



En exécution du prédit jugement le tribunal a procédé à l'audition de l'expert Christophe NOËL en présence de Maître Philippe STROESSER, de Monsieur B.) et de Maître Markus RAUSCH et dont le résultat se trouve consigné au procès-verbal dressé en date du 10 janvier 2013 sous le numéro 112/13.

Par ordonnance rendue en date du 7 février 2013 sous le numéro 551/13 Monsieur Christophe NOËL a été nommé expert de l'accord des parties

*avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, de :*

- *déterminer et de chiffrer les mesures aptes à remédier aux vices de construction, malfaçons et défauts de conformité imputables à la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE,*
- *déterminer et de chiffrer les dégâts provoqués à la propriété de A.) par les vices de construction, malfaçons et défauts de conformité imputables à la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE,*
- *déterminer et de chiffrer les moyens aptes à remédier aux vices de construction, malfaçons et défauts de conformité imputables à la société à responsabilité limitée GALALUX,*
- *déterminer et de chiffrer les dégâts provoqués à la propriété de A.) par les vices de construction, malfaçons et défauts de conformité imputables à la société à responsabilité limitée GALALUX,*
- *préciser si les vices de construction, malfaçons et défauts de conformité imputables à la société à responsabilité limitée GALALUX ont contribué à causer ou à aggraver les dégâts occasionnés par la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE et vice-versa.*

L'expert Christophe NOËL ayant déposé son rapport en date du 28 novembre 2013 l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 7 février 2014 à laquelle Maître Philippe STROESSER se présenta pour A.) et Maître Stéphanie BASTIN comparut en remplacement de Maître Julio STUPPIA pour la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE. La société à responsabilité limitée GALALUX fut représentée par Maître Markus RAUSCH.

Maître Philippe STROESSER, Maître Stéphanie BASTIN et Maître Markus RAUSCH furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Revu le jugement interlocutoire du 7 décembre 2012.

Vu le procès-verbal dressé en date du 10 janvier 2013 à l'occasion de l'audition de l'expert Christophe NOËL.

Vu l'ordonnance du 7 février 2013 chargeant l'expert Christophe NOËL d'une mission supplémentaire.

Vu le rapport d'expertise n° NMX/13/02/1145 du 26 novembre 2013 ainsi que le courrier du 30 janvier 2014 de l'expert Christophe NOËL en relation avec le devis **M.**)

Le mandataire judiciaire de **A.**) a demandé au tribunal d'entériner les conclusions de l'expert NOËL.

Ainsi concernant la terrasse faite par la société à responsabilité limitée GALALUX il a rappelé que l'expert avait conclu que cette dernière devait être intégralement démolie et être refaite, travaux dont le coût a été évalué par l'expert à 7.400.- euros hors tva.

Il a indiqué que son mandant avait perdu toute confiance dans les capacités de la société à responsabilité limitée GALALUX pour effectuer correctement ces travaux de réfection, et ceci d'autant plus qu'il existe un fort doute que la société à responsabilité limitée GALALUX dispose effectivement d'une autorisation de faire le commerce lui permettant de réaliser des terrasses, et a par conséquent sollicité l'allocation du montant de 7.400.- euros, lequel serait à augmenter de la tva à 15%, afin que **A.**) puisse s'adresser à un autre corps de métier pour faire exécuter une terrasse conformément aux règles de l'art.

Il a également demandé à ce que la société à responsabilité limitée GALALUX soit condamnée, sur base du courrier de l'expert NOËL du 30 janvier 2014, au paiement du montant de 145,05.- euros.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX, pour sa part, a répliqué que sa mandante disposait de toutes les autorisations requises pour exécuter les travaux de réfection et de réhabilitation préconisés par l'expert NOËL et qu'elle serait par conséquent apte et compétente pour exécuter elle-même les travaux repris au rapport d'expertise.

Il a ensuite indiqué que sa mandante avait déjà à d'itératives reprises proposé de venir refaire la terrasse et qu'elle maintenait sa proposition de venir exécuter les travaux préconisés par l'expert et ce sous le contrôle de l'expert NOËL.

Le mandataire judiciaire de la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE, quant à lui, a également fait savoir que sa mandante est disposée à intervenir sur le chantier et ceci afin d'exécuter les travaux de réfection préconisés par l'expert NOËL et ceci sous le contrôle de l'expert.

Il a néanmoins précisé que pour effectuer les travaux de réfection concernant l'étanchéité se trouvant en dessous de la terrasse il faut d'abord enlever la terrasse et que tant que ceci n'a pas été réalisé sa mandante ne saurait utilement intervenir.

Le mandataire judiciaire de **A.**) a demandé à ce que la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE soit condamnée à exécuter les travaux de réfection repris au rapport d'expertise sous peine d'une astreinte dont il a laissé au tribunal le soin de fixer le montant.

La société anonyme VICTORIA PROMOTION a fait plaider que cette astreinte ne saurait débiter qu'une fois que la terrasse aurait été enlevée.

Toute inexécution d'un contrat ouvre par ailleurs une action en paiement par équivalent au créancier de l'obligation inexécutée, mal exécutée ou exécutée avec retard. Toutefois lorsque le débiteur, assigné par le créancier de dommages-intérêts pour inexécution, offre d'exécuter sa prestation, le juge doit ordonner l'exécution de l'obligation contractuelle. L'offre d'exécuter émanant du débiteur ne s'impose cependant que si elle est satisfaisante. Tel n'est pas le cas si le créancier a légitimement pu perdre confiance dans la compétence de son cocontractant (Georges RAVARANI : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n°483, 2<sup>ème</sup> édition).

En l'espèce il y a lieu de retenir que tant la société à responsabilité limitée GALALUX que la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE ont marqué leur accord pour exécuter les travaux de réfection décrits par l'expert Christophe NOËL dans son rapport du 26 novembre 2013 et ceci sous le contrôle de l'expert.

Eu égard au fait que les travaux à réaliser par les deux défenderesses sont pour partie imbriqués, il y a lieu d'ordonner que l'exécution des travaux de réfection à effectuer tant par la société à responsabilité limitée GALALUX que par la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE se feront sous la direction et le contrôle de l'expert Christophe NOËL, les honoraires de ce dernier dans le cadre de cette mission de contrôle et de surveillance étant à la charge entière de la société à responsabilité limitée GALALUX et de la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE.

### **Par ces motifs :**

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

**vidant** le jugement interlocutoire du 7 décembre 2012,

**donne acte** à la société à responsabilité limitée GALALUX et à la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE qu'elles acceptent les conclusions contenues dans le rapport du 26 novembre 2013 de l'expert Christophe NOËL et qu'elles se sont engagées à exécuter les travaux de réfection préconisés par l'expert Christophe NOËL et ceci sous la direction et le contrôle de l'expert,

partant,

**enjoint** à la société à responsabilité limitée GALALUX à **soumettre dans les huit (8) jours du prononcé** du présent jugement à l'expert Christophe NOËL **un projet technique détaillé** des travaux de réfection qu'elle entend exécuter,

**dit** que le prédit projet technique détaillé doit impérativement **avoir été soumis** à l'expert Christophe NOËL et **reçu l'assentiment** de ce dernier avant qu'un quelconque travail de réfection ne soit entamé par la société anonyme GALALUX,

**charge** l'expert Christophe NOËL de la **direction et du contrôle** des travaux de réfection préconisés dans son rapport du 26 novembre 2013,

**d i t** que les travaux devront être exécutés **dans un délai de six (6) semaines à partir de la signification** du présent jugement **sous peine d'une astreinte de 125.- € (cent vingt-cinq euros) par jour de retard,**

**d i t** que l'astreinte sera **plafonnée à 12.500.- € (douze mille cinq cents euros),**

**c o n d a m n e in solidum** la société à responsabilité limitée GALALUX et la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE à verser à l'expert Christophe NOËL **au plus tard le 14 mars 2014 une provision de 1.500.- € (mille cinq cents euros)** à faire valoir sur ses honoraires pour la mission de direction et de contrôle des travaux de réfection à exécuter,

**r e f i x e** l'affaire à l'audience du **vendredi, 16 mai 2014, à 9.00 heures, salle J.P. 1.19,**

**r é s e r v e** les droits des parties et les frais,

**o r d o n n e** l'**exécution provisoire** du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Ainsi jugé et prononcé en audience publique par Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, qui ont aussitôt signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD