

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2025TADCOMM/237**

**Audience publique du vendredi, vingt-sept juin deux mille vingt-cinq**

**Numéro du rôle : TAD-2025-00130**

**Composition :**

Chantal GLOD, Anouk MEIS, Alyssa LUTGEN,	vice-président, attachée de justice à titre provisoire déléguée, attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

---

**Entre :**

1) **PERSONNE1.)**, pensionné, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,

2) **PERSONNE2.)**, femme au foyer, née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 13 décembre 2024,

comparant par Maître Juliette ADDOU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et:**

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à.r.l.**, ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement n°2021TADCOMM/488

rendu le 2 juin 2021 par le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, représentée par son curateur, Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

2) **PERSONNE3.)**, indépendant de droit belge, né le DATE3.), demeurant à B-ADRESSE3.) (Belgique), ADRESSE4.), inscrit au registre des personnes morales belge sous le numéro NUMERO2.), déclaré en état de faillite depuis le 23 octobre 2023,

partie défaillante,

3) **Maître PERSONNE4.)**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à B-ADRESSE5.), pris en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE3.) préqualifié,

partie défaillante,

4) la société de droit belge **SOCIETE2.) SPRL**, établie et ayant son siège social à ADRESSE6.), inscrite à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro NUMERO3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défaillante,

parties défenderesses aux fins du prêt exploit WEBER.

---

### Le Tribunal :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 13 décembre 2024, 1) PERSONNE1.), pensionné, né le DATE1.) à ADRESSE7.) (Macédoine), et 2) son épouse, PERSONNE2.), femme au foyer, née le DATE2.) à ADRESSE7.) (Macédoine), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.), ont fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l., ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement n°2021TADCOMM/488 rendu le 2 juin 2021 par le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, représentée par son curateur, Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, 2) PERSONNE3.), indépendant de droit belge, né le DATE3.), demeurant à B-ADRESSE3.) (Belgique), ADRESSE4.), inscrit au registre des personnes morales belge sous le numéro NUMERO2.), déclaré en état de faillite depuis le 23 octobre 2023, 3) Maître PERSONNE4.), avocat à la Cour, demeurant professionnellement à B-ADRESSE5.), pris

en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE3.) préqualifié et 4) la société de droit belge SOCIETE2.) SPRL, établie et ayant son siège social à ADRESSE6.), inscrite à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéroNUMERO3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, à comparaître à l'audience du mercredi, 29 janvier 2025 à 10 :00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour y voir statuer sur le mérite de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins des parties demanderesses et inscrite au rôle commercial sous le numéro TAD-2025-00130.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 29 janvier 2025, l'affaire fut fixée et utilement retenue à l'audience publique du 4 juin 2025.

A cette audience, Maître Juliette ADDOU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, fut entendue en ses moyens et conclusions et Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.A.R.L., en ses observations et conclusions.

PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.) et la société de droit belge SOCIETE2.) SPRL n'étaient pas présents.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **Jugement**

qui suit :

Par acte d'huissier du 13 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à.r.l. (sub. 1), à PERSONNE3.) (sub. 2), à Maître PERSONNE4.) (sub. 3), agissant en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE3.) et à la société de droit belge SOCIETE2.) SPRL (sub. 4) à comparaître devant ce tribunal, siégeant en matière commerciale.

Quant à la demande dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.), ils demandent au tribunal de constater, sinon de prononcer, la résiliation du contrat conclu en date du 20 février 2021 entre les époux BEKIRI et la société SOCIETE1.) aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), avec effet au 2 juin 2021, et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 65.879,55 euros à titre de trop-payé, à augmenter des intérêts légaux à partir du 23 février 2021, sinon à compter du 2 juin 2021, sinon à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021, sinon à compter du 10 janvier 2023, sinon à compter du 25 mai 2024, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, du montant de 86.814 euros du chef de travaux de remise en état, à augmenter des intérêts légaux à partir 2 juin 2021, sinon à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021, sinon à compter du 10 janvier 2023, sinon à compter du 25 mai 2024, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement du montant de 22.342,32 euros à titre de dommages-intérêts du chef de travaux de démantèlement, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les demandeurs demandent encore au tribunal de fixer la créance à admettre au passif de la société SOCIETE1.) au montant de 65.879,55 euros, à augmenter des intérêts

légaux à partir du 23 février 2021, sinon à compter du 21 juin 2021, sinon à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021, sinon à compter du 10 janvier 2023, sinon à compter du 25 mai 2024, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, au montant de 86.814 euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 2 juin 2021, sinon à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2021, sinon à compter du 10 janvier 2023, sinon à compter du 25 mai 2024, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, et au montant de 22.342,32 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à leur demande dirigée à l'égard de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au tribunal de constater, sinon de prononcer la résiliation du contrat conclu en date du 8 juillet 2022 entre les époux BEKIRI et PERSONNE3.) ainsi que la résiliation du contrat conclu en date du 16 août 2022 entre les époux BEKIRI et la société SOCIETE2.), aux torts exclusifs de respectivement PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.), avec effet au 10 octobre 2022.

Ils demandent au tribunal de condamner PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 87.786,57 euros à titre de trop-payé, à augmenter des intérêts légaux à compter du 6 mai 2022, date du premier décaissement, sinon à compter des dates des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi que le montant de 4.516,20 euros du chef de travaux de démantèlement, à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament par ailleurs la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon la condamnation de chaque partie pour le tout, sinon de chaque partie pour sa part, de la société SOCIETE1.), de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 7.627,93 euros du chef de travaux de démantèlement, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, le montant de 70.000 euros à titre de préjudice moral, à augmenter des intérêts légaux à compter du 10 janvier 2023, sinon à compter du 25 mai 2024, sinon à partir de la demande en justice, du montant de 60.000 euros du chef de perte de jouissance, à augmenter des intérêts légaux à compter du 10 janvier 2023, sinon à compter du 25 mai 2024, sinon à partir de la demande en justice, du montant de 9.574,27 euros au titre de frais d'expertise avancés, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice, le montant de 23.250 euros du chef de frais d'avocat déboursés dans le cadre de la procédure référé-provision, à augmenter es frais et honoraires déboursés dans le cadre de la présente procédure, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon à compter de la demande en justice.

Pour autant que de besoin, ils demandent au tribunal de fixer leurs créances à admettre au passif de la faillite de la société SOCIETE1.) aux montants de 7.627,93 euros, 70.000 euros, 60.000 euros, 9.574,27 euros et 23.250 euros, avec les intérêts légaux tels que réclamés.

Outre la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, les parties demanderesse concluent encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros et à la condamnation des assignés aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à titre subsidiaire que le préjudice moral soit fixé à hauteur de 20.000 euros pour chacune des assignées sub. 1), sub. 2) et sub. 4). Quant aux frais et honoraires relatifs à l'instance de référé-expertise, ils sollicitent, à titre subsidiaire, l'allocation de la somme de 5.500 euros.

A l'appui de leur demande, les époux BEKIRI font exposer avoir conclu le 20 février 2021 un contrat avec la société SOCIETE1.) relatif à la construction d'une maison unifamiliale à L-ADRESSE8.), moyennant paiement du prix forfaitaire de 250.000 euros TTC. Les travaux auraient débuté le 1<sup>er</sup> mars 2021 et auraient dû s'achever au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2021, un acompte de 100.000 euros aurait été versé en date du 23 février 2021.

Ils soutiennent que dès le mois de mai 2021, la société SOCIETE1.) aurait cessé toute intervention sur le chantier, abandonnant les travaux en l'état.

Par jugement du 2 juin 2021, la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite.

Selon un rapport établi par l'architecte PERSONNE5.) en date du 22 novembre 2021, les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) ne seraient non seulement inachevés mais présenteraient encore de nombreux désordres et non conformités.

Le 26 mai 2022, les époux BEKIRI auraient conclu avec PERSONNE3.) un contrat pour la gestion des travaux de parachèvement pour un prix forfaitaire de 200.000 euros TTC. Ils indiquent que ces travaux auraient dû débuter courant mai 2022 et s'achever dans un délai maximal de 80 jours ouvrables. Or, faute de livraison des matériaux comme prévu par la société SOCIETE1.), un nouveau contrat de gestion aurait dû être signé avec PERSONNE3.) le 20 juin 2022, pour le prix forfaitaire de 150.594,23 euros TTC.

Ils soutiennent avoir versé à PERSONNE3.) le 20 juin 2022 un acompte de 7.500 euros, le 30 juin 2022, un acompte de 3.500 euros, le 5 juillet 2022, un acompte de 10.500 euros et le 20 juillet 2022, les montants de 7.500 euros, 6.903 euros et 32.549,87 euros.

Le 16 août 2022, un contrat d'entreprise aurait encore été conclu avec la société SOCIETE2.) pour la réalisation des travaux de parachèvement au prix de 150.594,23 euros TTC. Un acompte de 10.000 euros aurait d'ores et déjà été payé le 6 mai 2022 à la société SOCIETE2.).

Au mois d'août 2022, le chantier aurait à nouveau été interrompu pendant plusieurs semaines, la société SOCIETE2.) n'ayant pas accompli les formalités nécessaires à l'exercice occasionnel et temporaire de son activité sur le territoire luxembourgeois.

Le 2 septembre 2022, PERSONNE3.) leur aurait remboursé le montant de 9.000 euros et le 16 septembre 2022, les demandeurs auraient encore payé le montant de 26.061,75 euros à PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avancent avoir adressé en date du 17 septembre 2022 une mise en demeure tant à PERSONNE3.) qu'à la société SOCIETE2.), les sommant de reprendre les travaux au plus tard le 19 septembre 2022, ceux-ci n'auraient cependant plus repris les travaux. Par courriel du 10 octobre 2022, PERSONNE3.) aurait expressément déclaré avoir pris acte de la décision des époux BEKIRI de mettre un terme à leurs relations contractuelles.

L'expert Romain FISCH, nommé par ordonnance de référé du 31 mars 2023, dans son rapport du 25 mai 2024, aurait confirmé l'inachèvement des travaux et conclu à l'existence d'importants vices, malfaçons et non-conformités affectant les travaux entrepris tant par la société SOCIETE1.) que par PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.).

La demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est basée sur les dispositions des articles 1142 et suivants du Code civil, notamment sur l'article 1147 du Code civil, les travaux litigieux n'ayant jamais été réceptionnés. Ils soutiennent que les contrats conclus avec les parties assignés sub. 1), 2) et 4) constitueraient des contrats d'entreprise, lesquels imposeraient à l'entrepreneur une obligation de résultat consistant en la réalisation d'un ouvrage exempt de malfaçons et conforme aux règles de l'art.

Ils font valoir que la seule inexécution contractuelle – voire, l'existence d'un vice - serait suffisante à engager la responsabilité de l'entrepreneur.

A titre subsidiaire, les époux BEKIRI invoquent les articles 1382 et suivants du Code civil.

Ils renvoient, pour établir la réalité des désordres et malfaçons affectant l'ouvrage, au rapport de l'expert Romain FISCH.

A l'audience du 4 juin 2025, Maître Michael WOLFSTELLER, agissant en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.), se rapporte à la prudence de justice quant au bien-fondé des montants réclamés à titre de trop-payé, de coûts de remise en état et de frais de démantèlement. Il fait toutefois valoir qu'en raison de la déclaration en faillite de la société SOCIETE1.), les intérêts de retard ne pourraient être admis à charge de la masse. Il observe que la faillite ne présente pas d'actif et qu'en tout état de cause aucun dividende ne pourra être distribué.

Il soutient que le montant revendiqué à titre de dommage moral devrait être ventilé et ajoute que la société SOCIETE1.) ne saurait être tenue pour responsable des retards imputables aux autres intervenants au chantier.

Le curateur conteste tant le principe que le quantum du montant réclamé à titre de perte de jouissance ainsi que les frais et honoraires d'avocats qu'il considère comme manifestement excessifs et comprenant des postes étrangers au présent litige.

Il s'oppose également à l'octroi d'une indemnité de procédure.

- Quant à la demande dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.) :

Il est constant en cause que le 20 février 2021, les époux BEKIRI ont conclu avec la société SOCIETE1.) un contrat d'entreprise portant sur la construction d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE8.), pour un montant forfaitaire de 250.000 euros. Par jugement n°2021TADCOMM/488 rendu le 2 juin 2021 par le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite.

o *Quant à la résiliation du contrat conclu le 20 février 2021 :*

La survenance d'une faillite ne met pas fin en soi aux contrats conclus par le failli.

En l'occurrence, le curateur ne formule pas de contestation précise quant à la demande en résiliation. A défaut de continuation des travaux, il y a lieu de déclarer la demande en résiliation du contrat d'entreprise du 20 février 2021 fondée avec effet au 2 juin 2021 aux torts de la société SOCIETE1.).

o *Quant à l'indemnisation revendiquée :*

Les époux BEKIRI demandent au tribunal de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 65.879,55 euros à titre de trop-payé, du montant de 22.342,32 euros à titre de frais de démantèlement et du montant de 86.814 euros du chef de travaux de remise en état, sinon de fixer leur créance au montant de 65.879,55 euros à titre de trop-payé, au montant de 22.342,32 euros à titre de frais de démantèlement et au montant de 86.814 euros à titre de travaux de remise en état.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Conformément à l'article 1315 du Code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

Il incombe partant aux époux BEKIRI de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

A l'appui de leur demande, ils versent le rapport établi par l'architecte PERSONNE5.) et le rapport établi par l'expert judiciaire Romain FISCH.

En l'occurrence, aucun acte de réception expresse ou tacite des travaux n'a eu lieu, de sorte que l'obligation de garantie contre les vices de construction se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil.

En application de ces articles, il appartient à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles et légales, et exempte de vices, sous peine de voir sa responsabilité engagée.

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro du rôle 28935 ; Cour d'appel 27 juin 2012, numéro 36492 du rôle).

A partir du moment où la participation du constructeur aux travaux dans lesquels apparaissent un désordre est établie, la présomption de responsabilité s'applique.

En l'espèce, l'expert FISCH a procédé à une analyse détaillée de la conformité des travaux exécutés par la société SOCIETE1.) en se fondant notamment sur le rapport établi le 22 novembre 2021 par l'architecte PERSONNE5.). Ni le rapport PERSONNE5.) ni le rapport FISCH n'ont été critiqués par le curateur.

L'expert a relevé plusieurs inachèvements et non-conformités quant aux travaux à exécuter par la société SOCIETE1.) (p.16 du rapport d'expertise du 25.05.2024), notamment :

- défaut de mise en œuvre des travaux d'étanchéité et d'isolation thermique sur surfaces horizontales des terrasses et toitures ;
- non-conformité de la fixation mécanique des panneaux isolants et de la planéité des surfaces de la façade ;
- défaut de mise en œuvre et inachèvement de la pose de l'installation électrique ;
- manquements substantiels par rapport aux règles de l'art et installations partiellement endommagées de la tuyauterie eau chaude et froide et de la fourniture et pose des eaux usées.

La participation de la société SOCIETE1.) aux travaux dans lesquels apparaissent un désordre est établie et sa responsabilité présumée.

Pour pouvoir s'exonérer, l'entrepreneur doit positivement établir que le dommage constaté provient d'une cause étrangère présentant les caractéristiques d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité.

Une telle preuve n'étant pas rapportée en l'espèce, ni même alléguée, la demande des époux BEKIRI en indemnisation est fondée en son principe.

- *Quant au trop-payé:*

Les parties demanderesses soutiennent avoir versé à la société SOCIETE1.) un acompte à hauteur de 100.000 euros, la valeur des travaux effectivement réalisés ne s'élèverait toutefois qu'à 34.120,45 euros, de sorte qu'un trop-perçu de la part de la société SOCIETE1.) pourrait être retenu à hauteur de 65.879,55 euros.

Le curateur de la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence.

Dans son rapport, l'expert Romain FISCH conclut, sur base d'un taux d'achèvement des travaux et en prenant comme référence le prix forfaitaire convenu de 250.000 euros, que la valeur des prestations effectivement exécutées par la société SOCIETE1.) s'élève à 34.120,45 euros.

La demande en paiement du montant de 65.879,55 euros (100.000 – 34.120,45), à titre de trop-perçu par la société SOCIETE1.) est partant fondée.

- *Quant au coût des travaux de redressement:*

Les parties demanderesses sollicitent, au titre de frais de remise en état, une indemnisation à hauteur du montant de 86.814 euros.

Le curateur se rapporte à prudence de justice.

L'expert Romain FISCH, se fondant sur le rapport établi par l'architecte PERSONNE5.) - qu'il qualifie de plausible -, évalue les coûts des travaux de redressement des malfaçons affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) à la somme de 86.814,00 euros.

En l'absence de contestations circonstanciées, le tribunal conclut au bien-fondé de cette demande à hauteur du montant de 86.814,00 euros.

- *Quant au coût de démantèlement :*

Les consorts BEKIRI revendiquent l'allocation du montant de 22.342,32 euros à titre de dommages-intérêts pour frais de démantèlement.

Le curateur se rapporte à prudence de justice.

Étant donné que les travaux d'ores et déjà réalisés sont affectés de malfaçons substantielles, voire de non-conformités irrécupérables, l'expert Romain FISCH conseille dans son rapport de procéder à leur démantèlement et évalue ce coût en lien causal avec

les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) à 19.096,00 euros HTV (22.342,32 euros TTC).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament par ailleurs la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon la condamnation de chaque partie pour le tout, sinon de chaque partie pour sa part, de la société SOCIETE1.), de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 7.627,93 euros du chef de travaux de démantèlement en relation avec le tri des déchets et divers.

Au vu de l'ampleur des travaux de redressement à charge de la société SOCIETE1.), il convient d'ajouter le montant de 4.500 euros (5.265 euros TTC) à titre de coût de démantèlement en relation avec le tri des déchets et divers, l'expert ayant évalué ces frais à la somme de 7.627,93 euros HTV.

Le volet coût de démantèlement est partant à déclarer fondé à concurrence de la somme de 27.607,32 euros.

- *Quant à la perte de jouissance et au dommage moral et:*

La société SOCIETE1.) a été déclarée en faillite par jugement du 2 juin 2021. Elle ne saurait être tenue responsable d'un éventuel dommage moral imputable aux autres assignés, ces derniers n'étant intervenus que postérieurement à la déclaration de faillite.

L'indemnité pour troubles de jouissance peut être réclamée, en cas de malfaçons affectant un immeuble, pour les privations de jouissance de celui-ci pendant le temps de la remise en état, p.ex. lorsqu'il est temporairement inhabitable, ou si les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire, qui continue à y habiter, est sérieusement incommodé. L'indemnité pour troubles de jouissance répare ainsi la privation de la disponibilité de la chose durant son endommagement, elle constitue un préjudice matériel.

Les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice constituent un préjudice d'ordre moral (Georges Ravarani, op. cit., n°1174 et 1266).

Encore faut-il que la victime prouve que le bien est temporairement inhabitable ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

Au vu des conclusions de l'expert FISCH, le tribunal retient que les inachèvements, vices et malfaçons relevés à charge de la société SOCIETE1.) ont nécessairement privé les demandeurs de la jouissance de leur bien durant le temps des travaux de finition par des tierces entreprises.

Il est encore indéniable que les manquements de la société SOCIETE1.) dans l'exécution des travaux ont causé des tracasseries aux époux BEKIRI, non réparées par la résiliation du contrat.

En considération de ce qui précède et à défaut de pièces circonstanciées, notamment quant à des loyers à payer suite à l'indisponibilité de la maison ou des déplacements à faire, le tribunal décide d'allouer, ex aequo et bono, à titre de perte de jouissance et de dommage moral le montant de 1.500 euros.

o *Quant aux frais d'expertise :*

Les parties demanderesses réclament l'allocation du montant de 9.574,27 euros à titre de frais d'expertise.

Etant donné que d'une part, l'expertise est indispensable aux conjoints BEKIRI pour faire valoir leurs prétentions mais que d'autre part, l'expertise concerne également la société SOCIETE2.) et PERSONNE3.), seule une partie des frais d'expertise sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Le tribunal déclare dès lors la demande fondée à l'encontre de la société SOCIETE1.) à concurrence du montant de 3.191,42 euros.

o *Quant aux frais et honoraires de l'avocat :*

Les parties demanderesses réclament l'allocation du montant de 23.250 euros à titre de frais et honoraires d'expert.

Le ministère d'avocat n'est obligatoire ni en matière de référé ni en matière commerciale, de sorte que le recours aux services d'un avocat résulte d'un choix personnel des conjoints BEKIRI. Ce choix, s'il leur appartient, ne saurait pour autant être mis à charge de la société SOCIETE1.).

En outre, le montant réclamé ne ressort d'aucun élément probant du dossier.

S'agissant de la procédure référé-expertise, seuls une facture d'acompte, un rappel, ainsi qu'un extrait portant la mention « Honorarerechnung 2022/449F07-PR Bentley en panne » ont été versés aux débats, sans qu'ils ne permettent d'établir de manière certaine la réalité ni le détail des frais et honoraires effectivement exposés en relation avec le présent litige.

Dans ces conditions, ce volet de la demande dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.) est à rejeter.

Il résulte de ce qui précède que la demande dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) en état de faillite est à déclarer fondée à concurrence du montant total de 184.992,29 euros (65.879,55 + 86.814,00 + 27.607,32 + 1.500 + 3.191,42).

La demande des époux BEKIRI en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 1.000 euros, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge des parties demanderesses l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens quant à leur demande dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.).

Comme la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite en date du 2 juin 2021, elle ne pourra être condamnée au paiement des montants de 184.992,29 euros et 1.000 euros.

En effet, en application de l'article 452 du Code de commerce, à partir du jugement déclaratif de faillite, toute action mobilière ou immobilière, toute voie d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre les curateurs de la faillite. Les créanciers chirographaires et ceux jouissant d'un privilège général ne sont pas recevables, durant la faillite, à assigner le failli, ni même le curateur pour demander leur condamnation, mais ne peuvent agir que par la voie de la déclaration de créance ou de l'action en admission pour faire reconnaître leur créance (Cour de Cassation, 13 novembre 1997, P.30, p.265).

L'article 451 du Code de commerce dispose encore qu'à compter du jugement déclaratif de faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, par un nantissement ou par une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse.

Des intérêts de retard n'ayant pas commencé à courir avant le jugement déclaratif de faillite, il y a lieu de fixer les créances des époux BEKIRI aux montants de 184.992,29 euros et 1.000 euros.

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.), les demandeurs auront à se pourvoir devant qui de droit.

Les frais et dépens en relation avec la demande dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.) en état de faillite, sont à mettre à charge de la masse de cette dernière.

- Quant à la demande dirigée à l'égard de PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.) :

Les époux BEKIRI ont donné assignation à « 2. Monsieur PERSONNE3.), (...), déclaré en état de faillite depuis le 23 octobre 2023 » et à « 3. Maître PERSONNE4.), (...), pris en sa qualité de curateur de la faillite de PERSONNE3.) préqualifié ».

En ce qui concerne l'assignation délivrée à l'égard de Maître PERSONNE4.), aucune demande n'a été formulée à son encontre.

Le tribunal invite les demandeurs à donner de plus amples précisions quant à leur demande dirigée à l'égard de PERSONNE3.) et à l'égard de Maître PERSONNE4.) et de

prendre position quant à la recevabilité de leur demande dirigée à l'égard de ces défendeurs.

Les époux BEKIRI ont encore assigné « 4. la société de droit belge SOCIETE2.) (...) ».

La société SOCIETE1.) n'a pas été assignée dans un intérêt commun et identique que PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.).

Tel est cependant le cas pour les assignés sub 2) et sub 4) et, le cas échéant, pour l'assigné sub 3).

En effet, outre la résiliation du contrat conclu en date du 8 juillet 2022 avec PERSONNE3.) et la résiliation du contrat du 16 août 2022 conclu avec la société SOCIETE2.), les époux BEKIRI requièrent la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chaque partie pour le tout, sinon de chaque partie pour sa part, de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 87.786,57 euros à titre de trop-payé et le montant de 4.516,20 euros du chef de travaux de démantèlement en relation avec les contrats prémentionnés.

Aucune ventilation de la demande n'est faite entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE3.) et l'assignation ne contient aucune précision quant à la répartition à faire.

Dans l'hypothèse où la demande dirigée à l'égard des assignés sub 2) et sub 3) est recevable, il convient de relever qu'il ressort des « attestations d'accomplissement ou de non-accomplissement de la signification ou de la notification des actes » du 31 décembre 2024 établies par l'huissier belge DEBRAY que l'acte d'assignation a été délivré tant à l'adresse de la société SOCIETE2.) qu'à l'adresse de PERSONNE3.).

Il résulte de l'acte de remise du 31 décembre 2024 de l'huissier de justice Pierre DONNET ainsi que de « l'attestation d'accomplissement ou de non-accomplissement de la signification ou de la notification des actes » du 2 janvier 2025, que l'exploit d'assignation a été remis à Maître PERSONNE4.) lui-même, donc à personne.

Aux termes de l'article 79 du Nouveau Code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparait pas, le jugement est rendu par défaut si l'acte introductif d'instance n'a pas été délivré à personne. Le jugement est réputé contradictoire lorsque l'acte introductif d'instance a été délivré à la personne du défendeur.

Aux termes de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile:

« Si, de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaisant pas, les parties défaillantes, auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, recitées par huissier de justice, avec mention, dans la recitation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire.

À l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire. ».

Cette disposition est d'ordre public et vise les parties qui sont citées pour le même objet.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide de surseoir à statuer quant à la demande des époux BEKIRI dirigée à l'égard de PERSONNE3.), de Maître PERSONNE4.) et de la société SOCIETE2.) et de refixer l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du 29 octobre 2025.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement à l'encontre de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. en état de faillite, par jugement réputé contradictoire à l'égard de Maître PERSONNE4.) et par défaut à l'encontre de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE2.), et en première instance,

Quant à la demande dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. en état de faillite

**reçoit** la demande en la forme,

**constate** la résiliation du contrat conclu le 20 février 2021,

**dit** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée à concurrence de la somme de 184.992,29 euros,

**fixe** la créance de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au montant de 184.992,29 euros,

**dit** la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.000 euros,

**fixe** la créance de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au montant de 1.000 euros,

**dit** que pour l'admission de leurs créances ci-avant fixées au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auront à se pourvoir devant qui de droit,

**dit** que les frais et dépens de l'instance en relation avec la demande dirigée à l'égard de la société SOCIETE1.) en état de faillite, sont à supporter par la masse de la faillite,

Quant à la demande dirigée à l'égard de PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.)

**sursoit** à statuer, notamment afin de permettre aux demandeurs de prendre position quant à la recevabilité de la demande et, le cas échéant, de procéder à la régularisation de la procédure,

**réserve** les droits des parties et les frais,

**refixe** l'affaire à l'audience publique du 29 octobre 2025, 10.00 heures.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président