



(rez-de-chaussée), du tribunal de paix de Luxembourg, à Luxembourg, Cité Judiciaire, Plateau du Saint Esprit, Bâtiment de la Justice de paix.

- 2) d'une ordonnance rendue par le juge de paix en date du 7 février 2013 sous le numéro 551/13 nommant expert de l'accord des parties Monsieur Christophe NOËL

*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.*

- 3) d'un jugement rendu contradictoirement par le tribunal de paix de ce siège le 7 mars 2014 sous le numéro 1085/14 et dont le dispositif est conçu comme suit :

*« 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,*

*dit 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,*

*dit que l'astreinte sera plafonnée à 12.500.- € (douze mille cinq cents euros),*

*condamne 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,*

*refixe l'affaire à l'audience du vendredi, 16 mai 2014, à 9.00 heures, salle J.P. 1.19,*

*réserve les droits des parties et les frais,*

*ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution. »*

-----

A l'audience publique du 3 octobre 2014, à laquelle la continuation des débats a été refixée 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 qu'il rompit le 24 octobre 2014 pour ordonner une comparution personnelle des parties ensemble avec l'expert Christophe NOEL à laquelle il fut procédé en date du 27 novembre 2014 en présence de Maître Philippe STROESSER, de Messieurs C.) et D.) de la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE, les deux assistés de Maître Stéphanie BASTIN, de Madame E.) de la société à responsabilité limitée GALALUX assistée de Maître Markus RAUSCH ainsi que de l'expert Christophe NOEL.

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

Le tribunal reprit l'affaire en délibéré qu'il rompit une nouvelle fois le 29 avril 2015 afin de respecter le principe du contradictoire les parties litigantes n'ayant pas eu la possibilité de prendre position par rapport à l'offre de la société anonyme ACREALUX versée par l'expert.

A l'audience publique du 15 mai 2015 à laquelle la continuation des débats a été fixée, Maître Anna CHEBOTARYOVA en remplacement de Maître Philippe STROESSER, Maître Stéphanie BASTIN en remplacement de Maître Julio STUPPIA et Maître Filipe VALENTE qui s'est présenté en remplacement de Maître Markus RAUSCH pour la société à responsabilité limitée GALALUX réexposèrent leurs moyens et conclusions.

Le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé,

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

Revu le jugement du 7 mars 2014.

Lors des plaidoiries du 7 février 2014 le mandataire judiciaire de A.) avait signalé que son mandant avait, au regard des déboires subis à cause des problèmes liés à la terrasse, perdu toute confiance dans la société à responsabilité limitée GALALUX et demandé à ce que son mandant se voit alloué un montant de 7.400.- euros afin qu'il ait la possibilité de s'adresser à une tierce entreprise pour faire reconstruire une terrasse conforme aux règles de l'art.

La société à responsabilité limitée GALALUX s'était opposée à cette solution et avait insisté pour pouvoir effectuer elle-même les travaux de réfection de la terrasse et ceci sous le contrôle de l'expert NOËL.

L'expert NOËL, bien qu'en ayant émis des doutes quant la compétence de la société à responsabilité limitée GALALUX à effectuer des travaux de réfection à la terrasse, avait néanmoins fini par accepter à contrôler les travaux de réfection de la terrasse à exécuter par la société à responsabilité limitée GALALUX à la condition expresse que cette dernière lui soumette avant l'exécution des travaux un projet technique détaillé lequel devait trouver son aval.

Il est constant en cause que la société à responsabilité limitée GALALUX n'a jamais communiqué à l'expert NOËL un quelconque projet technique détaillé, respectivement plan.

Lors de la comparution des parties du 27 novembre 2014 l'expert NOËL a indiqué que l'établissement d'un projet technique détaillé par la société à responsabilité limitée GALALUX n'aurait en principe pas dû présenter de problème particulier alors qu'il s'agissait en fait ici d'une opération « *basique* » pour un entrepreneur de construction.

Les prédites précisions s'imposaient au regard de l'affirmation du mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX que l'expert NOËL aurait pu ou dû communiquer à sa mandante un « *projet technique détaillé* » : ce n'est pas parce qu'il y avait des difficultés de communication entre l'expert NOËL et la société à responsabilité limitée GALALUX (le premier ne parle que Français tandis que la seconde ne parle que l'Allemand) qu'il y a lieu de reporter les obligations ayant pesé sur la société à responsabilité limitée GALALUX sur l'expert NOËL.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a également fait valoir qu'il ne serait pas d'usage que des plans soient établis lors de la construction d'une terrasse.

Indépendamment du fait de savoir si oui ou non l'établissement d'un plan est de rigueur pour la confection d'une terrasse il y a lieu de rappeler que par jugement du 7 février 2014 le tribunal avait enjoint à la société à responsabilité limitée GALALUX à remettre à l'expert NOËL un projet technique détaillé de sorte que la société à responsabilité limitée GALALUX, laquelle n'a pas relevé appel contre le prédit jugement, avait l'obligation de remettre à l'expert une documentation complète devant expliquer les travaux de réfection envisagés.

Au regard du fait que la société à responsabilité limitée GALALUX n'a pas remis de projet technique détaillé à l'expert avec comme corollaire que la terrasse de la maison de A.) n'a malheureusement toujours pas été changée ce qui a engendré auprès de ce dernier une perte de confiance totale, il n'y a plus lieu de charger la société à responsabilité limitée GALALUX des travaux de réfection mais d'accéder au souhait de A.) de faire exécuter les travaux par une tierce entreprise.

Le mandataire judiciaire de A.) a demandé au tribunal d'allouer à son mandant, conformément aux conclusions de l'expert NOËL, la somme de 18.428,70.- euros hors tva correspondant au devis ACREALUX du 24 mars 2015.

Il y a lieu de relever que le devis ACREALUX porte sur un montant de 52.041,30.- euros tva comprise mais que les postes ayant trait à la réfection de la terrasse se chiffrent à 18.428,70.- euros tva non comprise.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX, pour sa part, a estimé que le devis ACREALUX serait surfait et que sa mandante ne saurait être condamnée au paiement de la somme de 18.428,70.- euros.

Il a notamment fait valoir que sa mandante n'avait facturé pour la confection de la terrasse qu'un montant de 2.427,20.- euros hors tva et pour l'isolation de la terrasse qu'un montant de 456.- euros hors tva.

Il a également fait valoir que l'expert NOËL avait évalué dans son rapport n° 1 NMX/13/02/1145 le montant des travaux de réfection à 7.400.- euros.

Il a ensuite, au cas où le tribunal devait néanmoins prendre en considération le devis ACREALUX, contesté les postes suivants :

- ***travaux communs :***

Ce poste figure au devis ACREALUX avec un montant de 2.806.- euros.

Il a indiqué que ce poste serait intégralement contesté alors qu'il aurait majoritairement trait à d'autres travaux que ceux réalisés sur la terrasse.

Il a à titre subsidiaire estimé que la location d'un WC de chantier pour deux journées à 48.- euros par jour pourrait se justifier.

Le poste « *travaux communs* » comprend la mise en place d'un WC de chantier pendant 12 jours, la mise en place de protections nécessaires durant la période des travaux, le transport de machines, ainsi que la sécurité du chantier à organiser par un organisme indépendant.

Ainsi qu'il a déjà été relevé ci-dessus le devis ACREALUX ne se limite pas aux travaux de réfection de la terrasse mais comprend également d'autres travaux comme la réfection d'un escalier au sous-sol, l'aménagement arrière (partie située sous la terrasse extérieure), l'aménagement latéral ainsi que des travaux au rez-de-chaussée lesquels sont indépendants des travaux de réfection de la terrasse.

Etant donné que le poste « *travaux communs* » concerne l'intégralité des travaux figurant sur le devis et qu'il n'est aucunement établi en cause que A.) entend effectivement faire exécuter les travaux ayant trait à la réfection de l'escalier du sous-sol, les aménagements arrière et latéral ainsi que des travaux au rez-de-chaussée la société à responsabilité limitée GALALUX ne saurait encourir une condamnation pour le montant de 2.806.- euros hors tva au titre du prédit poste.

A défaut d'indications précises pouvant permettre de déterminer quelle part du montant de 2.806.- euros hors tva mis en compte au titre des « *travaux communs* » est attribuable aux travaux de réfection de la façade, il y a lieu d'allouer à A.) ex aequo et bono un montant forfaitaire de 500.- euros hors tva.

- ***travaux de protection et de démolition de la terrasse :***

Ce poste est facturé pour un montant de 1.650.- euros hors tva et comprend l'enlèvement du revêtement du sol, le recyclage et l'évacuation des déchets ainsi que le découpage de l'enduit de la façade sur une hauteur de 30 centimètres plus haut que le niveau afin de permettre les remontées d'étanchéité.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a estimé que le montant de 35.- euros mis en compte au titre de frais d'enlèvement d'un m<sup>2</sup> de revêtement serait trop élevé et a dès lors proposé de réduire le poste « *enlèvement du revêtement du sol* » de 840.- euros hors tva à un montant forfaitaire de 400.- euros.

Il s'est rapporté à prudence de justice quant au montant de 435.- euros mis en compte au titre de la découpe de l'enduit de la façade.

Concernant le poste « *recyclage et évacuation des déchets* » il a estimé que le montant de 375.- euros hors tva serait surfait et a proposé de le ramener à 100.- euros.

Il y a lieu de relever que dans son rapport NMX/13/02/1145 l'expert NOËL avait estimé provisoirement, en attendant la remise d'un devis, le coût de démolition de la terrasse existante et le transport des déchets à la décharge à un montant de 2.000.- euros.

Force est donc de constater que ce montant correspondant approximativement à celui repris dans le devis ACREALUX.

A défaut pour le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX d'avoir soumis au tribunal des éléments objectifs qui militent pour une baisse des montants repris dans le devis ACREALUX il y a lieu d'allouer à A.) le montant réclamé de 1.650.- euros hors tva.

- ***terrasse sur plots, bois, dallages :***

Ce poste comprend les rubriques travaux préparatoires, travaux d'étanchéité soudée, mise en œuvre et fournitures.

Concernant la rubrique *travaux préparatoires* le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a contesté le poste « *réalisation d'une maçonnerie en bloc en périphérie de la terrasse* » pour un montant de 935.- euros, a estimé que le poste « *réalisation d'une chape de pente pour évacuation des eaux situé au centre de la terrasse* » d'un montant de 984.- euros serait à ramener à 500.- euros, n'a pas émis de contestation au sujet du poste « *carottage pour siphon* » de 275.- euros et s'est rapporté à prudence de justice pour ce qui est du poste « *enduisage de la maçonnerie* » pour un montant de 590.- euros.

Eu égard au fait que les prédits postes ont trouvé l'approbation de l'expert NOËL et que la société à responsabilité limitée GALALUX s'est limitée à contester des postes sans néanmoins fournir des explications pouvant justifier ses contestations mettant ainsi le tribunal dans l'impossibilité de vérifier le bien-fondé des critiques qui ont été formulées à l'encontre du devis ACREALUX il y lieu d'allouer à A.) les montants figurant au prédit devis.

Concernant la rubrique *travaux d'étanchéité* le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a soutenu que le montant de 180.- euros/m<sup>2</sup> mis en compte au titre de la fourniture et mise en œuvre d'une étanchéité horizontale serait excessif eu égard au taux facturé par sa mandante.

Il y a lieu de rappeler que la société à responsabilité limitée GALALUX avait facturé l'isolation de la terrasse 456.- euros hors tva. Les travaux d'isolation se limitaient à l'application de deux couches de bitume (*Terrassenbereich kpl mit Voranstrich und Bitumenschutzanstrich 2fach gestrichen als Schutz vor Feuchtigkeit da die gesamte Fläche sehr porös war*).

La société ACREALUX, quant à elle, a proposé d'exécuter une étanchéité horizontale soudée à la flamme en 2 couches y compris remontées périphériques et la maçonnerie périphérique y compris le côté de la dalle de béton, en d'autres termes il s'agit non seulement d'une autre forme d'isolation mais également de travaux plus étendus que ceux réalisés par la société à responsabilité limitée GALALUX.

Etant donné que l'expert NOËL a considéré que l'isolation mise en place par la société à responsabilité limitée GALALUX avait été déficiente et qu'elle n'avait notamment pas été efficace alors qu'elle n'avait pas recouvert des endroits sensibles (par exemple la zone périphérique séparant la dalle de la terrasse du mur de la façade), le montant facturé par la société à responsabilité limitée GALALUX ne saurait être utilisé comme point de départ pour déterminer si le devis ACREALUX est à qualifier d'excessif.

Il y a dès lors lieu d'allouer à A.) le montant de 4.320.- euros hors tva pour la mise en œuvre de l'isolation de la terrasse.

Etant donné que le poste raccordement du siphon avec membrane à l'étanchéité pour 148.- euros hors tva n'a encouru aucune contestation il y a lieu d'allouer à A.) le prédit montant.

Concernant la rubrique *mise en œuvre* le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a fait valoir que sa mandante ignore de quoi il s'agit de sorte que le montant de 4.320.- euros serait contesté.

Il a également fait valoir que le procédé pour carreler la terrasse tel qu'il serait proposé par la société ACREALUX est différent de celui utilisé par sa mandante, en l'occurrence qu'il serait plus onéreux que celui proposé et facturé par la société à responsabilité limitée GALALUX.

Il est constant en cause que le système retenu par la société ACREALUX et cautionné par l'expert (pose du dallage sur plots) est différent de celui qui avait été mis en œuvre par la société à responsabilité limitée GALALUX.

Dans son rapport NMX/13/02/1145 l'expert NOËL avait provisoirement fixé le coût du dallage à 2.400.- euros.

Etant donné que la méthode de carrelage préconisée par la société ACREALUX non seulement diffère de celle mise en œuvre par la société à responsabilité limitée GALALUX mais est également plus chère il y a lieu d'allouer à A.) au titre du poste « *mise en œuvre des plots et du dallage* » un montant de 900.- euros hors tva, ce montant correspondant à la pose de dallage.

Selon le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX les postes protection caoutchouc et pose de plinthes pour 432.- respectivement 440.- euros hors tva seraient contestés alors que ce seraient des commandes additionnelles par rapport à la commande initiale.

Etant donné que le mandataire judiciaire de A.) n'a pas pris position par rapport au prédit reproche et qu'il est ignoré si effectivement les deux prédicts postes ont trait à une commande additionnelle il y a lieu d'accueillir la contestation de la société à responsabilité limitée GALALUX.

Il n'y a dès lors pas lieu d'allouer à la A.) les montants de 432.- et 440.- euros.

Concernant la rubrique *fournitures* le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a contesté les postes « *plots buzon* » de 416,70.- euros et « *buzon* » de 207.- euros au motif qu'il s'agirait d'une d'un supplément par rapport à la commande qui avait été passée à sa mandante.

Eu égard que la société ACREALUX a proposé un mode de pose du dallage différent par rapport à celui de la société à responsabilité limitée GALALUX et qu'il n'est pas établi en cause que le procédé mis en œuvre par la société à responsabilité limitée GALALUX n'ait pas été adapté pour le dallage d'une terrasse (l'expert NOËL n'ayant que *recommandé* la pose d'un dallage sur plots), il n'y a pas lieu d'allouer à A.) les montants de 416,70.- euros et 207.- euros.

Pour ce qui est du dallage le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a fait valoir que le coût du dallage de la société ACREALUX serait de 80.- euros par m<sup>2</sup> alors que chez sa mandante il n'aurait été que de la moitié.

Cette affirmation n'est pas tout à fait exacte : alors que la société à responsabilité limitée GALALUX a mis en compte un montant de 48,90.- euros hors tva/ pour la livraison **et** la pose d'un m<sup>2</sup> de dallage le devis de la société ACREALUX met en compte 80.- euros/m<sup>2</sup> hors tva pour le dallage (la pose du dallage ayant été mis en compte dans une autre rubrique et évalué par le tribunal à 900.- euros hors tva).

Il apparaît dès lors que le dallage proposé par la société ACREALUX est largement plus cher que celui qui avait été facturé par la société à responsabilité limitée GALALUX ; partant il y a lieu de réduire le montant de 80.- euros/m<sup>2</sup> et de le ramener à 30.- euros/m<sup>2</sup> hors tva.

Il y a dès lors lieu d'allouer à **A.)** un montant de  $26 \times 30 = 780$ .- euros hors tva.

Finalement le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a contesté les postes « *fourniture de plinthes* » pour 320.- euros et « *fourniture et mise en place d'un profilé en inox en périphérie visible de la terrasse afin de cacher l'étanchéité* » pour 1.265.- euros hors tva en faisant valoir qu'il s'agirait de commandes supplémentaires.

Au regard des développements qui précèdent il n'y a pas lieu d'accueillir la demande relative à la fourniture des plinthes pour un montant de 320.- euros.

Force est de constater que si la société à responsabilité limitée GALALUX, au lieu de se limiter à badigeonner deux fois la dalle de la terrasse avec du bitume, avait mis en place une isolation correcte telle que préconisée par l'expert NOËL elle aurait également été obligée de mettre en place un profilé en inox pour cacher l'étanchéité.

Le fait que la société à responsabilité limitée GALALUX n'a pas mis en place dans le cadre de l'exécution défectueuse de ses travaux d'isolation et de dallage un profilé en inox en périphérie pour cacher l'étanchéité ne saurait dès lors servir d'argument pour qualifier de commande supplémentaire la fourniture et mise en place d'un profilé en inox devant cacher l'étanchéité qu'elle aurait dû elle-même poser dans le cadre d'une exécution correcte de sa commande.

Il y a dès lors lieu d'allouer à **A.)** le montant de 1.265.- euros hors tva.

Au regard des développements qui précèdent il y a dès lors lieu d'allouer à **A.)** un montant de  $(500 + 1.650 + 935 + 984 + 275 + 590 + 4.320 + 148 + 900 + 780 + 1.265) = 12.347$ .- euros hors tva, soit 14.446.- euros tva à 17% comprise.

Le mandataire judiciaire de la société à responsabilité limitée GALALUX a préconisé que les frais d'expertise soient partagés par trois.

Le mandataire judiciaire de la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE, pour sa part, a maintenu que sa mandante serait toujours disposée à exécuter les travaux de réfection qui lui incombent et a rappelé que l'exécution de ces travaux ne serait cependant possible qu'une fois que les travaux de réfection de la terrasse auraient été terminés.

Il a ensuite contesté que le devis ACREALUX concerne des travaux de réfection que sa mandante se serait engagée à exécuter.

Finalement il a estimé que le coût du rapport d'expertise devrait être partagé entre sa mandante et la société à responsabilité limitée GALALUX en prenant néanmoins en compte l'importance des torts respectifs de chacune des deux sociétés.

Etant donné qu'il est effectivement établi en l'espèce que les travaux de réfection à exécuter par la société anonyme VICTORIA PROMOTION IMMOBILIERE ne sauraient être réalisés qu'une fois que les travaux de réfection de la terrasse auront été exécutés il n'y a pas encore lieu de prononcer de condamnation pécuniaire à son encontre, respectivement d'autoriser A.) à faire exécuter lesdits travaux par une tierce société.

Il y a dès lors lieu de tenir ce volet de la demande de A.) en suspens.

### **Par ces motifs :**

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

**v i d a n t** le jugement du 7 mars 2014,

**d i t** la demande de A.) dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée GALALUX **fondée** jusqu'à concurrence de **14.446.- euros**,

partant,

**c o n d a m n e** la société à responsabilité limitée GALALUX à payer à A.) **le montant de 14.446.- € (quatorze mille quatre cent quarante-six euros)** avec les intérêts légaux sur le montant de 8.000.- € (huit mille euros) à partir de la demande en justice, le 28 juin 2012, jusqu'à solde et sur le montant de 6.446.- € (six mille quatre cent quarante-six euros) à partir du 15 mai 2015 jusqu'à solde,

pour le surplus, **f i x e** l'affaire au rôle général,

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

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