

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 2932/24**

**L-CIV 133/24**

**L-CIV 290/24**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 3 OCTOBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE:**

#### **I.**

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

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

### **ET:**

**la société anonyme SOCIETE1.) SA,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Hervé MICHEL, avocat à la Cour, se présentant pour la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS SECS, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-

ADRESSE4.), elle-même représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

## II.

**la société anonyme SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.) représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**partie demanderesse,**

comparant par Maître Hervé MICHEL, avocat à la Cour, se présentant pour la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS SECS, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), elle-même représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

## ET:

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Luca VIOLA, avocat, se présentant pour la société anonyme ARENDT & MEDERNACH SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

**2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Luca VIOLA, avocat, se présentant pour la société anonyme ARENDT & MEDERNACH SA, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

prises en leurs qualités d'associées d'une association momentanée formée entre eux, pour la réalisation d'une mission d'architecture de l'immeuble « Complexe commercial « ENSEIGNE1.) » et résidentiel « ALIAS1.) » situé à ADRESSE8.) et ADRESSE9.) et 21 et ADRESSE10.)

**3) la société anonyme SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

- 4) la société anonyme SOCIETE6.) SA,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

- 5) la société anonyme de droit belge SOCIETE7.) SA,** établie et ayant son siège social à B-ADRESSE13.), immatriculée auprès de la BCE (Banque Carrefour des entreprises) sous le numéroNUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, en sa succursale luxembourgeoise SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), elle-même représentée par son représentant permanent actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE8.), établie et ayant son siège social à B-ADRESSE14.), immatriculée auprès de la BCE sous le numéroNUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

prises en leurs qualités d'associées d'une association momentanée formée entre eux, pour la construction de l'immeuble « Complexe commercial « ENSEIGNE1.) » et résidentiel « ALIAS1.) » situé à ADRESSE8.) et ADRESSE9.) et 21 et ADRESSE10.)

- 6) la société anonyme SOCIETE9.) SA,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

**parties défenderesses,**

comparant par Maître Leopold KIRGO, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme ELVINGER, HOSS & PRUSSEN S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## FAITS :

Par exploit du 16 février 2024 de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 14 mars 2024 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Par exploit du 7 mai 2024 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, à la société anonyme SOCIETE5.) SA, à la société anonyme SOCIETE6.) SA, à la société anonyme de droit belge SOCIETE7.) SA et à la société anonyme SOCIETE9.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 23 mai 2024 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du mercredi, 19 juin 2024.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis, le

## **JUGEMENT QUI SUIT:**

Par acte notarié signé le 11 septembre 2017 par-devant PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SA a vendu en l'état futur d'achèvement à PERSONNE1.) un appartement avec terrasse au cinquième étage d'un ensemble immobilier dénommé « *Complexe commercial ENSEIGNE1.) et résidentiel ALIAS1.)* » en voie de construction sur un terrain sis à ADRESSE15.) vendu par la société SOCIETE10.) SA.

Lors de la remise des clefs qui a eu lieu le 15 janvier 2021, PERSONNE1.) a, en présence du promoteur et de l'entrepreneur général fait acter des réserves parmi lesquelles figure la présence de rayures et de griffures sur le vitrage et le châssis d'une baie vitrée dans le salon donnant sur la terrasse.

Faisant exposer qu'à ce jour, la société SOCIETE1.) SA n'a, malgré lettre de mise en demeure du 20 décembre 2023, pas remédié à ce désordre, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 16 février 2024, fait donner citation à la société SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour obtenir l'exécution forcée du contrat. Il demande en ordre principal à voir condamner la société SOCIETE1.) SA à procéder au remplacement de la baie vitrée endommagée à ses frais exclusifs dans un délai de 15 jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, et à se voir autoriser à faire procéder au remplacement de la baie vitrée par l'entrepreneur de son choix aux frais exclusifs de la société SOCIETE1.) SA au cas où celle-ci n'exécuterait pas l'ordre du juge, ces frais récupérables sur simple présentation des factures de l'entrepreneur. En ordre subsidiaire, il demande à voir condamner la société SOCIETE1.) SA à lui payer la somme de 14.580,85.- euros, correspondant au coût du remplacement de la baie suivant un devis établi le 20 novembre 2023 par la société SOCIETE11.) SA, cette somme avec les intérêts

légaux à partir du 20 décembre 2023, date d'une mise en demeure, sinon à partir du jour de la citation en justice, jusqu'à solde.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-CIV-133/24 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 7 mai 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait donner citation à la société SOCIETE3.) SARL, à la société SOCIETE4.) SARL, à la société SOCIETE5.) SA, à la société SOCIETE6.) SA, à la société de droit belge SOCIETE7.) SA et à la société SOCIETE9.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans le litige se mouvant entre la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE1.), pour leur voir ordonner de fournir l'ensemble des éléments permettant de déterminer les conditions dans lesquelles la vitre pourra être remplacée et pour voir dire qu'elles devront prendre fait et cause pour la société SOCIETE1.) SA et tenir quitte et indemne celle-ci de toute condamnation prononcée à son encontre. Elle demande encore à voir condamner les parties citées *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à lui payer les frais de remplacement de la baie vitrée, sinon les dommages et intérêts à hauteur des montants auxquels elle sera le cas échéant condamnée au profit de PERSONNE1.).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-CIV-290/24 du rôle.

## **I. DEMANDE DE PERSONNE1.)**

### **1) Quant à l'exception d'incompétence *ratione valoris***

La société SOCIETE1.) SA soulève principalement l'exception d'incompétence *ratione valoris* du tribunal de paix pour connaître de la demande de PERSONNE1.) au motif que celle-ci tendrait à l'exécution forcée d'obligations de faire qui ne seraient pas évaluables en argent. Le devis de la société SOCIETE11.) SA du 20 novembre 2023 ne pourrait pas servir comme base pour fixer la valeur du litige dès lors que par courriel du 7 février 2024, cette même société aurait affirmé qu'elle n'était pas en mesure de remplacer la baie vitrée. A supposer-même que la baie endommagée soit remplaçable, il faudrait retenir que le coût des moyens à mettre en œuvre (manutention, location de grue *etc*) excède le taux de compétence des tribunaux de paix de 15.000.- euros.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de l'exception d'incompétence *ratione valoris* soulevée par la société SOCIETE1.) SA. Il fait plaider que rien n'empêche de tenir compte du devis SOCIETE11.) du 20 novembre 2023 pour évaluer ses demandes principale et subsidiaire en exécution forcée en nature respectivement par équivalent du contrat conclu entre parties. Si le tribunal devait par impossible accueillir l'exception d'incompétence en ce qui concerne la prétention principale, il devrait cependant la rejeter et statuer sur la prétention subsidiaire.

L'article 2 du Nouveau Code de Procédure civile dispose qu'« *en matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière* », le juge de paix « *est*

*compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- EUR, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15.000.- EUR.*

*Le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant principal, à l'exclusion des intérêts et frais. »*

C'est l'évaluation de la demande et non la condamnation effective après examen du bien-fondé de la demande par le juge qui est prise en considération pour déterminer la compétence *ratione valoris* du tribunal saisi.

En application des articles 5 et 6 du même code, il appartient en principe au demandeur de donner une évaluation en argent de sa demande, à moins qu'elle relève d'un des cas visés à l'article 4.

*Aux termes de l'article 8 du Nouveau Code de Procédure civile, « lorsque, en raison de sa nature ou de son objet, la demande n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, elle sera considérée comme étant de valeur indéterminée ; le juge de paix ne pourra en connaître que si elle concerne un des cas prévus à l'article 4 ci-dessus. »*

La demande indéterminée est celle dont l'indétermination est insurmontable et sans remède. Certaines demandes portant sur des intérêts patrimoniaux qui, telles qu'elles sont introduites, paraissent bien être indéterminées en ce sens que leur principal n'est pas chiffré en argent, sont néanmoins susceptibles d'évaluation pécuniaire et cette évaluation leur fera perdre leur caractère de demande indéterminée (*Henri SOLUS et Roger PERROT, « Droit judiciaire privé », T 2, n°428*).

En l'espèce, PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) SA principalement au remplacement d'une baie vitrée endommagée au titre de l'exécution en nature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu entre parties, sinon à se voir autoriser à faire procéder par un entrepreneur de son choix aux frais de SOCIETE1.) au remplacement en question, et subsidiairement à voir condamner la société SOCIETE1.) SA à l'allocation de dommages et intérêts au titre de réparation par équivalent de l'inexécution contractuelle reprochée à celle-ci.

Force est de constater qu'aucune de ces demandes ne constitue une demande indéterminée au sens de l'article 8 précité.

En effet, la demande principale est déterminable en argent par la prise en considération du volume et du prix des travaux à exécuter.

PERSONNE1.) verse à ce titre le devis n°NUMERO3.) établi le 20 novembre 2023 par la société SOCIETE11.) SA qui énumère avec suffisamment de précision les fournitures nécessaires, les travaux à mettre en œuvre (montage), leur coût et les frais (grutage, décharge et recyclage).

En l'absence d'élément concret laissant supposer que l'estimation contenue dans le devis est abusive, il faut retenir que ce document, qui fixe le coût des travaux à 14.580,85.- euros, peut valablement servir comme base d'évaluation de la demande principale de PERSONNE1.). A cet égard, c'est à tort que la société défenderesse soutient que, dans son courriel du 7 février 2024, la société SOCIETE11.) SA aurait affirmé qu'elle n'était finalement pas à même de procéder au remplacement de la baie vitrée dès lors qu'elle s'est limitée à écrire que ni « SOCIETE12.) » ni elle-même n'étaient disposés à prendre « la responsabilité pour les vitrages ».

Le même devis peut être valablement invoqué par PERSONNE1.) au titre de l'évaluation en argent de sa demande subsidiaire en allocation de dommages et intérêts.

Il s'ensuit que le juge de ce siège est compétent *ratione valoris* pour connaître des demandes de PERSONNE1.).

L'exception d'incompétence est partant à rejeter comme non fondée.

## **2) Quant à la recevabilité de la demande**

La demande de PERSONNE1.), qui a été introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

## **3) Quant au fond de la demande**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que le promoteur-vendeur n'a toujours pas remédié à la réserve relative à la baie vitrée endommagée, actée lors de la remise des clefs en date du 15 janvier 2021, et n'a ainsi pas exécuté son obligation lui imposant de délivrer à l'acquéreur un immeuble exempt de désordres, obligation qui serait de résultat. En effet, tant le châssis que le vitrage seraient griffés, ce dernier présentant par ailleurs une fissure. Il aurait requis le remplacement de la baie vitrée en se fondant sur le devis de la société SOCIETE11.) SA du 20 novembre 2023, mais la société SOCIETE1.) SA serait, malgré mise en demeure, restée inactive. Il y aurait dès lors lieu de contraindre SOCIETE1.) judiciairement à l'exécution en nature, sinon à l'exécution par équivalent de son obligation.

Il déclare agir en responsabilité contre la société SOCIETE1.) SA principalement sur base des dispositions régissant le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, subsidiairement sur base du contrat de vente, plus subsidiairement sur base du contrat d'entreprise, plus subsidiairement sur base de l'article 1184 du Code civile et en dernier ordre de subsidiarité sur la base délictuelle.

La société SOCIETE1.) SA s'oppose à la demande. Elle fait plaider qu'après ses échanges avec PERSONNE1.), un rendez-vous a eu lieu sur place en date du 24 janvier 2024 en présence de deux responsables de la société SOCIETE11.) SA, auteure du devis du 20 novembre 2023, et de trois représentants de l'entrepreneur général, à savoir l'association momentanée SOCIETE13.) (SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE7.)). Suite à ce

rendez-vous, la société SOCIETE1.) SA aurait fait savoir aux autres intervenants par courriel du 7 février 2024 qu'elle n'était pas en mesure de procéder au remplacement de la baie vitrée. Il faudrait en conclure qu'au titre de sa citation, PERSONNE1.) cherche à contraindre la société SOCIETE1.) SA à l'exécution de travaux, à savoir le remplacement de la baie vitrée endommagée, auxquels un homme de l'art affirmerait ne pas être en mesure de procéder. Comme, par ailleurs, PERSONNE1.) semblerait ne pas accepter « *la solution la plus facile* », à savoir la division du vitrage de la partie fixe en deux pièces, ce qui permettrait de faire monter les éléments par l'intérieur du bâtiment et éviterait le recours à une grue ou à une nacelle, il faudrait le cas échéant ordonner une mesure d'expertise.

Il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 11 septembre 2017. Le 15 janvier 2021, PERSONNE1.) s'est vu remettre les clefs de l'immeuble. A la même occasion, il a été dressé une liste de réserves relatives aux désordres et non-conformités affectant l'ouvrage construit en présence d'un représentant du promoteur et de l'entrepreneur général. L'une de ces réserves est relative à l'existence de griffures, rayures et fissures constatées sur la baie vitrée.

Il est de principe qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun s'appliquent jusqu'à la réception de l'ouvrage et que, dès que la réception est intervenue, les règles spécifiques des articles 1642-1 et suivants du Code civil sont d'application.

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire qu'il n'a pas été remédié aux désordres affectant la baie vitrée. Partant, la réserve actée au sujet des désordres en question n'a, à ce jour, pas fait l'objet d'une levée.

Il faut en conclure que la responsabilité de la société SOCIETE1.) SA relative aux défauts constatés à la baie vitrée est régie par les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun dès lors que cet ouvrage n'a pas fait l'objet d'une réception définitive, mais reste visé par une réserve non levée.

Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Cette obligation est de résultat. Conformément à l'article 1147 du Code civil qui dispose que le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation, il suffit à l'acquéreur de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité du constructeur/promoteur soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

La société SOCIETE1.) SA ne conteste pas l'existence des défauts qui affectent d'après PERSONNE1.) la baie vitrée et qui ont fait l'objet d'une réserve lors de la remise des clefs de sorte qu'elle est présumée en être responsable.

Elle ne rapporte pas la preuve d'une cause exonératoire, le fait allégué que c'est l'entrepreneur qui a causé la cassure du vitrage n'étant, même à le supposer établi, pas de nature à l'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle dès lors qu'il est de principe que le promoteur-vendeur ne peut s'exonérer de sa responsabilité à l'encontre de l'acquéreur en invoquant la faute de l'entrepreneur ou des sous-traitants (*Cour d'appel, 14 avril 2005, numéro 28331 du rôle*).

La responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) SA à l'égard de PERSONNE1.) est partant établie.

PERSONNE1.) requiert à titre principal l'exécution forcée en nature du contrat conclu entre parties, à savoir le remplacement de la baie vitrée endommagée par une baie intacte et conforme aux prévisions du cahier des charges. Il demande à voir dire que la société SOCIETE1.) SA y procédera dans un délai de 15 jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, et à se voir autoriser à y faire procéder par l'entrepreneur de son choix aux frais exclusifs de la société SOCIETE1.) SA au cas où celle-ci ne s'exécuterait pas, ces frais récupérables sur simple présentation des factures de l'entrepreneur.

La société SOCIETE1.) SA soutient qu'au vu du courriel de la société SOCIETE11.) SA du 7 février 2024, une exécution en nature est impossible.

Il est admis que, tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder. Le créancier a le droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations promises. Le créancier n'a pas, dans cette circonstance, à établir que l'inexécution lui causerait un préjudice (*Philippe LE TOURNEAU, « Droit de la responsabilité et des contrats », Dalloz Action, 2004, n°2426*). L'exécution en nature doit en conséquence être ordonnée chaque fois que la victime la demande (*Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », Pas. lux., 2014, n°1222*). Or, le droit à l'exécution en nature cesse lorsqu'elle est devenue matériellement ou juridiquement impossible, ou lorsqu'elle est trop onéreuse ou inopportune (*Geneviève VINEY, Patrice JOURDAIN, « Les effets de la responsabilité », LGDJ, 2001, n°20 ; Georges RAVARANI, op. cit. n°1223*).

Force est de constater qu'en l'espèce, l'affirmation de la société SOCIETE1.) SA que le remplacement de la baie vitrée endommagée est matériellement impossible n'est corroborée ni par le courriel de la firme SOCIETE11.) du 7 février 2024 ni par aucun autre élément du dossier. Si, dans son courriel, la société SOCIETE11.) SA déclare que, suite au rendez-vous sur le chantier en date du 24 janvier 2024, elle ne peut « *pas donner suite* » à la « *demande* », cette déclaration n'est pas motivée par l'impossibilité matérielle de réaliser le remplacement de la baie vitrée défectueuse, mais par le fait qu'elle n'est pas prête à prendre une « *telle grande* » responsabilité après que « *le Grutier* » eût refusé de prendre « *la responsabilité pour les vitrages* ».

L'impossibilité alléguée d'une exécution en nature est encore contredite, d'une part, par le contenu d'un courriel du 25 janvier 2024 de la société SOCIETE1.) SA aux termes

duquel la société SOCIETE11.) SA s'était engagée lors de la réunion du 24 janvier 2024 à établir et transmettre le « *mode opératoire de pose* » du remplacement du vitrage du châssis fixe, accompagné de photos de ses références, et, d'autre part, par les solutions techniques (variantes 1 et 2) proposées le 27 janvier 2023 par la société SOCIETE3.) SARL dans un courriel adressé au promoteur.

Il convient partant de faire droit à la demande principale de PERSONNE1.) et de condamner la société SOCIETE1.) SA à procéder à ses frais au remplacement de la baie vitrée endommagée de manière à ce que le demandeur se retrouve dans la situation qui aurait dû être la sienne en vertu des prévisions du contrat conclu entre parties. Il y a lieu d'accorder à la société défenderesse un délai de 6 mois à partir du jour de la signification du présent jugement pour ce faire.

PERSONNE1.) demande à voir assortir la condamnation de la société SOCIETE1.) SA d'une peine d'astreinte pour le cas où il ne serait pas satisfait à celle-ci.

L'astreinte est une mesure destinée à vaincre la résistance opposée à l'exécution d'une condamnation et prend la forme d'une somme d'argent que le débiteur récalcitrant est condamné à payer au créancier, dont le montant augmente selon une périodicité fixée par le juge (*Philippe LE TOURNEAU, op. cit., n°2584*).

En l'espèce, au vu des circonstances de la cause et du défaut de SOCIETE1.) de procéder spontanément au remplacement de la baie vitrée alors que la nécessité d'une telle mesure ne faisait pas de doute, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de condamner la société SOCIETE1.) SA en application des articles 2059 et suivants du Code civil au paiement d'une astreinte.

Le montant de l'astreinte encourue est à fixer à 500.- euros par jour de retard, sans que le montant total de l'astreinte ne puisse excéder 30.000.- euros.

PERSONNE1.) demande encore à se voir autoriser à faire procéder au remplacement de la baie vitrée par l'entrepreneur de son choix aux frais exclusifs de la société SOCIETE1.) SA au cas où celle-ci n'exécuterait pas la condamnation principale, ces frais récupérables sur simple présentation des factures du tiers entrepreneur.

L'article 1144 du Code civil dispose que « *le créancier peut (...), en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur.* »

Comme il est établi qu'un professionnel de la même spécialité que la débitrice SOCIETE1.) est normalement apte à procéder au remplacement de la baie vitrée en question, il y a lieu d'autoriser PERSONNE1.) à exercer la faculté de remplacement aux frais de la défenderesse au cas où celle-ci ne s'exécuterait pas.

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 750.- euros.

La demande de la société KRIEGER ASSOCIATES SA en distraction des frais et dépens à son profit n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de Procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (*Cour d'appel, 25 janvier 2006, n°30.748 du rôle*).

## **II. DEMANDE DE LA SOCIÉTÉ SOCIETE1.) SA**

Par citation du 7 mai 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait intervenir la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE4.) SARL, la société SOCIETE5.) SA, la société SOCIETE6.) SA, la société SOCIETE7.) SA et la société SOCIETE9.) SA dans le litige qui l'oppose à PERSONNE1.) pour :

- voir ordonner aux parties citées de fournir l'ensemble des éléments permettant de déterminer les conditions dans lesquelles la vitre pourra être remplacée,
- voir dire, « *s'il devait s'avérer que le vitrage de la baie vitrée n'est pas remplaçable en l'état, ni dans la mesure qui satisfasse Monsieur PERSONNE1.), ou si la mesure qui satisfait Monsieur PERSONNE1.) engendre des coûts dans le chef de SOCIETE1.)* », qu'elles devront prendre fait et cause pour la société SOCIETE1.) SA et tenir quitte et indemne celle-ci de toute condamnation prononcée à son encontre,
- les voir condamner *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à lui payer les frais de remplacement de la baie vitrée, sinon les dommages et intérêts à hauteur des montants auxquels elle sera le cas échéant condamnée au profit de PERSONNE1.).

### **1) Quant à la recevabilité**

La société SOCIETE9.) SA soulève l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) SA au motif qu'elle n'est jamais intervenue sur le chantier litigieux « *Complexe commercial ENSEIGNE1.) et résidentiel ALIAS1.)* » et qu'elle n'est pas la cocontractante de SOCIETE1.). Cette dernière n'aurait donc pas qualité à agir contre SOCIETE9.) de sorte que la demande serait irrecevable.

La société SOCIETE1.) reconnaît avoir commis une erreur d'entité dans sa citation et demande à voir mettre hors de cause la société SOCIETE9.) SA.

Il résulte des pièces versées en cause que c'est l'association sans but lucratif SOCIETE14.) (actuellement SOCIETE15.) et non la société anonyme SOCIETE9.) SA qui a été chargée par la société SOCIETE1.) SA d'assumer les fonctions de bureau de contrôle sur le chantier.

Il faut en conclure que la société SOCIETE1.) SA ne justifie pas de la qualité à agir contre la société SOCIETE9.) SA de sorte que la demande est irrecevable.

La demande de la SOCIETE1.) SA contre la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE4.) SARL, la société SOCIETE5.) SA, la société SOCIETE6.) SA et la société SOCIETE7.) SA, dont la recevabilité n'est d'ailleurs pas spécialement discutée par les parties citées, est recevable dès lors qu'elle a été introduite dans les forme et délai de la loi.

## **2) Quant au fond**

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à voir ordonner aux parties citées de fournir l'ensemble des éléments permettant de déterminer les conditions dans lesquelles la vitre pourra être remplacée, cette demande est à rejeter comme non fondée.

En effet, même si elle n'a pas la qualité d'exécutant de travaux et sera le cas échéant contrainte de faire exécuter les travaux de remplacement de la baie vitrée de PERSONNE1.) par un entrepreneur, il reste que l'on doit raisonnablement pouvoir s'attendre à ce qu'en tant que professionnelle de la promotion immobilière, elle soit à même de faire les diligences nécessaires afin d'être en mesure de fournir à PERSONNE1.) la prestation qu'elle a elle-même promise à ce dernier au titre du contrat et d'exécuter la condamnation prononcée à son égard dans le cadre de la demande dirigée contre elle. Il s'ajoute que tant la société SOCIETE3.) SARL (par courriel du 27 janvier 2023) que l'association momentanée SOCIETE13.) (par courriel du 14 décembre 2022), même si cette dernière se limite à des propositions permettant l'acheminement du vitrage par les monte-charges intérieurs, ont, avant toute procédure judiciaire, fourni à la société SOCIETE1.) SA des éléments utiles à la détermination des conditions dans lesquelles la baie vitrée pouvait être remplacée.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) SA à voir dire que la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE4.) SARL, la société SOCIETE5.) SA, la société SOCIETE6.) SA et la société SOCIETE7.) SA devront prendre fait et cause pour elle, cette demande est à son tour à dire non fondée.

La demande du garanti contre le garant de prendre fait en cause pour lui n'a de sens qu'en garantie formelle, pour les matières réelles ou hypothécaires, lorsque le demandeur en garantie est seulement poursuivi comme détenteur d'un bien, *propter rem*, et qu'il peut

demander à être mis hors cause de sorte que le jugement ne sera finalement rendu qu'entre le demandeur initial et le garant (*Marc THEWES, « Les variations du champ processuel », Annales du droit luxembourgeois, 2002, p. 129 et 130*). La garantie formelle est prévue à l'article 273 du Nouveau Code de Procédure civile.

Cependant, en l'espèce, la société SOCIETE1.) SA n'est pas poursuivie par PERSONNE1.) comme détentrice d'un bien en matière réelle ou hypothécaire, mais en qualité de promoteur personnellement obligé à l'égard du demandeur principal.

Il résulte des indications figurant dans la citation en intervention du 7 mai 2024 que la société SOCIETE1.) SA déclare agir en responsabilité contre la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE4.) SARL, la société SOCIETE5.) SA, la société SOCIETE6.) SA et la société SOCIETE7.) SA « *s'il devait s'avérer que le vitrage de la baie vitrée n'est pas remplaçable en l'état, ni dans la mesure qui satisfasse Monsieur PERSONNE1.), ou si la mesure qui satisfait Monsieur PERSONNE1.) engendre des coûts dans le chef de SOCIETE1.)* ».

Elle requiert, d'une part, à voir dire que les parties mises en intervention sont tenues de tenir SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre au profit de PERSONNE1.) et, d'autre part, et en même temps, à les voir condamner *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à lui payer les frais de remplacement de la baie vitrée, sinon les dommages et intérêts à hauteur des montants auxquels elle sera le cas échéant condamnée au profit de PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) SA forme ainsi à la fois une action en garantie qui a pour objet de voir fixer les parts de responsabilité respectives du défendeur à l'action en responsabilité et des personnes par lui mises en intervention sans devoir attendre le résultat de la demande principale, et une action récursoire (notamment pour les frais de remplacement de la baie vitrée) qui suppose que l'auteur de l'action ait effectivement indemnisé la victime au-delà de sa part.

Aux termes de l'article 62 du Nouveau Code de Procédure civile, « *le juge peut inviter les parties à fournir les explications de droit qu'il estime nécessaires à la solution du litige* ».

En application de ces dispositions, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter la société SOCIETE1.) SA à clarifier les prétentions contenues dans sa citation du 7 mai 2024 eu égard à la demande tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation, d'une part, et à la demande tendant à se voir rembourser les frais de remplacement de la baie vitrée, d'autre part.

La société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE9.) SA demandent chacune l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu de l'issue de la demande dirigée contre cette partie, la société SOCIETE1.) SA est à débouter de sa demande contre la société SOCIETE9.) SA.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE9.) SA les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 250.- euros.

La demande de la société SOCIETE1.) SA contre les autres parties mises en intervention est à réserver.

### PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

- quant à la demande de PERSONNE1.)

**dit** non fondée l'exception d'incompétence *ratione valoris* soulevée par la société SOCIETE1.) SA,

**reçoit** la demande en la forme,

la **dit** fondée,

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SA à procéder à ses frais au remplacement de la baie vitrée endommagée de manière à ce que PERSONNE1.) se retrouve dans la situation qui aurait dû être la sienne en vertu des prévisions du contrat conclu entre parties, et ce endéans un délai de six mois à compter de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard,

**fixe** le montant total de l'astreinte encourue à 30.000.- euros,

**autorise** PERSONNE1.) à faire procéder au remplacement de la baie vitrée endommagée par l'entrepreneur de son choix aux frais exclusifs de la société SOCIETE1.) SA au cas où celle-ci ne s'exécuterait pas, ces frais récupérables sur simple présentation des factures du tiers entrepreneur,

**dit** la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de la somme de 750.- euros,

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

**condamne** la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de la demande dirigée contre elle,

- quant à la demande de la société SOCIETE1.) SA

**dit** irrecevable la demande de la société SOCIETE1.) SA en ce qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE9.) SA,

**dit** non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à voir ordonner à la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE4.) SARL, la société SOCIETE5.) SA, la société SOCIETE6.) SA et la société SOCIETE7.) SA de fournir l'ensemble des éléments permettant de déterminer les conditions dans lesquelles la vitre pourra être remplacée,

partant en **déboute**,

**dit** non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à voir dire que la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE4.) SARL, la société SOCIETE5.) SA, la société SOCIETE6.) SA et la société SOCIETE7.) SA devront prendre fait et cause pour elle,

partant en **déboute**,

avant tout autre progrès en cause :

**invite** la société SOCIETE1.) SA à clarifier les prétentions contenues dans sa citation du 7 mai 2024 eu égard à la demande tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation, d'une part, et à la demande tendant à se voir rembourser les frais de remplacement de la baie vitrée, d'autre part, et la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE4.) SARL, la société SOCIETE5.) SA, la société SOCIETE6.) SA et la société SOCIETE7.) SA à y prendre position,

**dit** non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA contre la société SOCIETE9.) SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

partant en **déboute**,

**dit** la demande de la société SOCIETE9.) SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de la somme de 250.- euros,  
partant **condamne** la société SOCIETE1.) SA à payer à la société SOCIETE9.) SA la somme de 250.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

**condamne** la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de la demande dirigée contre la société SOCIETE9.) SA,

**réserve** le surplus des dépens et des droits des parties,

**fixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 15 janvier 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.02.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Charles KIMMEL, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

s. Charles KIMMEL

s. Véronique RINNEN