

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 813/2017** (première chambre)

Audience publique du mercredi trois mai deux mille dix-sept.

**Numéro 180801 du rôle**

**Composition :**

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,  
Vanessa WERCOLLIER, juge,  
Sonia MARQUES, juge-délégué,  
Linda POOS, greffier.

**Entre :**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 octobre 2016,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), dissoute le 30 décembre 2016 et représentée par son associé unique PERSONNE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

### 1. Indications de procédure

Suivant exploit d'huissier du 12 octobre 2016, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner au paiement de la somme de 84.943,51 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice.

Il conclut encore à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, à la condamnation aux frais et dépens de la présente instance et de l'instance en référé y compris les frais d'expertise s'élevant à la somme de 6.775,51 euros.

Il sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code Procédure Civile et l'exécution provisoire du jugement.

Suivant acte du notaire Patrick SERRES du 30 décembre 2016 la société a été dissoute et le patrimoine de la société a été transféré à son associé unique PERSONNE2.). Il est de principe qu'une société dissoute survit pour les besoins de sa liquidation. L'instance peut donc être poursuivie en l'état. (article 141 de la loi de 1915 concernant les sociétés commerciales)

A l'audience du 1<sup>er</sup> mars 2017, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 29 mars 2017, le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral.

Maître Catherine SCHEIDER, avocat, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

Maître Kevin PIRROTTE, avocat, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat constitué, a conclu pour la société.

### 2. Objet de la demande

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que suivant contrat d'entreprise du 1<sup>er</sup> février 2013 la société se serait engagée à construire une maison d'habitation « clé en mains » et de la classe « B » à ADRESSE1.).

La partie demanderesse fait valoir que la maison ne serait cependant pas une maison à basse consommation alors que les trois tests « blower-door » n'auraient pas été concluants et que la partie défenderesse resterait en défaut de fournir les certificats prouvant la conformité aux exigences de la classe B des matériaux utilisés pour la construction.

Cette non-conformité résulterait d'ailleurs du rapport d'expertise de l'expert Peyman ASSASSI du 5 septembre 2016.

La maison n'étant pas conforme aux stipulations contractuelles, PERSONNE1.) estime qu'il serait fondé à solliciter la condamnation de la société à lui payer des dommages et intérêts à hauteur du coût des travaux nécessaires pour rendre la maison conforme aux stipulations contractuelles.

Il réclame à ce titre la somme de 64.355,71 euros tel que retenue par l'expert dans son rapport du 5 septembre 2016.

L'expert ayant estimé la durée totale des travaux à 30 jours et ayant retenu que la maison serait inhabitable pendant le temps des travaux, PERSONNE1.) réclame également la somme de 7.800,- euros à titre de « coût des travaux de déménagement, de réaménagement et de location d'une maison similaire, respectivement de locaux de remplacement pendant la durée des travaux. »

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'en raison du fait que la maison ne respecterait pas les critères requis pour être qualifiée de maison à basse consommation d'énergie, il ne pourrait pas bénéficier des aides financières étatiques et communales.

Suivant l'expert, les subventions étatiques manquées s'élèveraient à la somme de 12.787,80 euros.

PERSONNE1.) conclut partant à la condamnation de la société à lui payer la somme totale de 84.943,51 euros (64.355,71+12.787,80+7.800).

La responsabilité de la société est principalement recherchée sur la base contractuelle sinon sur la base délictuelle.

### 3. Position de la société

La société ne conteste pas avoir été le promoteur de l'immeuble de PERSONNE1.) et fait valoir avoir assigné en intervention le 28 décembre 2016 la société SOCIETE2.) SARL, la société SOCIETE3.) GMBH, la société

SOCIETE4.) GmbH, la société SOCIETE5.), la société SOCIETE6.) SARL ainsi que la société SOCIETE7.) S.A. alors que toutes ces sociétés seraient intervenues à différents stades de la construction et/ou de la réalisation de la maison unifamiliale de PERSONNE1.).

La société conteste cependant sa responsabilité et les montants requis en estimant que la responsabilité contractuelle sinon délictuelle des sociétés assignées en intervention serait engagée.

Elle estime ainsi que PERSONNE1.) ne pourrait engager sa responsabilité alors que les sociétés mises en intervention, agissant en tant qu'entrepreneurs qui ont exécuté les travaux pour leur compte, seraient responsables des dommages causés par leur entreprise.

La société conclut à la jonction du rôle principal et du rôle en intervention pour une bonne administration de la justice et à entendre condamner les parties assignées en intervention solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait intervenir à son encontre.

#### 4. Jonction

Dans la mesure où les rôles en intervention ne peuvent retarder le rôle principal, il n'est pas dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de joindre le présent rôle avec le rôle en intervention introduit suivant assignation du 28 décembre 2016.

#### 5. Appréciation

Le terme « contrat d'entreprise » ne figure pas en tant que tel dans le Code civil, mais est défini traditionnellement par la doctrine comme étant une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter, en toute indépendance un ouvrage, un travail déterminé, consistant en de simples actes matériels de telle sorte qu'il ne confère à l'entrepreneur aucun pouvoir de représentation.

Il est constant en cause que suivant contrat du 1<sup>er</sup> février 2013, la société s'est engagée à construire la maison de « classe B » de PERSONNE1.) sise à L-ADRESSE1.).

Ainsi, en contractant, la société s'est engagée à fournir un ouvrage conforme aux règles de l'art et aux stipulations contractuelles, tandis que PERSONNE1.) s'est engagé au paiement du prix convenu.

Le contrat liant les parties est ainsi à qualifier de contrat d'entreprise.

La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception du maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage, de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession.(Georges RAVARANI, La responsabilité civile, Pas. 2014, n°620)

Suivant rapport d'expertise du 5 septembre 2016, l'expert ASSASSI a constaté que la maison de PERSONNE1.) se situe en « classe C » au niveau de la classe de performance énergétique et ce contrairement au certificat de performance énergétique établi le 1<sup>er</sup> août 2012, renseignant une « classe B » et remis à PERSONNE1.) par la société lors de la signature du contrat.

L'expert retient notamment ce qui suit :

« (...) Il est à noter que le certificat de performance énergétique n°NUMERO2.) fournis par les parties et annexé au cahier descriptif du 18 janvier 2013 concerne un bien immobilier, sis au n°ADRESSE3.) au lieu de la maison faisant objet du litige, sise au n°ADRESSE1.). De suite, l'expert soussigné tient à souligner que ce certificat de performance énergétique contient certaines erreurs : orientations ainsi qu'orientation faisant défaut, éléments ne correspondant pas à la situation existante, eau chaude sanitaire encodé sans distribution, erreur quant au calcul sur le plan des éléments de construction et surface de référence énergétique. Or, cette expertise ne contient pas de correction de chaque élément et calcul figurant dans ce passeport énergétique n°NUMERO2.).

Suivant le présent calcul du certificat de performance énergétique de l'expert soussigné, le bâtiment se situe en classe « C » au niveau de la classe performance énergétique, en classe « C » au niveau de la classe d'isolation thermique, ainsi qu'en classe « C » au niveau de la classe de performance environnementale.(...) » (page 27 du rapport)

L'immeuble ne correspondant pas à la classe de performance énergétique convenue et la société ne formulant pas de contestations circonstanciées et précises quant au prédit rapport d'expertise, il y a lieu de retenir que la société engage sa responsabilité et doit indemniser PERSONNE1.) du préjudice subi.

L'expert ASSASSI propose les travaux suivants afin d'atteindre la classe énergétique convenue :

« (...) Vu les défauts repris dans la partie état des lieux et les travaux à effectuer dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique, il est proposé de mettre en place une isolation thermique supplémentaire sous le plafond du sous-sol et sur les chevrons de la toiture inclinée par l'extérieur ainsi que de procéder au remplacement de la chaudière à condensation par une pompe à chaleur air/eau. La mise en étanchéité à l'air, comme décrite sous le point V.III est également nécessaire. (...) » (page du rapport)

Le coût des travaux est évalué par l'expert à la somme totale de 64.355,71 euros.

La société ne faisant pas valoir de contestations précises et circonstanciées par rapport à l'étendue des travaux préconisés par l'expert et par rapport à la somme retenue au titre du redressement des désordres constatés, il y a lieu de condamner la société à payer à PERSONNE1.) la somme de 64.355,71 euros.

Concernant la perte de la subvention étatique si la maison avait rempli les exigences d'une maison de « classe B », l'expert retient qu' « il est à noter que suivant le document A16, l'autorisation de bâtir a été fournie en 2012, classant la présente demande de subvention dans les dispositions transitoires suivant règlement Grand-Ducal du 30 novembre 2007.

Afin de pouvoir bénéficier dans ce cas précis des subventions étatiques, il est nécessaire de présenter un certificat de performance énergétique avec classes « BBB » (classe de performance énergétique : B, classe d'isolation thermique : B, classe environnementale : B), une étanchéité à l'air  $n_{50} \leq 1.0/h$  (...), une ventilation mécanique contrôlée avec un taux de récupération de chaleur  $\geq 75\%$  et une absence d'un système fixe de climatisation. (...)

Total de la subvention étatique : 12787.80€\*

\*Si délai de livraison respecté et dossier de subvention complet. » (page 28 du rapport)

La société ne fait pas valoir de contestations précises et circonstanciées en relation avec cette demande.

PERSONNE1.) n'ayant pas pu obtenir la subvention étatique en raison des désordres affectant la maison, il y a dès lors lieu de condamner la société à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.787,80 euros.

Finalement, l'expert a retenu que « la durée estimée des travaux est de 30 jours ouvrables, en comptant un travail parallèle des équipes au niveau de la toiture, de

la dalle sur sous-sol, de l'installation de la pompe à chaleur et mise en étanchéité à l'air intégrale. (...) Au vu des travaux préconisés et vu la désactivation du système de chauffage ainsi que des travaux importants au niveau de la toiture, l'expert soussigné juge la maison inhabitable durant le temps des travaux repris ci-avant. (...) L'expert ne juge pas utile de vider entièrement la maison durant le temps des travaux et de stocker des meubles ailleurs. Néanmoins, vu le déménagement des vêtements de la famille, la location d'une maison similaire durant 30 jours ouvrables s'élève à 7.800€ (...) » (pages 36 et 39 du rapport)

La société ne faisant pas valoir de contestations précises et circonstanciées quant au montant retenu, il y a lieu de la condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.800,- euros.

Eu égard aux développements qui précèdent il y a partant lieu de condamner la société à payer à PERSONNE1.) la somme totale de 84.943,51 euros (64.355,71+12.787,80+7.800).

La jonction du présent rôle avec le rôle en intervention ayant été rejetée, le tribunal n'est pas saisi de la demande en garantie formulée par la société.

PERSONNE1.) demande à ce que le montant dont condamnation soit assorti des intérêts « tels que de droit », avec capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus pour au moins une année.

Le tribunal ne peut allouer que les intérêts légaux, auxquels ne peut s'appliquer la capitalisation. La demande doit être rejetée.

## 6. Indemnités de procédure

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) ayant été contraint d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer.

Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure destinée à couvrir les honoraires d'avocat réglés est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause il convient de lui allouer le montant de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

## 7. Exécution provisoire

Quant à l'exécution provisoire sollicitée par PERSONNE1.), il est à noter qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5, Cour d'appel, 7 juillet 1994, n° 16.604 et 16.540 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

## 8. Frais et dépens

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société aux dépens de l'instance ainsi qu'aux dépens de l'instance de référé y compris les frais d'expertise s'élevant suivant note d'honoraires du 14 septembre 2016 à la somme de 6.775,51 euros.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en état,

rejette la demande de jonction,

reçoit la demande,



la dit partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, dissoute le 30 décembre 2016, à payer à PERSONNE1.) la somme de 84.943,51 euros (64.355,71+12.787,80+7.800) avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

rejette la demande en capitalisation des intérêts,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, dissoute le 30 décembre 2016, de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, dissoute le 30 décembre 2016, à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, dissoute le 30 décembre 2016, aux dépens de la présente instance et de l'instance en référé, y compris les frais d'expertise s'élevant à la somme de 6.775,51 euros, et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.