreinte, ils l'ont nécessairement soumis à leur appréciation. À défaut, ils n'auraient pu lui attribuer une valeur probante *restreinte*.

D'autre part, en l'occurrence, les juges d'appel, en puisant de l'expertise GAROFOLI qu'avant la descente sur les lieux de l'expert GAROFOLI une autre société de toiture est intervenue, les juges d'appel l'ont apprécié quant à sa force probatoire pour en défalquer, par des motifs propres, que la preuve n'est pas rapportée que les travaux réalisés par SOCIETE3.) SARL soient à l'origine des désordres constatés par l'expert GAROFOLI. Autrement dit, ils ont retenu qu'au regard de l'intervention d'une tierce société de toiture les désordres constatés dans l'expertise GAROFOLI ne peuvent être attribués avec certitude au sous-traitant SOCIETE3.) SARL. D'ailleurs du fait de ce constat, il s'avérait superfétatoire d'examiner davantage le rapport unilatéral WIES, dressé antérieurement à l'expertise judiciaire GAROFOLI.

Quant aux travaux exécutés par SOCIETE4.) SARL, en ce que les juges d'appel ont relevé que cette dernière n'est même pas visée par « *ces documents* », donc l'expertise judiciaire GAROFOLI et le rapport WIES, les juges d'appel les ont nécessairement considérés et appréciés quant à leur force probatoire.

Ils ont donc autrement motivé leur décision de ne pas tenir compte des rapports au dossier que par le seul caractère unilatéral et l'absence de corroboration par d'autres éléments de preuve.

Dans le prolongement de ce qui précède, il est donc erroné de soutenir qu'en l'occurrence les juges d'appel auraient « *introduit une condition supplémentaire de recevabilité des preuves en justice tenant en une exigence de corroboration de cet élément de preuve par un autre élément*. » Les juges d'appel ne se sont par ailleurs pas prononcés en termes de recevabilité d'une preuve, mais ont retenu que, face aux contestations des sous-traitants et au regard des documents soumis à leur appréciation, la preuve de l'attribution des désordres constatées aux sous-traitants n'est pas rapportée.

C’est en conséquence de ces constats qu’ils ont dit que la demande en garantie de SOCIETE1.) SA n'est pas fondée.

Ainsi, en se déterminant par la motivation ci-avant reproduite, les juges d’appel n’ont pas contrevenu à l’enseignement à puiser de votre arrêt n° 141/2025, ni violé le principe général du droit selon lequel la preuve des faits juridiques est libre.

La remarque finale s’impose que la partie demanderesse en cassation est elle-même à l’origine de cette incertitude probatoire en ayant librement décidé d’écarter *ab initio* ses sous-traitants des opérations d’expertise, ce en ne les ayant pas cités en intervention en instance de référé et en les ayant ainsi privés d’assister aux opérations d’expertise pour y formuler leurs observations, y compris celles portant sur l’étendue des travaux non réalisés par eux. Faire intervenir les sous-traitants aux opérations d’expertise aurait constitué non seulement une démarche loyale, mais aurait également conféré à l’expertise GAROFOLI une assise probatoire plus étanche et moins attaquable.

La solution sévère à laquelle a abouti l’appréciation des juges d’appel, par ailleurs adoptée par une grande partie des juridictions siégeant en la matière, est en réalité le reflet d'une volonté de contrecarrer le manquement de ceux qui, tel qu’en l'espèce, ont délibérément omis de citer en instance de référé des personnes contre lesquelles des procès au fond seront forcément entamés après dépôt du rapport d’expertise.

Il y a lieu de relever que par le biais d'une simple communication d'un rapport d'expertise généré de cette sorte, le rapport d'expertise qui, jusqu'à présent, fut dressé à l'insu de celui qui se le voit communiquer, lui devient opposable et génère un contradictoire différé[29]. La réalité est qu’une partie, jusqu’alors évincée, doit, en aval, se défendre contre une expertise concernant les travaux faits par elle, expertise dont elle fut écartée en amont et dont elle fut privée de la possibilité de formuler ses observations.

Ainsi, « l’écarté » est confronté à un défi probatoire en ce qu’il a la lourde charge, qui ne serait pas la sienne s’il avait pu assister dès le début aux opérations d’expertise, de battre en brèche des conclusions d’expert souvent complexes et techniques. Par conséquent, il a tout intérêt à se procurer lui aussi une expertise unilatérale afin de combattre ces dernières, sachant que souvent les juges du fond ne se distancent des dires d’experts qu’avec hésitations et que lorsque leur caractère erroné résulte soit du rapport, soit d’autres éléments acquis en cause.

C’est également dans un tel contexte et dans un tel esprit que l’appréciation des juges d’appel doit s’entendre.

En conséquence de ce qui précède, le moyen sous examen manque en fait en ses deux premières branches, voire ne saurait être accueilli en ce qu’il se soustrait au contrôle de Votre Cour, alors que sous le couvert de la violation des dispositions visées au moyen, il ne tend en réalité qu’à remettre en cause l’appréciation par les juges d’appel des éléments de fait et de preuve au dossier leur ayant permis de retenir qu’il n’est pas établi que les sous-traitants

assignés dans le cadre de l'appel en garantie soient à l'origine des désordres constatés dans les rapports leur soumis.

En ce que, au regard de développements qui précèdent, les juges d'appel n'ont pas refusé de tenir compte des rapports au dossier, le moyen sous examen en sa troisième branche manque également en fait pour résulter d'une lecture incomplète de l'arrêt et pour être fondé sur une fausse prémisse. Par ailleurs, sous le couvert du grief tiré de la violation des articles 1349 et 1353 du Code civil, le moyen en sa dernière branche, ne tend en réalité qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges d'appel, des éléments de fait et de preuve leurs soumis. Il est renvoyé à cet égard aux développements entrepris sous les branches précédentes[30]. L'appréciation par les juges d'appel du contenu des rapports leur soumis relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Si par contre, Votre Cour devait s'adonner à une autre lecture de la motivation en cause et déduire de la motivation employée par les juges d'appel un écartement pur et simple du rapport d'expertise GAROFOLI et du rapport WIES du seul fait de leur caractère unilatéral, le tout sans les avoir soumis à leur appréciation, le moyen serait à déclarer fondé en application de l'enseignement à puiser de Votre arrêt du 23 octobre 2025.

Conclusion :

La soussignée se rapporte à la sagesse de Votre Cour quant à la régularité de la procédure du fait de la survenance de la faillite de SOCIETE1.) SA en cours d'instance de cassation.

Le pourvoi n'est pas fondé.

Pour le Procureur général d'Etat,

le 1er avocat général
Monique SCHMITZ

---

[1] mis en exergue par la soussignée ;

[2] cf. article M. HOUBBEN, « *Chapitre XII – Le devoir pour la victime de minimiser son dommage* » dans B. DUBUISSON et P. JOURDAIN, « *Le dommage et sa réparation dans la responsabilité contractuelle et extracontractuelle* », 1e édition, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 561 et 574 ; B. HAMOTIOU, « *Régime juridique et portée de l'obligation de modérer le dommage dans le droit de la responsabilité civile contractuelle et extra-contractuelle* », Revue générale des assurances et des responsabilités, n° 9, novembre 1987 ;

[3] cf. Pierre Van OMMESLAGHE, Traité de droit civil belge - Tome II : Les obligations, Volume 2, De Page, 1ère édition, 2013, point 1122, p. 1658 ;

[4] CA, 31 mars 2025, n° 56/25 – II – CIV, n° CAL-2021-00965 du rôle, p. 23 ;

[5] G. RAVARANI, La responsabilité civile, 3ème édition, n° 1213, p. 1172 et s. ;

[6] Cass., 27 octobre 2022, Pas. 40, p. 551 ; CA, 4 février 2015, Pas. 37, p. 548 ; Cass. belge, 17 mai 2001, C.00.0224.F/S, s'agissant de l'application de l'article 1134 du Code civil belge, la Cour de cassation belge a retenu « *si cette règle n'impose pas au créancier de restreindre son dommage dans toute la mesure du possible, elle lui commande de prendre, avec loyauté, les mesures raisonnables qui permettent de modérer ou de limiter son préjudice* » ;

[7] cf. pièce n° 2 dans la farde de pièce versée par la partie SOCIETE1.) SA ;

[8] cf. p 11, alinéas 6 et 7, de l'arrêt dont pourvoi ;

[9] mis en exergue par la soussignée ;

[10] cf. p. 8 à 14 de l'arrêt dont pourvoi ;

[11] cf. p. 10, dernier alinéa, de l'arrêt dont pourvoi ;

[12] mis en exergue par la soussignée ;

[13] cf. p. 10, alinéas 1 à 7, de l'arrêt dont pourvoi ;

[14] cf. p. 6, alinéa 2, des présentes conclusions ;

[15] cf. p. 11, dernier alinéa, et p.12, 1er alinéa, de l'arrêt dont pourvoi ;

[16] cf. conclusions 1 versées par la partie demanderesse en cassation sous la pièce n° 2, p. 5/7 ;

[17] Cass., 30 janvier 2014, n° 8/14, n° 3279 du registre ; Cass., 10 juin 2021, n° 94/21, n° CAS-2020-00102 du registre ; Cass., 21 avril 2022, n° 55/2022 pénal, n° CAS-2021-00071 du registre ; Cass., 23 avril 2020, n° 56/2020 pénal, n° CAS-2019-00044 du registre ;

[18] mis en exergue par la soussignée ;

[19] cf. p.11, alinéa 6, de l'arrêt dont pourvoi ;

[20] cf p. 15, alinéa 4, de l'arrêt dont pourvoi ;

[21] cf. p. 8, alinéas 5 et 6, du pourvoi en cassation ;

[22] cf. p.10, dernier alinéa, de l'arrêt dont pourvoi ;

[23] cf. p. 6 et 7 des présentes conclusions, et p.10, alinéas 1 à 7, de l'arrêt dont pourvoi ;

[24] cf. p. 14 et 15 de l'arrêt dont pourvoi ;

[25] le régime des articles 1792 et 2270 du Code civil ne s'applique pas dans le rapport promoteur/constructeur - sous-traitant ; G. RAVARANI, La responsabilité civile, 3ème édition, n° 613, p. 633 p ; n° 625, p. 643 ;

[26] mis en exergue par la soussignée ;

[27] cf. p. 14 et 15 de l'arrêt dont appel ;

[28] tout comme d'ailleurs de l'arrêt n°180/2025 du 18 décembre 2025 auquel il est également renvoyé ; il est précisé par ailleurs que déjà par l'arrêt Cass., 7 novembre 2002, n° 44/02, n° 1910 du registre, la Cour de Cassation a décidé qu'un rapport d'expertise unilatéral, régulièrement communiqué et soumis à

la libre discussion, vaut comme élément de preuve et ne saurait être écarté en raison de son seul caractère unilatéral ;
[29] cf. « *La liberté de la preuve des faits juridiques : un principe général du droit et de son incidence en présence d'expertises unilatérales* » par H. WESTENDORF, sous 14, Jurisnews, Vol. 9-10, n°3, p. 231 ;
[30] cf. p. 16, alinéas 1 et 2, des présentes conclusions ;