Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00020

Audience publique du mercredi, 12 février 2025.

Numéro du rôle : TAL-2021-02877

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 12 mars 2021,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par la société BONN & SCHMITT, représentée par Maître Cédric BELLWALD, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. **<u>Procédure</u>**

Par exploit du 5 juillet 2018 PERSONNE1.) a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») en référé-expertise.

Par ordonnance n° 2018TALREFO/444 du 7 septembre 2018, le juge des référés a fait droit à la demande de PERSONNE1.) et a nommé l'expert Romain FISCH avec la mission plus amplement décrite à la prédite ordonnance.

Par assignation du 12 mars 2021, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Georges KIREGES, a assigné la société SOCIETE1.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société BONN & SCHMITT, représentée par Maître Cédric BELLWALD, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en date du 17 mars 2021.

L'expert Romain FISCH a rendu son rapport en date du 15 janvier 2020.

Par conclusions du 21 septembre 2021, la société SOCIETE1.) a demandé, sur base de l'article 212 du Nouveau Code de procédure civile :

1) la production forcée de pièces ;

2) l'audition de plusieurs témoins ;

- PERSONNE2.), collaborateur architecte de la société SOCIETE2.),
- PERSONNE3.), représentant de l'entreprise SOCIETE3.),
- PERSONNE4.), représentant de l'entreprise SOCIETE4.),
- *« l'expert mandaté par Monsieur PERSONNE5.) »*,

3) entendre les parties au litige, PERSONNE1.) et PERSONNE6.), gérant de la société SOCIETE1.) ;

4) enjoindre PERSONNE1.) à mettre en intervention les tiers suivants :

- le cabinet d'architectes SOCIETE2.),
- la société SOCIETE5.) S.à r.l.,
- le bureau d'étude SOCIETE6.) S.A.

Par la suite, le juge de la mise en état a pris une ordonnance en date du 13 juillet 2023, et a retenu ce qui suit :

« - ***Quant à la demande de production de pièces***

La société SOCIETE1.) sollicite la production de tout document en la possession de PERSONNE1.) « (échange de courriel, courrier, note de plaidoiries, requête en bail à

loyer jugement, ordonnance, rapport, ou autre) en lien avec le litige entre Monsieur PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. (…) », sur base de l'article 60, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

En réponse à la demande de la société SOCIETE1.) et tout en contestant la pertinence des pièces demandées, PERSONNE1.) verse la requête en matière de bail à loyer, ainsi que le jugement de première instance et l'arrêt d'appel avec son acte d'appel dans le litige opposant la société SOCIETE7.) à PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) maintient cependant sa demande d'ordonner à PERSONNE1.) de verser « une copie de l'entière procédure concernant le litige avec son locataire SOCIETE7.) S.A. ».

L'article 60, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « (…) Si une partie détient un élément de preuve, le juge peut, à la requête de l'autre partie, lui enjoindre de le produire, au besoin à peine d'astreinte (…) ».

Aux termes de l'article 288 du même code, les demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites, et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 284 et 285 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 284 du même code dispose que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées, ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. Cour, 19 octobre 1977, Pas. 24, p. 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. Cour, 5 novembre 2003, n° 26588 du rôle).

La jurisprudence a identifié quatre conditions pour qu'il puisse être fait droit à la demande tendant à ce que le juge enjoigne la communication ou la production de pièces :

- la pièce sollicitée doit être déterminée avec précision,
- l'existence de cette pièce doit être vraisemblable,
- la détention de la pièce par le défendeur/tiers doit être vraisemblable et

- la pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige (cf. TAL, 10 mars 2015, n° 152418).

Il convient d'ores et déjà de noter que la demande de la société SOCIETE1.) n'est pas déterminée avec précision, alors qu'elle se contente de demander la production de l'entière procédure relative au litige de PERSONNE1.) et son locataire.

Il n'est pas prouvé dans quelle mesure la production d'autres pièces serait pertinente pour la solution du litige, étant donné que PERSONNE1.) a produit le jugement de première instance avec sa requête, ainsi que l'arrêt d'appel avec son acte d'appel.

La société SOCIETE1.) a entendu démontrer qu'un litige quant à un trouble de jouissance existait entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE7.) en raison des travaux incriminés. Elle prétend que le prédit litige serait la cause du retard du chantier.

Il appartient au Tribunal siégeant au fond de l'affaire d'apprécier cette question et de trancher si les pièces versées par PERSONNE1.) corroborent la prétention de la société SOCIETE1.).

Hormis la question quant à la pertinence de ces pièces pour la solution du litige, qui n'est pas d'ores et déjà établie, il y a lieu de dire que PERSONNE1.) a satisfait à la demande de production de pièces, de sorte que la prédite demande est à rejeter.

- ***Quant à la demande d'audition de tiers***

L'article 399 du Nouveau Code de procédure civile dispose que :

> *« Lorsque la preuve testimoniale est admissible, le juge peut recevoir des tiers les déclarations de nature à l'éclairer sur les faits litigieux dont ils ont personnellement connaissance. Ces déclarations sont faites par attestations ou recueillies par voie d'enquête selon qu'elles sont écrites ou orales. »*

La société SOCIETE1.) demande d'entendre PERSONNE2.) pour établir les faits suivants :

« - que depuis le début de la prospection, en 2015, il était en charge avec Monsieur PERSONNE7.) du chantier litigieux jusqu'en octobre 2016 ;
- *qu'il pourra valider les différents points convenus et conclus entre parties ;*
- *qu'il pourra témoigner du professionnalisme, de l'adaptation, des conciliations faites par SOCIETE1.) ;*
- *qu'il pourra témoigner du bon déroulement des travaux qu'il a suivi depuis le début. »*

Elle demande d'entendre PERSONNE3.) pour établir les faits suivants :

« attester des demandes assidues de conformité des plans, mises en œuvres et mises en garde d'SOCIETE1.) qui ont été faites tout au long du chantier et de la préparation de celui-ci. »

Elle demande d'entendre PERSONNE8.) pour établir les faits suivants :

« attester des demandes assidues d'SOCIETE1.) concernant l'attention sur les tailles des châssis et de mises en garde d'SOCIETE1.) qui ont été faites tout au long du chantier et de la préparation de celui-ci et quant à la réaction de Monsieur PERSONNE1.) lors des mises en garde de la part d'SOCIETE1.). »

Conformément aux conclusions de PERSONNE1.), il y a lieu de constater que les faits que la société SOCIETE1.) entend prouver par voie d'audition ne sont ni précis, ni pertinents à la solution du litige. D'ailleurs, en présence d'une expertise judiciaire contradictoire, les faits offerts en tant que preuve ne sont pas plus utiles à la solution du litige que les déclarations de l'expert judiciaire.

Quant à l'offre de preuve d'entendre l'expert ZLOIC-HOFFMANN, il y a lieu de constater qu'il s'agit d'un expert qui est intervenu avant l'expert judiciaire. En présence d'une expertise judiciaire contradictoire, les constatations de l'expert ZLOIC-HOFFMANN, dont l'impartialité n'est pas établie à l'instar de l'expert judiciaire, ne sont pas utiles à la solution du litige.

D'après l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Il convient par conséquent de rejeter les offres de preuves pour être imprécises et non pertinentes à la solution du litige.

- ***Quant à la demande d'audition des parties***

La société SOCIETE1.) demande d'entendre les parties suivant l'article 207 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que :

> *« Le juge de la mise en état peut, même d'office, entendre les parties. L'audition des parties a lieu contradictoirement à moins que l'une d'elles, dûment convoquée, ne se présente pas. »*

Le juge de la mise en état peut entendre les parties, s'il l'estime nécessaire. La société SOCIETE1.) n'explique pas plus précisément pour quelles raisons il y aurait lieu d'entendre les parties et pour établir quels faits.

En l'espèce et au vu des conclusions détaillées des parties quant aux faits, l'audition des parties n'est à ce stade pas nécessaire.

En présence de contestations des parties, il appartient au tribunal de reconstituer les faits sur base des pièces versées.

Il convient dès lors de rejeter cette demande.

- ***Quant à la demande de mise en intervention de tiers***

La société SOCIETE1.) demande d'enjoindre PERSONNE1.) à mettre en intervention le cabinet d'architectes SOCIETE2.), la société SOCIETE5.) S.à r.l. et le bureau d'étude SOCIETE6.) S.A..

L'article 209 du Nouveau Code de procédure civile dispose que :

> *« Le juge de la mise en état peut inviter les parties à mettre en cause tous les intéressés dont la présence lui paraît nécessaire à la solution du litige. »*

La société SOCIETE1.) expose à l'appui de sa demande que le cabinet d'architecte SOCIETE2.) serait intervenu dans le cadre de l'assignation en référé-expertise de PERSONNE1.). Il aurait suivi le chantier et aurait été un des principaux interlocuteurs d'SOCIETE1.). SOCIETE2.) aurait été le maître de l'ouvrage.

La société SOCIETE5.) aurait fabriqué l'escalier litigieux et il serait important qu'elle puisse prendre position quant aux retards et les raisons sous-jacentes au changement de méthode de pose.

Le bureau d'étude SOCIETE6.) aurait été chargé de l'étude de la structure et de l'exécution du chantier. Son intervention serait utile dans la mesure où, avec l'architecte, il aurait été censé suivre, contrôler et surveiller le chantier.

PERSONNE1.) estime qu'il n'est pas pertinent de mettre en intervention le cabinet d'architecte SOCIETE2.) et le bureau d'étude SOCIETE6.). Il y a lieu d'en déduire qu'il n'a pas de demandes à faire valoir à l'égard de ces parties.

Quant à la société SOCIETE5.), PERSONNE1.) explique qu'il s'agit d'un sous-traitant de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) peut elle-même mettre en intervention les prédits tiers, si elle entend être déchargée par un des tiers précités. Si elle estime que leur intervention serait utile à la solution du litige, il lui appartient de les inviter à intervenir volontairement.

A ce stade de la procédure, il ne paraît pas nécessaire que le cabinet d'architectes SOCIETE2.), la société SOCIETE5.) S.à r.l. et le bureau d'étude SOCIETE6.) S.A. interviennent.

Il convient par conséquent de rejeter cette demande.

P A R C E S M O T I F S

Nous, Fakrul PATWARY, juge de la mise en état,

Nous déclarons compétent pour connaître des demandes formulées sur base de l'article 212 du Nouveau Code de procédure civile,

déclarons les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. non fondées,

réservons les frais et les dépens de l'instance, (…) »

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 19 septembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Par jugement n°2023TALCH08/00197 du 22 novembre 2023, le Tribunal a reçu les demandes en la forme, a rejeté la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'enjoindre PERSONNE1.) de mettre en intervention des tiers, a dit qu'il y avait lieu à révocation de l'ordonnance de clôture, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de prendre position quant à une éventuelle réception, même tacite, des travaux effectués par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, a invité PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de verser chacun un décompte avec justificatifs à l'appui des paiements faits et/ou restant ouverts, tout en exposant leurs calculs et en considérant un éventuel escompte à appliquer, a invité PERSONNE1.) à conclure par conclusions ponctuelles jusqu'au 18 janvier 2023, a invité la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à conclure par conclusions ponctuelles jusqu'au 22 février 2023, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les droits des parties ainsi que les frais et dépens.
Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée une nouvelle fois par voie d'ordonnance du 27 septembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 décembre 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Moyens et prétentions des parties

Ce jugement ne reprend que les prétentions des parties postérieures au jugement numéro 2023TALCH08/00197 du 22 novembre 2023.

PERSONNE1.) demande à :

- voir dire qu'il n'y a eu aucune réception écrite conformément à l'offre signée, ni même tacite des travaux effectués par la société SOCIETE1.);

- voir entériner le décompte avec justificatifs versé par PERSONNE1.), de sorte que la société lu redevrait un trop-perçu de 17.927,33.-euros TVAC, sinon de 11.915,26.-euros TVAC, au titre des travaux réalisés;

- voir dire que PERSONNE9.) actualise sa demande en condamnation ayant trait au remboursement de ses frais d'avocats par la partie adverse au montant de 25.038.-euros TTC.

Il fait valoir que par un contrat d'entreprise du 16 décembre 2015, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») aurait réalisé des travaux de construction d'un deuxième étage au ADRESSE3.) à L-ADRESSE3.), ainsi qu'une transformation sur existant.

Le chantier aurait accusé de nombreux retards et désagréments.

Par courriel du 14 novembre 2017, la société SOCIETE1.) aurait sollicité le paiement d'un acompte de 25.000.-euros HT à valoir sur le solde retenu à titre de garantie.

En date du 4 décembre 2017, PERSONNE1.) aurait répondu à la société SOCIETE1.) qu'il ne comprendrait pas pourquoi il devrait payer cet acompte, alors que l'offre signée entre parties prévoyait que le solde de 10% faisant office de garantie *« sera versé dès réception définitive par écrit »*.

En date du 6 décembre 2017, la société SOCIETE1.) aurait affirmé qu'elle n'entendait plus revenir sur le chantier, estimant que le contrat était terminé à défaut de paiement de l'acompte précité.

PERSONNE1.) aurait bien évidemment formellement refusé de payer ce montant, et ce alors que les travaux n'étaient pas achevés et qu'une réception à ce stade était manifestement impossible eu égard à l'état d'avancement des travaux et aux désordres constatés, notamment ceux affectant l'escalier.

En effet, en date du 11 avril 2018, lesdits travaux n'auraient toujours pas été achevés et auraient été affectés de vices et malfaçons, tel que cela résulterait d'un constat d'huissier réalisé par l'huissier Christine KOVELTER.

En date du 30 avril 2018, PERSONNE1.) aurait également fait procéder à une expertise de l'escalier d'accès vers les bureaux par l'expert assermenté Guy GARDULA de laquelle il résulterait :

- une forte oxydation empêchant la pose d'une cire d'abeille en l'état;
- un assemblage par soudure très chaotique dû au non-professionnalisme du soudeur totalement à refaire;
- un garde-corps palier non conforme à rehausser.

A cet égard, ces désordres, retards et inachèvements auraient été dénoncés à la société SOCIETE1.) à maintes reprises en vain, notamment par deux mises en demeures du 29 janvier 2018 et du 27 février 2018 adressées à la société SOCIETE1.) et par un courrier du 26 mars 2018 et du 2 mai 2018 adressés à Maître Gilles PLOTKE en sa qualité de mandataire de la société SOCIETE1.).

Cependant, la société SOCIETE1.) aurait persisté à refuser d'intervenir pour redresser les désordres et achever les travaux, de sorte qu'aucune réception des travaux par écrit n'aurait eu lieu conformément à l'offre signée entre parties, ni même tacite, alors que l'inachèvement et le caractère vicié des travaux auraient été dûment dénoncés par PERSONNE1.) à d'itératives reprises à la société SOCIETE1.) et que le solde réclamé par la société SOCIETE1.) aurait été formellement contesté et non réglé à ce jour par ce dernier.

PERSONNE1.) estime que la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait donc à rechercher sur base de la responsabilité contractuelle, notamment sur base des articles 1142 et suivants du Code civil.

Concernant l'offre datée du 16 décembre 2015, le prix total *« ferme et non révisable »* des travaux s'élèverait au montant de 537.000.-euros HTVA, soit 628.290.-euros TVAC.

A cet égard, le décompte des paiements effectués par PERSONNE1.) suivant les factures adressées par la société SOCIETE1.) serait le suivant :

- facture d'acompte n°NUMERO2.) établie en date du 5 novembre 2015 pour le montant de 110.000.-euros HTVA, soit 128.700.-euros TVAC. Cette facture aurait été payée par deux virements datés des 5 et 18 novembre 2015;

- facture d'acompte n°NUMERO3.) établie en date du 24 mars 2016 pour le montant de 110.000.-euros HTVA, soit 128.700.-euros TVAC, payée par virement daté du 29 mars 2016;

- facture d'acompte n°NUMERO4.) établie en date du 7 juillet 2016 pour le montant de 110.000.-euros HTVA, soit 128.700.-euros TVAC, payée par virements datés du 11 juillet 2016;

- facture d'acompte n°NUMERO5.) établie en date du 17 octobre 2016 pour un montant de 110.000.-euros HTVA, soit 128.700.-euros TVAC, payée par virements datés du 25 octobre 2016;

- facture d'acompte n°NUMERO6.) établie en date du 12 avril 2017 pour un montant de 56.917,93.-euros TVAC, incluant les suppléments porte et peinture;

- escompte de 3%, conformément à l'offre signée établie en date du 12 avril 2017 par la société SOCIETE1.) sur la facture n°NUMERO6.), d'un montant de 1.707,54.-euros HTVA;

- escompte de 3% établi en date du 12 avril 2017 par la société SOCIETE1.) sur les quatre factures d'acompte n°NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.) (soit 128.700 x 4), d'un montant de 15.444.-euros TVAC;

- paiement par PERSONNE1.) en date du 25 avril 2017 d'un montant de 39.766,39.-euros TVAC, tenant compte des escomptes précités (soit 56.917,93.-

euros suivant facture n°NUMERO6.) – 1.707,54 – 15.444 suivant escomptes sur les quatre factures d'acomptes)

- à ce stade, le solde encore ouvert retenu à titre de garantie s'élevait donc à 56.572,07.-euros TVAC (soit 628.290.-euros suivant l'offre signée - 128.700 - 128.700 – 128.700 – 128.700 – 1.707,54 – 15.444 – 39.766,39 suivant paiements effectués);

- facture n°NUMERO7.) établie par la société SOCIETE1.) en date du 14 novembre 2017, sollicitant un acompte sur le solde de retenue de garantie d'un montant de 25.000.-euros HTVA, soit 29.250.-euros TVAC, dûment contestée par PERSONNE1.), alors que les travaux étaient inachevés et viciés;

- décompte final établi par la société SOCIETE1.) en date du 13 décembre 2017 d'un montant total de 14.474.-euros HTVA, soit 16.934,93.-euros TVAC, incluant les déductions pour la position 8.05 (Caillebotis non livrés et installés sur le toit pour un montant de 15.444.-euros), la position 12.03 (sol en béton ciré sur le palier non exécuté pour un montant de 546,04.-euros) et la position 14.02 (peinture non exécutée dans l'escalier pour un montant de 654,03.-euros

Sur base du décompte versé, le solde restant dû s'élèverait au montant de 39.928.-euros TVAC, soit 56.572,02.-euros – 15.444.-euros TVAC (absence de caillebotis) – 546,04.-euros TVAC (absence de sol en béton ciré) – 654,03.-euros TVAC (absence de peinture dans l'escalier).

Il conviendrait encore de retrancher de ce montant le coût total lié aux remédiations des inachèvements et désordres affectant les travaux réalisés constatés par l'expert dans son rapport, s'élevant à 57.855,33.-euros TVAC suivant devis versé en pièce, sinon de 51.843,26.-euros TVAC tel qu'évalué par l'expert dans son rapport judiciaire, par compensation, de sorte que la société SOCIETE1.) redevrait actuellement à PERSONNE1.) un trop-perçu de 17.927,33.-euros TVAC (39.928 – 57.855,33), sinon de 11.915,26.-euros TVAC (39.928 – 51.843,26.) au titre des travaux effectués.

La société SOCIETE1.) demande à :

- lui donner acte qu'il se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme;

- lui donner acte qu'elle conteste l'intégralité des arguments adverses tant en fait qu'en droit;

- constater que le bureau d'architecte SOCIETE2.) était maître de l'ouvrage;

- constater que le retard du chantier serait uniquement justifié par le litige entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE7.) SARL;

- partant, constater que PERSONNE1.) est seul responsable du retard du chantier;

- sinon, constater que le bureau d'architecte SOCIETE2.) est entièrement responsable du retard du chantier;

- partant, déclarer l'assignation non fondée;

- partant, débouter la partie adverse de toutes ses demandes;

- prendre acte des demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.);

- partant, condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 51.799,80.-euros HTVA, soit 60.605,77.-euros TTC au titre de travaux supplémentaires commandés et non réglés;

- condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 46.184,93.-euros au titre de dernier acompte de travaux effectués;

- condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 4.500.-euros en réparation de son préjudice moral;

- condamner encore PERSONNE1.) à lui payer le montant de 22.730,49.-euros au titre de frais d'avocats;

- condamner encore PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000.-euros au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire;

- condamner finalement PERSONNE1.) à lui payer le montant de 2.500.-euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) conclut à une réception tacite par PERSONNE1.) des travaux effectués par elle.

Elle fait valoir que le législateur n'aurait pas donné de définition de la notion de réception dans le code civil. Cependant, les juridictions luxembourgeoises retiendraient que la réception est un acte unilatéral par lequel le maître d'ouvrage reconnait de manière non équivoque la bonne exécution des obligations de l'entrepreneur et vaudrait agréation des travaux accomplis.

En outre, la réception de l'ouvrage serait l'acte par lequel le maitre reconnait que l'exécution a été correcte. Le maitre de l'ouvrage aurait l'obligation de recevoir les travaux. S'il y refuse, l'entrepreneur pourrait l'y contraindre par une action en justice. Elle serait destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie.

Elle serait tantôt expresse et donc résulterait d'un procès-verbal établi contradictoirement, tantôt tacite et résulterait alors d'un fait ou d'une série de faits, d'où l'on pourrait déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

La réception tacite pourrait être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

Il appartiendrait à celui qui s'en prévaut de prouver que les actes de prise de possession documentant nécessairement la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

La jurisprudence considérerait que l'acceptation tacite des travaux devrait résulter de certains actes ou comportements du maître de l'ouvrage qu'il serait impossible d'expliquer à défaut d'une agréation implicite de l'ouvrage par ce dernier. En effet, serait considéré comme agréation tacite la prise de possession et le paiement complet des travaux. En outre, une réception tacite des travaux pourrait résulter notamment de la prise de possession de l'ouvrage, si cette prise de possession ne pourrait s'expliquer autrement que par une acceptation pure et simple de l'ouvrage.

En cas de prise de possession, celle-ci devrait révéler l'intention d'approbation non équivoque par le maître d'ouvrage. Par exemple, la possession prolongée des lieux équivaudrait à une réception définitive concernant les vices apparents. En outre, la doctrine considérerait qu'à défaut de réserves non équivoques, l'acte de réception emporterait agréation des défauts de conformité apparents et rendrait le maître de l'ouvrage forclos à agir de ce chef.

Un ouvrage ou des travaux de grande envergure seraient à déclarer achevés dès lors que seraient réalisés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage et que cette utilisation serait conforme à la destination de l'ouvrage. Le critère à retenir serait donc celui du caractère indispensable ou non des travaux restant à réaliser. Si ces travaux sont indispensables, l'achèvement ne pourra être constaté que pour autant que les travaux en question seront effectués. S'ils ne sont pas indispensables, l'achèvement de l'ouvrage peut être atteint sans que ces travaux ne soient réalisés.

Ainsi, tous les travaux dits de parachèvement ne seraient pas indispensables pour que l'achèvement de l'ouvrage soit constaté, leur défaut d'achèvement ne faisant en principe pas obstacle à l'utilisation de l'ouvrage en conformité de sa destination.

La prise de possession accompagnée de lettre de réclamation pourrait être assimilé à une réception provisoire tacite.

En somme, la réception aurait une grande portée pour l'entrepreneur, car elle mettrait fin au contrat d'entreprise, arrêterait le délai d'achèvement, couvrirait les défauts de conformité apparents, entraînerait le transfert au maître de l'ouvrage de la garde de l'ouvrage et des risques y liés, rendrait exigible le solde des travaux et constituerait le point de départ de la garantie légale.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient qu'il y aurait eu réception tacite de l'immeuble de l'immeuble de la part de PERSONNE1.) en date du 13 avril 2017.

En effet, PERSONNE1.) aurait déjà sollicité la remise des clés en date du 22 février 2017.

Par la suite, il aurait réceptionné les clés de l'immeuble en date du 13 avril 2017.

Suite à la réception des clés, il aurait encore réglé la facture subséquente à hauteur de 56.917,93.-euros TTC. Il aurait réglé la facture de 56.917,93.-euros en date du 25 avril

2017, déduction faite du montant des escomptes (15.444.-euros et 1.707,54.-euros), donc le montant de 39.766,39.-euros.

Il y aurait partant clairement eu réception tacite de l'immeuble sans aucune réserve de la part de PERSONNE1.), même si celui-ci la considère comme provisoire, qui par conséquent aurait entraîné la fin du contrat d'entreprise, arrêté le délai d'achèvement, couvert les éventuels défauts de conformité apparents et entraîné le transfert à PERSONNE1.) de la garde de l'ouvrage.

La société SOCIETE1.) soutient que le bâtiment était utilisable, que seul des travaux de finitions restaient et que le client aurait d'ailleurs fait installer d'autre éléments, comme des cloisons en verre.

La réception tacite de l'ouvrage de la part de PERSONNE1.) aurait également rendu exigible le solde des travaux de la part de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) soutient encore qu'en date du 16 et 20 novembre 2017, elle aurait demandé les clés au cabinet d'architectes SOCIETE2.) afin d'accéder au chantier, celui-ci affirmant à nouveau en date du 2 février 2018 qu'il n'aurait plus accès au chantier et qu'une réception tacite avait bel et bien eu lieu.

Quant aux décomptes des montants payés, dus et non réglés, la société SOCIETE1.) rappelle qu'il y aurait eu entre parties la signature d'un devis en date du 21 mai 2015 n°NUMERO8.) à hauteur de 504.063,40.-euros, arrondis à 500.000.-euros, avec prévision d'un éventuel escompte de 2% si le paiement intervenait endéans 8 jours.

Ensuite, les parties se seraient échangées un deuxième devis en date du 31 octobre 2015 n°NUMERO9.) à hauteur de 537.313,40.-euros HTVA qui aurait remplacé le premier.

Les conditions particulières accompagnant ledit deuxième devis prévoyaient le montant total de 537.000.-euros HTVA, avec un éventuel escompte de 3% si paiement endéans 8 jours. Il aurait également été prévu que le paiement allait se faire en tranches de 110.000.-euros au début de chaque mois puisque le délai des travaux initialement prévu était de 4 mois hors intempéries et congés collectifs.

Le premier acompte n°NUMERO2.) à hauteur de 110.000.-euros HTVA et de 128.700.-euros TTC envoyé le 5 novembre 2015, aurait été réglé en date des 6 novembre 2015 et 21 décembre 2015. La société SOCIETE1.) aurait donc prévu de déduire par la suite un escompte de 3%, à savoir 3.300.-euros correspondant à 3% du montant partiel de la facture réglée le 6 novembre 2015.

Le deuxième acompte n°NUMERO10.) à hauteur de 110.000.-euros HTVA et de 128.700.-euros TTC, envoyé le 24 mars 2016, aurait été réglé en date du 30 mars 2016. La société SOCIETE1.) aurait donc prévu de déduire par la suite un escompte de 3%, à savoir 3.831.-euros.

En date du 7 juillet 2016, la société SOCIETE1.) aurait envoyé la troisième facture d'acompte à hauteur de 110.000.-euros HTVA et de 128.700.-euros TTC. Celle-ci aurait été réglée en date du 12 juillet 2026 et donc la société SOCIETE1.) aurait prévu de déduire par la suite un escompte de 3%, à savoir 3.831.-euros.

La quatrième facture d'acompte n°NUMERO5.) pour le montant de 110.000.-euros HTVA et de 128.700.-euros TTC aurait été envoyée le 17 octobre 2016. Elle aurait été réglée en date du 25 octobre 2016 et donc, la société SOCIETE1.) aurait prévu de déduire un escompte de 3%, à savoir 3.831.-euros.

A ce stade, le montant de 514.800.-euros demandé par la société SOCIETE1.) aurait été réglé par PERSONNE1.).

Par geste, la société SOCIETE1.) aurait prévu la déduction de 3% du montant total de 514.800.-euros de la facture subséquente, à savoir la somme de 15.444.-euros TTC, malgré le fait que la première facture d'acompte ait été payée en deux tranches dont la deuxième en dehors le délai de 8 jours.

En date du 12 avril 2017, une facture d'acompte n°NUMERO6.) à hauteur de 48.647,80.-euros HTVA, soit 56.917,93.-euros TTC aurait été envoyée à PERSONNE1.). Un escompte de 3% était également prévu sur cette facture, à savoir 1.707,54.-euros. PERSONNE1.) aurait réglé cette facture en date du 25 avril 2017, déduction faite du montant des escomptes (15.444.-euros + 1.707,54.-euros), à savoir le montant de 39.766,39.-euros. Ce règlement serait intervenu après la prise de possession des lieux en date du 13 avril 2017 par PERSONNE1.).

A ce stade, PERSONNE1.) avait réglé le montant de 571.717,93.-euros TTC (128.700.-euros x 4 + 56.917,93.-euros), déduction faite des escomptes de 15.444.-euros et de 1.707,54.-euros.

Conformément au point 5 des conditions particulières signées par les parties, il restait donc un solde de 10% qui faisait office de garantie, à savoir la somme de 62.829.-euros TTC (10% de 537.000.-euros HTVA, soit 628.290.-euros TTC).

En date du 14 novembre 2017, la société SOCIETE1.) aurait demandé par facture n°NUMERO7.) le paiement d'un acompte de 25.000.-euros HTVA, soit 29.250.-euros TTC.

PERSONNE1.) n'aurait pas réglé cette facture, argumentant qu'il ne lui appartenait pas de régler une partie du solde/garantie, du moment où la construction n'était pas achevée. Or, PERSONNE1.) aurait récupéré les clés de l'immeuble en date du 13 avril 2017.

En date du 13 décembre 2017, la société SOCIETE1.) aurait envoyé une facture finale faisant office de décompte pour le montant de 14.474,30.-euros HTVA, soit 16.934,93.-euros TTC.

Dans ce décompte final, il serait possible de noter que la société SOCIETE1.) a déduit les montants des acomptes facturés et de :

- 13.200.-euros HTVA au titre du poste 8.05 pour le caillebotis non effectué;
- 466,70.-euros HTVA au titre du poste 12.03 pour le sol en béton ciré non effectué;
- 559.-euros HTVA au titre du poste 14.02 pour une couche de peinture.

Ces postes n'auraient effectivement pas pu être achevés par la société SOCIETE1.) du fait de la reprise des clés de la part de PERSONNE1.).

Cette facture resterait impayée.

Partant, PERSONNE1.) aurait une dette envers la société SOCIETE1.) du montant de 25.000.-euros HTVA et 14.474,30.-euros HTVA, dont un montant total de 46.184,93.-euros TTC.

Le montant total commandé serait donc de 537.000.-euros HTVA + 2.000.-euros HTVA (supplément peinture) + 3.347.-euros HTVA (supplément menuiseries : sachant qu'une erreur s'est glissée de la part de la société SOCIETE1.), dans la mesure où la facture annexée au mail était de 4.958.-euros et non de 4.598.-euros), soit 542.347,80.-euros HTVA.

De ce montant, la société SOCIETE1.) aurait déduit le montant des travaux non effectués au vu du non accès au chantier à hauteur de 13.200.-euros HTVA, 466,70.-euros HTVA et 559.-euros HTVA. Le montant facturable s'élevait partant à la somme de 528.122.-euros HTVA.

De ce montant, il y aurait lieu de déduire les acompte facturés et réglés à savoir un montant total de 440.000.-euros HTVA, ainsi que la facture d'acompte réglée par PERSONNE1.) en date du 25 avril 2017, à hauteur de 48.647,80.-euros.

Il resterait donc un impayé de 39.474,20.-euros HTVA, soit 46.184,93.-euros TTC, correspondant aux deux dernières factures émises par la société SOCIETE1.).

Partant, le montant du solde ouvert indiqué par la partie adverse serait incorrect.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que PERSONNE1.) aurait commandé les travaux supplémentaires suivants, sans pourtant les régler :

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	**COÛTS HTVA**
Reprise en sous-œuvre	6.000.-euros
Poutre et poteaux métalliques de renfort de la dalle de toiture	4.500.-euros
Rehaussement de l'ensemble du projet cause hauteur sous poutre initialement prévue trop basse (cf. page 12 du rapport d'expertise)	7.500.-euros
Vitrage sécurit + fermeture 3 points des portes d'entrée	1.500.-euros
Vitrage sécurit + coupures thermiques et phonique du sas d'entrée (mur rideau)	2.500.-euros
Réfection des finitions des escaliers et raccords portes + hall principal	1.400.-euros
Cloisons sèches cuisines + WC. 30m2 à 115.-euros	3.450.-euros
Peinture sur ces cloisons sèches : 60m2 à 18,52.-euros (prix devis)	1.111.-euros
Raccord de plafonnage portes ascenseur	800.-euros
Carrelage mural : +25m2 à 69,26.-euros (prix devis)	1.731.-euros

Plus-value pour réalisation de l'escalier sur place (+30% du devis)	8.640.-euros
Vitrification béton ciré ca 190m2 à 38.-euros (car au départ il n'était prévu qu'un béton ciré « classique » vendu au prix de 46,67.-euros HTVA, soit un total final de 84,67.-euros HTVA au total + une marge de SOCIETE1.) de 7%)	7.220.-euros
Frais de stockage du matériel dus au retard causé par Monsieur PERSONNE5.)	p.m.
Papier scandatex chevron (cf. page 20 du rapport d'expertise)	2.000.-euros
Menuiseries intérieures (cf. page 19 du rapport d'expertise)	3.447,80.-euros
TOTAL	**51.799,80.-euros**

Ces travaux auraient été demandés par PERSONNE1.).

Quant aux pièces illisibles, la société SOCIETE1.) fait valoir verser une version lisible du courriel du 31 janvier 2017 à 15.00 heures par lequel elle transmet tant à PERSONNE1.) qu'à l'architecte le devis pour suppléments.

Dans ce courriel, la société SOCIETE1.) expliquerait qu'elle a reçu l'offre de la société SOCIETE4.) et qu'elle aurait donc chiffré le supplément pour la menuiserie intérieure à 3.447,80.-euros de supplément repris comme suit :

- + 4.598.-euros correspondant au prix des portes en alu/verre suivant offre en annexe ;
- + 459,80.-euros de marge ;
- - 2.300.-euros de portes prévues ;
- + 690.-euros pour porte intérieure supplémentaire.

Le total de 3.447,80.-euros aurait été validé par l'architecte en date du 3 février 2017.

La société SOCIETE1.) prend encore position quant aux conclusions ponctuelles adverses.

Elle fait valoir que le retard de chantier se justifierait par le litige opposant PERSONNE1.) à son locataire, ayant eu un effet « boule de neige » quant aux agendas des différents sous-traitants, entrainant des retards sur retards.

L'expertise GARDULA n'étant pas contradictoire, celle-ci ne lierait pas la société SOCIETE1.). Par ailleurs, les montants repris dans ledit rapport d'expertise ne tiendraient pas lieu entre parties, dans la mesure où PERSONNE1.) aurait signé une offre de prix. Partant, il y serait tenu, indépendamment de l'estimation unilatérale de l'expert GARDULA. Par ailleurs, certains montants repris en conclusion par l'expert GARDULA auraient déjà été déduits par la société SOCIETE1.) de son décompte final, d'autres seraient justifiés par les choix faits postérieurement à la signature de l'offre de prix par PERSONNE1.) et d'autres concerneraient des travaux déjà effectués. Si la société SOCIETE1.) avait été invitée à ladite expertise, elle aurait pu prendre position quant à ces sujets.

Enfin, les montants demandés par PERSONNE1.) en tant que dommages et intérêts ne seraient nullement justifiés.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) ferait la confusion entre la notion de réception et celle d'achèvement des travaux.

En l'espèce, l'absence de réception expresse des travaux ne serait pas contestée.

Il y aurait lieu d'apprécier s'il y a eu réception tacite des travaux.

Comme le mentionnerait à juste titre la société SOCIETE1.) dans ses conclusions, la jurisprudence, ainsi que la doctrine majoritaire en la matière préciserait que la réception tacite ne pourrait être retenue que s'il est constaté l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. Ainsi, l'acceptation tacite devrait résulter de certains actes ou comportements du maître de l'ouvrage qu'il serait impossible d'expliquer à défaut d'agréation implicite de l'ouvrage.

Or, en l'espèce, l'inachèvement et le caractère vicié des travaux auraient été dûment dénoncés par PERSONNE1.) à d'itératives reprises à la société SOCIETE1.) qui aurait refusé d'intervenir pour y remédier, prétextant le non-paiement de ses factures. Une expertise aurait même été par la suite judiciairement demandée par PERSONNE1.) pour constater ces mêmes désordres et inachèvements, et le solde réclamé par la société SOCIETE1.) aurait toujours été dûment formellement contesté et non réglé à ce jour par ce dernier.

Le fait qu'un jeu des clés de l'immeuble ait été restitué à PERSONNE1.) (s'agissant de travaux de rénovation et de transformation de son immeuble existant) afin que ce dernier puisse accéder à sa propriété et constater l'étendue des désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.), ne signifierait aucunement que ce dernier aurait agréé les travaux réalisés par la société SOCIETE1.). Bien au contraire, il résulterait à suffisance du courriel daté du 12 avril 2017 versé par la société SOCIETE1.) pour alléguer une prétendue réception, qu'il restait à cette même date un certain nombre de travaux à réaliser, notamment et non des moindres comme la pose de l'escalier permettant d'accéder au premier étage dont les plans n'avaient toujours pas été adressés.

Le rapport d'expertise FISCH daté du 15 janvier 2020 versé en la cause attesterait pour autant que de besoin des inachèvements persistants.

A cet égard, les allégations de la société SOCIETE1.) suivant lesquelles PERSONNE1.) aurait interdit l'accès au chantier à celle-ci pour achever les travaux, seraient formellement contestées et ne reposeraient d'ailleurs sur aucun élément probant. Au contraire, il résulterait de la correspondance versée en pièces que PERSONNE1.) n'aurait eu cesse que de solliciter l'intervention de la société SOCIETE1.) pour achever les travaux, mais se serait heurté au refus de celle-ci.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) serait donc à rechercher sur base de la responsabilité contractuelle, notamment sur base des articles 1142 et suivants du Code civil.

Concernant le décompte avec justificatif des montants encore ouverts, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) arriverait à quelques euros près au même solde final que PERSONNE1.), à savoir le montant de 39.474,20.-euros. Il y aurait partant lieu d'entériner ce montant.

Il conviendrait néanmoins encore de retrancher de ce montant le coût total lié aux travaux de remédiations des inachèvements et désordres affectant les travaux réalisés constatés par l'expert judiciaire dans son rapport s'élevant à un montant total de 57.855,33.-euros TVAC suivant devis versés en pièces par Maître KRIEGER, sinon de 51.843,26.-euros TVAC tel qu'évalué par l'expert dans son rapport judiciaire, de sorte que par compensation, la société SOCIETE1.) lui redevrait un trop-perçu de 18.381,13.-euros, sinon de 12.369,06.-euros TVAC au titre des travaux effectués.

S'agissant des prétendus travaux supplémentaires non-réglés, PERSONNE1.) fait valoir que les seuls travaux supplémentaires réalisés seraient ceux qui ont fait l'objet d'un accord écrit de sa part, à savoir le supplément menuiserie de 3.447,80.-euros HTVA et le supplément peinture de 2.000.-euros HTVA.

Or, ces deux suppléments auraient d'ores et déjà été pris en compte par la société SOCIETE1.) dans son calcul du solde redu au titre des travaux exécutés, tel que cela résulterait de ses dernières conclusions.

La société SOCIETE1.) serait dès lors fort malvenue de solliciter une nouvelle fois ce montant en guise de supplément en sus du solde de 39.474,20.-euros HTVA qui les inclurait déjà.

Concernant les autres suppléments allégués par la société SOCIETE1.), ceux-ci seraient formellement contestés, alors qu'ils n'auraient nullement été demandés par PERSONNE1.), ni fait l'objet d'un accord écrit de ce dernier. Pour autant que de besoin, force serait de constater que ces prétendus suppléments n'auraient pas été repris dans le décompte final adressé par la société SOCIETE1.) en date du 13 décembre 2017.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la demande de PERSONNE1.)

Le Tribunal tient à rappeler que dans le cadre du jugement n°2023TALCH08/00197 du 22 novembre 2023, le Tribunal a conclu que les parties sont liées par un contrat de louage d'ouvrage et que l'obligation de garantie contre les vices de la construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1790 et 2270 du même Code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

PERSONNE1.) estime qu'il n'y a aucune réception écrite conformément à l'offre signée, ni même tacite des travaux effectués par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) soutient qu'il y aurait eu réception tacite de l'immeuble de l'immeuble de la part de PERSONNE1.) en date du 13 avril 2017.

En effet, PERSONNE1.) aurait déjà sollicité la remise des clés en date du 22 février 2017.

Par la suite, il aurait réceptionné les clés de l'immeuble en date du 13 avril 2017.

Suite à la réception des clés, il aurait encore réglé la facture subséquente à hauteur de 56.917,93.-euros TTC. Il aurait réglé la facture de 56.917,93.-euros en date du 25 avril 2017, déduction faite du montant des escomptes (15.444.-euros et 1.707,54.-euros), donc le montant de 39.766,39.-euros.

Il y aurait partant clairement eu réception tacite de l'immeuble sans aucune réserve de la part de PERSONNE1.), même si celui-ci la considère comme provisoire.

En matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de la construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1792 et 2270 du même code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

La réception d'un ouvrage peut être définie comme l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

La réception peut être expresse ou tacite (S. Bertolaso, J.-Cl. civil, articles 1788 à 1794, Fasc. 21, mise à jour 05,2013, n° 23 et ss.).

Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code civil) qui cesse avec la réception (PERSONNE10.), La responsabilité civile, Pas.2014, n°625).

Aucun acte écrit de réception, tel un procès-verbal de réception, n'étant versé en cause, il y a lieu d'examiner s'il y a eu réception tacite des travaux.

Concernant l'existence d'une réception tacite, il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

Le Tribunal constate que même si PERSONNE1.) s'est fait remettre les clés en date du 13 avril 2017, les courriels du 4 mai 2017, du 16 mai 2017, du 22 mai 2017 du bureau d'architectes SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), ainsi que les courriers du 18 juillet 2017 et du 7 décembre 2017 de PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) démontrent qu'il y a eu des réclamations quant à certains travaux restant à exécuter.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les travaux n'ont pas fait l'objet d'une réception tacite.

A défaut de réception, il échet d'appliquer le droit commun des contrats conformément aux articles 1142 et suivants du Code Civil.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, 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. Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Concernant les entrepreneurs, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

Pour la mise en œuvre de cette responsabilité, il appartient donc à PERSONNE1.) de démontrer, non pas une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), mais uniquement que le résultat promis par elle n'est pas conforme à la prestation qu'elle s'était engagée à accomplir.

Il suffit donc au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de l'entrepreneur soit présumée, étant entendu que la participation de ceux dont le maître d'ouvrage recherche la responsabilité aux travaux qui présentent un désordre soit établie.

Pour établir l'existence de désordres affectant l'immeuble du requérant, celui-ci se réfère au rapport d'expertise contradictoire FISCH du 15 janvier 2020, dans lequel l'expert aurait constaté les différents désordres imputables à la société SOCIETE1.).

L'expert Romain FISCH décrit, pages 40-49 de son expertise du 15 janvier 2020, les causes et origines des vices, désordres et malfaçons, respectivement non-conformités :

« 3.3.1 Extérieurs

Parvis

Ce dégât est vraisemblablement dû à une protection insuffisante de l'existant lors des travaux ainsi qu'à une absence de nettoyage du fait de l'interruption des travaux.

Cour intérieure, dallage

Nous retenons que ces points sont dus à une conception inaboutie des détails de l'ouvrage. A ce titre, il y a lieu de noter que les plans tels que dressés par SOCIETE2.) ne contiennent aucune information quant à l'exécution des travaux.

Il appartenait à l'entreprise générale (SOCIETE1.)) de développer les détails d'exécution.

Cour intérieure, échelle vers la toiture

Au vu des observations faites, il y a lieu de conclure qu'il s'agit en occurrence d'un dépôt de particules ferreuses ou de pyrite. Ce phénomène n'est pas à confondre avec des effets de corrosion.

Toiture à redans

Nous retenons une conception inaboutie des détails de l'ouvrage.

Toiture adjacente

Nous ne sommes pas en mesure de dater l'occurrence des traces constatées mais l'on peut raisonnablement émettre qu'elles sont apparues lors des travaux ; une protection suffisante de l'existant aurait permis d'éviter ces marques.

Toiture, solin

La position 6.05 du devis du 31/10/2015 SOCIETE1.) prévoyait 55 ml de solins ; nous retenons donc un défaut de réalisation. La documentation à notre disposition ne permet pas de retracer si ce point a été soulevé dans le cadre du suivi du chantier.

(…)

Entretien des toitures, accessibilité

Le caillebottis des coursives et des escaliers de passage prévus et détaillés sur pas moins de dix plans SOCIETE2.) en 2014 n'ont pas été installés.

(…)

Cependant la réalisation de grilles caillebottis était prévue en position 8.05 des devis SOCIETE1.) de 2017.

(…)

Nous ne sommes pas en mesure de suivre les arguments de la partie SOCIETE1.) ; ces ouvrages ont bien été commandés mais n'ont pas été achevés.

Cage d'escalier, hauteur de rambarde
Le plan de l'escalier réalisé par SOCIETE2.) en octobre 2017 ne donne aucune cote des rambardes.

(…)

Nous notons cependant que la cote de 90 cm figure sur les plans SOCIETE5.) de mai 2017 et qu'elle est évoquée par SOCIETE2.) sans soulever de remarque ou d'objection de sa part.

(…)

Nous retenons que cette non-conformité a été acceptée par le bureau SOCIETE2.).

<u>Escalier en métal, finitions</u>

Il ressort des pièces que la finition de l'ouvrage a été déterminée très tard, bien après passage de la commande et sans plan d'architecte détaillant la finition attendue.

(…)

L'ouvrage présenté sur photographie par la partie PERSONNE5.) nécessite pour sa réalisation un plan de calepinage et une description précise des cordons de soudure à mettre en œuvre. De même pour le traitement des surfaces, des chants de tôles et des aboutements des éléments.

<u>Escalier en métal, revêtement</u>

La conception et l'intégration de l'escalier dans l'immeuble n'ont pas fait l'objet d'une réflexion aboutie et soignée en amont du projet.

(…)

<u>Escalier en métal, qualité des soudures</u>

Aucun plan de calepinage ni cahier des charges des cordons de soudure ne nous a été présenté. (…)

<u>Cage d'escalier, configuration</u>

(…)

Nous retenons donc des écrits de la partie SOCIETE2.) des 22 et 23/05/2017 que la conception des détails de cet escalier, qui constitue un élément architectural représentatif de l'ouvrage, s'est finalisé très tardivement, entraînant une non-conformité assumée du pallier par rapport aux normes et l'impossibilité avérée de remplacer le vitrage.

<u>Cage d'escalier, inachèvement</u>

Nous ignorons si ce point est dû à une négligence des ouvriers ou à l'abandon du chantier du fait du différend entre partie (arrêt de paiement des factures).

3.3.1 Deuxième étage

Châssis

Nous ne sommes pas en mesure de déterminer a posteriori si le gauchissement du châssis est un défaut de fabrication ou s'il s'est déformé après montage.

Vitrages

Il s'agit vraisemblablement d'un dégât survenu lors du chantier.

Joints

Nous ne sommes pas en mesure de déterminer a posteriori s'il s'agit d'un défaut de fabrication ou d'un dégât survenu lors du chantier.

Taille des menuiseries extérieures

Ce point relève de la conception de l'ouvrage.

Peinture dans les sanitaires

Il s'agit d'un défaut visuel mineur dû à une exécution approximative.

Absence de joint silicone sur les plinthes

Il ressort des offres d'SOCIETE1.) que les joints de silicone ont été proposés en option.

(…)

Partant ces travaux n'ont pas été commandés et ne sont pas dus.

Palier

Il s'agit d'un inachèvement du fait de l'arrêt du chantier.

Cuisine, finitions

Nous présumons qu'il s'agit d'un inachèvement du fait de l'arrêt du chantier.

Cuisine, fenêtre
Ce point peut être dû à un matériel ou un montage défectueux.

Cuisine, traces au plafond

Du fait de l'inoccupation des lieux, des effets de condensation peuvent raisonnablement être écartés.

Dès lors, nous sommes plus que vraisemblablement en présence d'une inétanchéité en toiture.

(…)

La toiture est difficilement accessible du fait de l'absence d'escaliers d'entretien.

3.3.1 Rez-de-chaussée

Palier

Il s'agit d'un inachèvement du fait de l'arrêt du chantier. »

Par la suite, l'expert FISCH a déterminé les travaux et moyens nécessaires pour y remédier et a évalué le coût des travaux de réfection de la remise en état et de finition respectivement les moins-values des travaux à la somme de 44.310,48.-euros HTVA, soit 51.843,26.-euros TTC.

Dans ses conclusions du 18 février 2021, la société SOCIETE1.) avait contesté les coûts retenus par l'expert pour les travaux de réfection pour les motifs suivants :

- quant au nettoyage du parvis : elle estime qu'elle n'est pas tenue de prendre en charge le nettoyage du parvis, dans la mesure où cela ne concernerait pas les travaux qu'elle a effectué et l'arrêt du chantier ne lui serait pas imputable ;

- quant à la fourniture et la pose d'un deuxième avaloir, elle soutient que la société SOCIETE2.) était en charge de la conception de l'ouvrage et que partant en tant qu'entrepreneur, elle ne pourrait pas être tenue responsable du défaut de conception ;

- quant au nettoyage de la cour intérieure : elle estime ne pas devoir prendre en charge le nettoyage de la cour intérieure dans le mesure où cela ne concernerait pas les travaux qu'elle a effectués et l'arrêt du chantier ne lui serait pas imputable ;

- quant à la fourniture et à la mise en œuvre de trop-pleins : elle estime que si la conception de l'ouvrage serait inaboutie, tel que spécifié par l'expert, il en serait de la seule responsabilité de la société SOCIETE2.) ;

- quant aux retouches de peinture afin de remédier aux traces de griffures constatées sur la toiture : du moment où l'expert ne pourrait date l'occurrence de ces traces, celles-ci ne pourraient lui être imputées, mais probablement aux corps de métier étant intervenus par la suite ;

- quant à la fourniture et à la pose de solin : elle soutient avoir posé des relevés horizontaux et verticaux pour garantir une bonne étanchéité et éviter la pose desdits solins. Partant, il n'aurait pas été nécessaire de poser des solins ;

- quant à la fourniture et à la pose de caillebottis : l'absence de pose de caillebottis aurait été déduite de son décompte final et en tout état de cause l'absence desdits caillebotis serait due à l'arrêt du chantier imputable à PERSONNE1.) ;

- quant à la finition de l'escalier : la société SOCIETE1.) soutient avoir posé un escalier en acier brut tel que demandé par le client, alors même qu'elle avait proposé une finition huilée ;

- quant au châssis d'une des fenêtres du deuxième étage : la société SOCIETE1.) soutient que l'expert ne serait pas en mesure d'affirmer si le gonflement est un défaut de fabrication ou une déformation survenue après le montage et partant, elle ne saurait être tenue responsable de cela ;

- quant au vitrage de la fenêtre, la société SOCIETE1.) soutient que le cheveu d'ange semblerait être un défaut qui pourrait arriver lors de la fabrication. L'expert aurait même précisé lors de sa visite, mais ne l'aurait pas écrit que cela ne pouvait tenir lieu à réclamation ;

- quant aux joints des fenêtres, la société SOCIETE1.) soutient que l'expert ne serait pas en mesure d'affirmer si les défauts des joints seraient des défauts de fabrication ou un dégât de chantier. Au vu du fait qu'une réception a été faite, ces défauts auraient été levés. Elle soutient que le risque de déformation était connu par l'architecte de par sa volonté d'avoir des ouvrants aussi grands ;

- quant à la menuiserie extérieure, l'expert aurait retenu que ce point relèverait de la conception de l'ouvrage et partant de la responsabilité de la société SOCIETE2.) ;

- quant à la peinture des sanitaires, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il serait un défaut visuel mineur ;

- quant aux joints manquants, ceux-ci n'auraient pas été commandés à la société SOCIETE1.).

Il convient de relever à titre préliminaire que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (CA, 9ème chambre, arrêt n° 69/19 du 23 mai 2019, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (CA, 2ème chambre, arrêt n° 190/19 du 4 décembre 2019, n° CAL-2018-00741 du rôle).

S'agissant du nettoyage du parvis, le Tribunal constate que l'expert a estimé que ce dégât serait vraisemblablement dû à une protection insuffisante de l'existant lors des travaux, ainsi qu'à une absence de nettoyage du fait de l'interruption des travaux.

Il ressort effectivement du dossier que les travaux ont été interrompus pendant un certain temps dû à un différend entre PERSONNE1.) et son locataire SOCIETE7.).

Le Tribunal estime partant que les frais de nettoyage du parvis, estimés par l'expert à 520.-euros, sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.) pour la moitié, à savoir la somme de 260.-euros.

S'agissant du dallage de la cour intérieure, pour lequel l'expert FISCH a retenu qu'un deuxième avaloir manque et une conception inaboutie des détails de l'ouvrage, celui-ci estimant qu'il appartenait à la société SOCIETE1.) de développer les détails d'exécution, ce point est à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Concernant l'échelle vers la toiture dans la cour intérieure, l'expert FISCH a constaté que cette échelle est en inox brossé mais présente des points de rouille. La société SOCIETE1.) ayant installé cette échelle, ce point est également à mettre à sa charge.

Quant à la toiture à redans, l'expert FISCH a retenu que les chéneaux encastrés ne disposent que d'un seul point d'écoulement ce qui constitue un manquement par rapport aux règles techniques en la matière. Il a partant retenu une conception inaboutie des détails de l'ouvrage. Ce point est partant également à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Quant à la toiture adjacente, au vu des conclusions de l'expert suivant lesquelles *« l'on peut raisonnablement émettre qu'elles sont apparues lors des travaux ; une protection suffisante de l'existant aurait permis d'éviter ces marques. »,* ce point est également à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Quant à l'absence de solin constatée par l'expert, celui-ci ayant également constaté que celle-ci était prévue dans le devis de la société SOCIETE1.) et qu'il s'agit partant d'un défaut de réalisation, ce point est également à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

S'agissant du point « Entretien des toitures, accessibilité », au vu du fait que l'expert a retenu que *« le caillebottis des coursives et des escaliers de passage prévus et détaillés sur pas moins de dix plans SOCIETE2.) en 2014 n'ont pas été installés. Cependant la réalisation de grilles caillebottis était prévue en position 8.05 des devis SOCIETE1.) de 2017 »* et que « *ces ouvrages ont bien été commandés mais n'ont pas été achevés »,* ce point est également à mettre à charge de la société SOCIETE1.). Celle-ci ne peut partant pas s'exonérer par la faute de la société SOCIETE2.).

S'agissant de la hauteur de la rambarde dans la cage d'escalier, le Tribunal constate qu'au vu du fait que l'expert a retenu que cette non-conformité a été acceptée par le

bureau SOCIETE2.), celui-ci a mentionné pour ce poste « sans objet » et n'a pas évalué le coût des travaux de réfection.

S'agissant de l'escalier en métal, au vu du fait que l'expert retient qu'il *« ressort des pièces que la finition de l'ouvrage a été déterminée très tard, bien après passage de la commande et sans plan d'architecte détaillant la finition attendue »*, le Tribunal estime que ce poste n'est pas à mettre à charge de la société SOCIETE1.). Il y a partant de déduire des coûts de réfection la somme totale de 9.220.-euros HTVA (=500 + 520 + 1600 + 3000 + 3600).

S'agissant de la configuration de la cage d'escalier, au vu des conclusions de l'expert que « *la conception des détails de cet escalier, qui constitue un élément architectural représentatif de l'ouvrage, s'est finalisé très tardivement, entraînant une non-conformité assumée du pallier par rapport aux normes et l'impossibilité avérée de remplacer le vitrage*, le Tribunal constate que celui-ci a mentionné pour ce poste « sans objet » et n'a donc rien mis à charge de la société SOCIETE1.).

S'agissant de l'inachèvement de la cage d'escalier, même si l'expert ignore si ce point est dû à une négligence des ouvriers ou à l'abandon du chantier du fait du différend entre parties pour arrêt de paiement des factures, le Tribunal estime que ce point est également à mettre à charge de la société SOCIETE1.) qui a travaillé sur le chantier.

S'agissant du châssis de l'une des fenêtres au deuxième étage qui est gonflé et déformé, même si l'expert n'est pas en mesure de déterminer s'il s'agit d'un défaut de fabrication ou s'il s'est déformé après montage, il est un fait que la pose de ces fenêtres faisait partie des missions de la société SOCIETE1.) qui doit partant en être tenue responsable. Ce point est partant également à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

S'agissant du vitrage de la fenêtre, au vu du fait que l'expert a constaté que *« le vitrage ayant servi de passage pendant les travaux présente une rayure et une fine fissure appelée « cheveu d'ange » en face extérieure »* et la pose des fenêtres faisant partie des missions de la société SOCIETE1.), ce point est également à mettre à sa charge.

S'agissant des joints des fenêtres, l'expert a constaté que certaines fenêtres présentent des dégâts au droit des fenêtres. Même s'il n'a pas été en mesure de déterminer s'il s'agit d'un défaut de fabrication ou d'un dégât survenu lors du chantier, le Tribunal estime que ce point est également à mettre à charge de la société SOCIETE1.) qui a travaillé sur le chantier.

S'agissant des menuiseries extérieures, au vu du fait que l'expert a retenu que ce point relevait de la conception de l'ouvrage et qu'il a mentionné pour ce poste « *sans objet* », rien n'est à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne la peinture des sanitaires, l'expert ayant retenu qu'« *il s'agit d'un défaut visuel mineur dû à une exécution approximative »*, ce point est à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

S’agissant de l’absence de joints en silicone sur les plinthes, l’expert ayant retenu que ces travaux n’avaient pas été commandés à la société SOCIETE1.), ceux-ci ne sont pas dus. Le Tribunal constate d’ailleurs que l’expert a mentionné pour ce poste « *sans objet* » et n’a donc rien mis à charge de la société SOCIETE1.).

S’agissant de l’inachèvement du palier, l’expert a conclu que celui-ci était dû au fait de l’arrêt du chantier. Étant donné que la société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant restant pour les travaux exécutés, y compris le revêtement du sol dans le palier, il y a également lieu de mettre ce point à sa charge.

S’agissant des finitions dans la cuisine qui n’ont pas été achevées du fait de l’arrêt du chantier, celles-ci sont également à mettre à charge de la société SOCIETE1.) pour les mêmes motifs que ceux-ci-avant avancés.

En ce qui concerne la fenêtre de la cuisine où l’expert conclut à un matériel ou un montage défectueux, ce point est également à prendre en charge par la société SOCIETE1.).

S’agissant des traces au plafond de la cuisine, l’expert a constaté des cloques et boursoufflures assimilables à des infiltrations d’eau qui sont visibles le long de la paroi vitrée de la cuisine, au droit de la rigole de la toiture à redans. Il a partant conclu à une inétanchéité de la toiture. Ce point est partant également à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Finalement concernant le palier au rez-de-chaussée, l’expert a constaté que dû à l’arrêt du chantier, le revêtement de sol n’avait pas été posé. Ce point est partant également à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Il y aurait partant normalement lieu de retenir sur la base de l’expertise que la demande de PERSONNE1.) est fondée pour le montant total de 34.850,48.-euros HTVA, soit 40.775,06.-euros TTC

Au vu des conclusions de la société SOCIETE1.) en vertu desquelles dans son décompte final, elle a déduit du montant des acomptes facturés la somme de 13.200.-euros HTVA pour les caillebotis effectués et au vu du fait que l’expert a estimé la fourniture et la pose de caillebotis à la somme de 15.180.-euros HTVA, il y a lieu de mettre la différence entre les deux montants à la charge de la société SOCIETE1.), à savoir la somme de 1.980.-euros.

Il y a partant lieu de retenir sur la base de l’expertise que la demande de PERSONNE1.) est fondée pour le montant total de 21.650,48.-euros HTVA, soit 25.331,06.-euros TTC.

Au vu de la demande en compensation, il y a lieu de réserver la demande en condamnation à ce stade des développements.

3.2. Quant à la demande de la société SOCIETE1.)

Dans le cadre de ses dernières conclusions, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 39.474,20.-euros au titre d'impayé.

PERSONNE1.) demande d'entériner ce montant, celui-ci estimant arriver à quelques euros près au même solde final.

La Tribunal estime partant que la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 39.474,20.-euros HTVA, soit 46.184,914.-euros TTC.

S'agissant des travaux supplémentaires non-réglés d'une somme de 51.799,80.-euros, le Tribunal constate que la somme de 2.000.-euros pour le papier scandatex et la somme de 3.447,80.-euros pour les menuiseries intérieures, ont déjà été pris en compte par la société SOCIETE1.) dans le cadre de son décompte ayant abouti à un solde final en sa faveur de 39.474,20.-euros HTVA, soit 46.184,81.-euros TTC. Partant, ces points ne sont plus à prendre en considération.

S'agissant des autres travaux supplémentaires, la société SOCIETE1.) soutient dans le cadre de ses conclusions verser une version lisible du courriel du 31 janvier 2017 par lequel elle transmet à PERSONNE1.), ainsi qu'à l'architecte le devis pour suppléments.

Or, à la lecture du prédit courriel, le Tribunal constate qu'il est question de beaucoup de choses dans le cadre de la construction, mais il n'est pas clairement question des travaux supplémentaires dont la société SOCIETE1.) demande le paiement PERSONNE1.).

Celle-ci ne prouvant pas qu'elle a envoyé un devis pour les suppléments à PERSONNE1.) et que celui-ci a accepté expressément ces suppléments, la demande en condamnation de la société SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée pour le montant total de 51.799,80.-euros.

3.3. Quant à la demande en compensation

La compensation est un mode d'extinction simultanée, jusqu'à concurrence de la plus faible de deux obligations fongibles existant en sens inverses entre les mêmes personnes. Elle constitue un procédé de règlement fusionné spécial aux obligations réciproques : chacun des créanciers intéressés, parce qu'il est en même temps débiteur de l'autre, est admis à imputer sa propre créance sur ce qu'il lui doit.

La demande de PERSONNE1.) est fondée pour le montant de 25.331,06.-euros TTC.

La demande de la société SOCIETE1.) est fondée pour le montant de 46.184,81.-euros TTC.

En raison de la compensation judiciaire, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 20.853,75.- euros TTC (=46.184,81.- euros – 25.331,06.- euros).

3.4. Quant aux autres demandes et demandes accessoires

3.4.1. Quant aux demandes de PERSONNE1.)

3.4.1.1. Quant aux indemnités contractuelles de retard réclamées par PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 110.264.-euros au titre d'indemnités contractuelles de retard.

Il se base pour ce faire sur l'article 5 du contrat de construction suivant lequel *« le commencement des travaux sera le 03.11.15. Le délai est de 4 mois hors intempéries et congés collectifs. »*

Suivant l'article 7 du contrat, *« des pénalités de retard seront appliqués sur base de 1/3.000 par jour sur le coût total de la construction et cela dès le premier jour de retard dûment constaté en regard du planning des travaux. »*

PERSONNE1.) fait valoir que suivant le planning de la société SOCIETE1.), le chantier aurait dû se terminer le 4 mars 2017 au plus tard. A la date de la mise en demeure adressée à la société SOCIETE1.) du 29 janvier 2018, le chantier n'aurait toujours pas été achevé. En d'autres termes, cette dernière aurait accusé à cette date un retard de 88 semaines, soit 616 jours. L'indemnité journalière étant de 537.000/3.000 =179.-euros, la société SOCIETE1.) lui redevait à cette date la somme de 616 x 179 = 110.264.-euros.

La société SOCIETE1.) soutient que le retard du chantier a uniquement été causé par le litige judiciaire entre PERSONNE1.) et son locataire SOCIETE7.), qui s'opposait fermement aux travaux.

Ce litige ayant perduré plus d'un an aurait eu un effet boule de neige, car de par ce fait, tous les autres intervenants avaient ensuite également des retards.

La société SOCIETE1.) estime partant n'être aucunement responsable du retard invoqué par PERSONNE1.) et soutient qu'au contraire, elle aurait tout mis en œuvre afin de réduire ledit retard.

Par ailleurs, elle fait valoir que PERSONNE1.) ne s'est jamais plaint du retard de chantier et aurait, au contraire, réglé toutes les demandes de paiement d'acompte, sans aucune réserve. Ce n'est que quand la société SOCIETE1.) aurait demandé le paiement des travaux supplémentaires que PERSONNE1.) aurait commencé à trouver des excuses afin de ne pas régler.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE7.) occupait, au moment des faits, exclusivement un bureau sis au rez-de-chaussée, alors que les travaux de rehaussement

et d'extension concernait le 2e étage. Celle-ci n'était partant nullement concernée par les travaux au niveau de ses parties privatives, excepté pour l'installation de la nouvelle porte d'entrée et l'installation du vitrage remplaçant une cloison et n'aurait dès lors nullement perturbé le planning de la société SOCIETE1.) et de ses sous-traitants.

Si prétendu retard en raison du litige avec la société SOCIETE7.) il y a eu, il aurait donc duré en tout et pour tout un mois.

Le Tribunal constate au regard des pièces versées et notamment des différents courriels versés en tant que pièces par la société SOCIETE1.) que les problèmes avec la société SOCIETE7.) ont effectivement provoqué un retard significatif du chantier, qui n'a pas seulement été d'un mois et que les sous-traitants ont de ce fait également décalé les travaux dans leur planning.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) soutient que le chantier aurait dû être terminé au plus tard le 4 mars 2017. Or, il ressort d'un courriel de 6 mars 2017 de la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) qu'à cette date, la société SOCIETE7.) lui refusait toujours l'accès aux locaux.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal n'est pas en mesure de constater si en dehors des retards occasionnés par la société SOCIETE7.) qui ont eu comme conséquence des décalages de plannings des sociétés intervenant sur le chantier, celles-ci ne travaillant pas uniquement sur le chantier de PERSONNE1.), il y a eu d'autres retards imputables à la société SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de 110.264.-euros au titre d'indemnités contractuelles de retard est à déclarer non fondée.

3.4.1.2. <u>Quant à la perte de loyers</u>

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au titre de la perte de loyers occasionnée.

Il soutient que depuis l'apparition des vices et leur dénonciation à la partie défenderesse courant janvier 2018 jusqu'à l'établissement du rapport final de l'expert FISCH et le redressement de ces vices et malfaçons en date du 10 février 2020 se serait écoulé une période de 24 mois.

Durant cette période, l'immeuble destiné à la location n'aurait bien évidemment pas pu être loué, occasionnant un manque à gagner substantiel à PERSONNE1.).

Le loyer mensuel de l'immeuble ayant été évalué à 3.000.-euros au vu de la superficie et de l'emplacement des locaux, il demande la somme de 72.000.-euros.

La société SOCIETE1.) conteste la perte des loyers dans la mesure où elle ne serait pas responsable des vices et malfaçons.

Subsidiairement, elle conteste la perte de loyers dans la mesure où la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE7.) auraient toujours occupé les lieux et que l'impossibilité de louer les lieux ne serait pas prouvée. En effet, les détails retenus par l'expert seraient insignifiants et ne pourraient justifier une impossibilité de location.

Plus subsidiairement, le montant du loyer serait contesté et ne serait aucunement prouvé.

PERSONNE1.) soutient que du chef des fautes commises par la société SOCIETE1.), l'achèvement du deuxième étage aurait accusé un retard conséquent et sa chance de pouvoir donner en location aurait été anéantie par les retards d'achèvement liés aux vices et malfaçons. Cette chance, considérée comme réelle et sérieuse, devrait partant être indemnisée.

Il convient de relever que l'indemnisation de la perte d'une chance présuppose l'existence d'une chance réelle et sérieuse et qu'il appartient à la victime de soumettre les éléments de nature à faire conclure à une telle existence (Cour d'appel, 17 décembre 1997, n°19349 du rôle), les chances purement hypothétiques de voir réaliser un évènement futur favorable n'étant pas indemnisées.

La perte d'une chance peut être définie comme constituant le dommage subi par une personne, victime des agissements fautifs d'une autre, résultant de ce qu'un événement qui lui était favorable n'a pas pu se produire. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'événement favorable se réalise est indemnisable.

La chance étant par nature aléatoire, la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré, si elle s'était réalisée. L'indemnisation doit donc prendre en compte l'aléa, d'une manière plus ou moins importante selon les chances de succès qu'avait la victime. Cette appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond. Il est généralement admis que la perte d'une chance est indemnisée moyennant comparaison du préjudice absolu causé par la privation du résultat escompté et le préjudice relatif causé par la perte des chances qu'avait la victime d'obtenir ce résultat. L'indemnité pour perte d'une chance ne sera que d'une fraction de la somme totale que la victime espérait gagner (Cour d'appel, 17 décembre 1997, rôle n°19349).

La Tribunal constate que PERSONNE1.) ne donne aucune explication quant aux sociétés ayant occupé ou occupant l'immeuble litigieux et à quelle partie de l'immeuble correspond la somme de 3.000.-euros mensuelle de loyer.

A défaut pour PERSONNE1.) de verser une quelconque pièce et des précisions quant aux locations effectuées ou non et depuis quand, celui-ci ne donnant aucune précision quant à quoi correspondrait le loyer mensuel de 3.000.-euros et ne versant aucune pièce quant à ce sujet, sa demande en indemnisation à titre de perte de chance de percevoir des loyers est à déclarer non fondée.

3.4.2. <u>Quant à la demande de la société SOCIETE1.)</u>

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 4.500.-euros en réparation de son préjudice moral.

Elle soutient que depuis 2015, celui-ci continuerait à la relancer pour un retard dont elle ne serait pas fautive. Au contraire, à cause du litige entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE7.), elle aurait vu son planning retardé et à cause de cela, d'autres chantiers prévus à la suite de celui de PERSONNE1.) aurait dû être retardés voire auraient été perdus.

Partant, le litige aurait avec la société SOCIETE7.) aurait eu l'effet boule de neige qui aurait causé de nombreux désagréments à la société SOCIETE1.).

En l'espèce, le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) n'apporte pas le moindre élément de preuve relatif à son prétendu préjudice, de telle manière que sa demande doit être rejetée comme non fondée.

3.4.3. Quant aux demandes accessoires

3.4.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 25.038.-euros TTC.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser les frais et honoraires d'avocats d'un montant de 22.730,49.-euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) doivent établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus,

lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

La société SOCIETE1.) soutient que la faute de PERSONNE1.) consisterait dans le fait de l'avoir assigné en responsabilité sans aucune raison tangible.

Or, au vu du fait que le Tribunal a retenu des vices et malfaçons imputables à la société SOCIETE1.), la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

S'agissant de PERSONNE1.), le Tribunal constate que celui-ci se contente de demander le remboursement des frais d'avocats en faisant état des manquements imputables à la société SOCIETE1.) sans d'autre précision.

PERSONNE1.) n'expliquant pas en quoi consisterait la faute spécifique de la société SOCIETE1.), sa demande en remboursement des frais d'avocat est également à déclarer non fondée.

3.4.3.2. <u>Quant à la demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire</u>

La société SOCIETE1.) demande indemnisation d'un montant de 5.000.-euros pour procédure abusive et vexatoire.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérait en abus que s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) a obtenu partiellement gain de cause concernant sa demande et qu'aucun abus de droit n'est établi dans son chef.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer non fondée.

3.4.3.3. <u>Quant à l'indemnité de procédure</u>

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros 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 2 juillet 2015, arrêt n°60/15, JTL 2015, n°42, page 166).

PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

3.4.3.4. Quant aux frais de l'expertise judiciaire

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les frais de l'expertise judiciaire d'un montant de 9.978,92.-euros TTC.

Les frais d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance et il appartient à la partie ayant succombé de supporter les frais d'expertise.

3.4.3.5. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise judiciaire et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour l'autre moitié à la société SOCIETE1.) et d'accorder la distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, pour sa part.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

statuant en continuation du jugement n°2023TALCH08/00197 du 22 novembre 2023 ;

dit la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée pour le montant de 25.331,06.- euros TTC au titre de vices et malfaçons ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL partiellement fondée pour le montant de 46.184,81.-euros TTC ;

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre la créance de PERSONNE1.) et celle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

en raison de la compensation judiciaire, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 20.853,75.- euros ;

déboute pour le surplus ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité pour préjudice moral et pour procédure abusive et vexatoire ;

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de leurs demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocats ;

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

fait masse des dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise FISCH et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER.