Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/000**41**

Audience publique du mercredi, 5 mars 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-00931

Composition :

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

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 9 janvier 2023,

comparaissant par Maître Jerry MOSAR, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par la société par actions simplifiée Avocats Associés ChristmannSchmitt S.A.S., représentée par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Maximilien LEHNEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

4) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à B-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Marc GOUDEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Faits constants

En 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les « consorts PERSONNE4.) ») ont fait construire par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la « société SOCIETE4.) ») une maison mitoyenne à côté de la maison appartenant à PERSONNE1.).

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 9 janvier 2023, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Jerry MOSAR, avocat, a fait donner assignation à la société SOCIETE4.), aux consorts PERSONNE4.) et à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après la « société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Marc GOUDEN s'est constitué pour la société SOCIETE3.) le 12 janvier 2023.

Maître Maximilien LEHNEN s'est constitué pour les consorts PERSONNE4.) le 18 janvier 2023.

La société par actions simplifiée Avocats Associés ChristmannSchmitt S.A.S., représentée par Maître Bertrand CHRISTMANN, avocat, s'est constituée pour la société SOCIETE4.) le 24 janvier 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-00931 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 12 juillet 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 20 novembre 2024 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Prétentions des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande d'entériner le rapport d'expertise de l'expert ZEIMET dépose au greffe du tribunal le 24 mars 2024.

À l'égard de la société SOCIETE4.), il demande de dire que sa responsabilité à son égard est engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil, sinon sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

À l'égard de la société SOCIETE3.), il demande de voir déclarer l'action directe recevable et fondée sur le fondement de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Il offre de prouver par voie de témoignage de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) certains faits afin de démontrer que l'humidité et la moisissure prétendument créés par les travaux entrepris par la société SOCIETE4.) seraient bien le motif de la résiliation du contrat de bail des locataires.

PERSONNE1.) demande de condamner la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer

- le montant de 42.298,39.- euros au titre du prétendu préjudice matériel,
- le montant de 44.535,43.- euros au titre de la prétendue moins-value,
- le montant de 109.000.- euros à titre d'indemnité pour perte de jouissance pour la période de juillet 2020 au 31 décembre 2021,
- le montant de 61.200.- euros à titre d'indemnité pour perte de jouissance pour la période de janvier 2023 à juin 2024, sous réserve des mois échus ou à échoir jusqu'à la réception des travaux de remise en état,
- le montant de 5.000.- au titre de son prétendu préjudice moral,
- le montant de 7.129,26.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat,

à chaque fois, avec les intérêts légaux tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 29 novembre 2019, jour du sinistre, sinon à partir de la demande jusqu'à solde.

Il demande encore de condamner la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jerry MOSAR qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Sinon, et pour autant que la responsabilité de la société SOCIETE4.) n'était pas engagée sur le fondement des articles 544, 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) demande de dire que la responsabilité des consorts PERSONNE4.) est engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

PERSONNE1.) demande de condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer

- le montant de 42.298,39.- euros au titre du prétendu préjudice matériel,
- le montant de 44.535,43.- euros au titre de la prétendue moins-value,
- le montant de 109.000.- euros à titre d'indemnité pour perte de jouissance pour la période de juillet 2020 au 31 décembre 2021,
- le montant de 61.200.- euros à titre d'indemnité pour perte de jouissance pour la période de janvier 2023 à juin 2024, sous réserve des mois échus ou à échoir jusqu'à la réception des travaux de remise en état,
- le montant de 5.000.- au titre de son prétendu préjudice moral,
- le montant de 7.129,26.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat,

à chaque fois, avec les intérêts légaux tels que prévus par les articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 29 novembre 2019, jour du sinistre, sinon à partir de la demande jusqu'à solde.

Il demande encore de condamner la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jerry MOSAR qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE4.)

La société SOCIETE4.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la forme et quant aux bases juridiques invoquées par PERSONNE1.) à l'appui de sa demande.

À titre principal, il demande de dire non fondées les demandes de PERSONNE1.).

Subsidiairement, elle demande de

- dire qu'il y aurait lieu de déduire de l'indemnité au titre du préjudice matériel pour les travaux de remise en état de la partie extérieure le montant de 11.290.- euros HT, sinon tout autre montant même supérieur,
- constater que la demande d'indemnisation pour travaux de remise en état évalués à 29.961.- euros HT recouvrirait le même préjudice que la moins-value retenue par l'expert, et dire qu'il y aurait lieu de retirer de la demande d'indemnité pour moins-value toute somme payée au titre des travaux de remise en état,
- dire qu'il y aurait lieu d'appliquer un coefficient de vétusté de 50%, ou tout autre taux supérieur, au devis pour la pose d'une nouvelle cuisine,

- dire qu'il y aurait lieu de déduire de la demande d'indemnité pour perte de jouissance pour la période du 1er février 2020 au 30 juin 2020, le montant de 2.550.- euros alors que la perte de jouissance de la pièce située sous la terrasse ne serait pas imputable à la société SOCIETE4.),
- constater l'absence de lien de causalité exclusif entre les désordres consécutifs aux travaux de la société SOCIETE4.) et la résiliation du bail et en tenir compte dans l'évaluation de l'indemnisation,
- dire que la perte de jouissance ne saurait excéder 19 mois (jusqu'au 31 janvier 2022) voire 22 mois (jusqu'au 30 avril 2022),
- dire que la perte locative pour la période du 1er juillet 2021 au 30 septembre 2021 ne pourrait être qualifiée tout au plus que de perte de chance et serait à évaluer tout au plus au montant de 1.700.- euros, soit 50% du loyer,
- ramener la demande d'indemnité pour préjudice moral à de plus justes proportions, et
- en cas de condamnation aux intérêts de retard, dire non fondée la demande de PERSONNE1.) visant à faire courir les intérêts à partir du 29 novembre 2019, jour du sinistre.

En tout état de cause, la société SOCIETE4.) demande de :

- dire que l'offre de preuve de PERSONNE1.) ne serait ni précise, ni pertinente, ni concluante, et de la rejeter,
- ordonner à PERSONNE1.) de verser l'avenant du contrat de bail prévoyant une diminution du loyer de 3.400.- euros à 2.000.- euros,
- condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de société par actions simplifiée Avocats Associés ChristmannSchmitt S.A.S., représentée par Maître Bertrand CHRISTMANN, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, et
- condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, sinon de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.)

La société SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice quant à la validité de l'assignation et quant à la recevabilité de l'action.

Elle demande de débouter PERSONNE1.) de ses demandes à l'égard de la société SOCIETE4.) tant sur le fondement des troubles de voisinage que sur celui de la responsabilité civile délictuelle.

Quant aux prétendus dommages, elle demande :

- de dire que pour ce qui est des dommages « *extérieurs* » évalués par l'expert judiciaire, seul un montant de 9.850.- euros HTVA pourrait concerner la société SOCIETE4.),
- débouter PERSONNE1.) de sa demande en rapport avec

    - le démontage et le remplacement et la cuisine, ou subsidiairement limiter le préjudice indemnisable à 6.168,64.- euros,
    - les frais d'intervention de la société SOCIETE5.) pour les démontages et décapages (1.012.- euros HTVA) et les frais de démontage de la cuisine (900.- euros HTVA),
- de dire que la moins-value chiffrée par l'expert judiciaire correspond au montant des travaux de remise en état et que moyennant réalisation de ces travaux, l'immeuble ne subit aucune moins-value, de sorte que ce dommage ne devrait pas faire l'objet d'une réparation distincte,
- de débouter PERSONNE1.) de sa demande d'indemnisation de réductions et de pertes de loyers,
- **sinon subsidiairement,**
    - dire que société SOCIETE4.) ne peut pas être tenue à indemniser au-delà de 2.890.- euros par mois les éventuelles pertes de loyers,
    - de limiter à un mois le montant indemnisable pour la perte de loyers après le départ des locataires en juillet 2020,
- **sinon plus subsidiairement**,
    - limiter la période indemnisable de juillet 2020 à décembre 2021,
    - et dire que 50% des pertes de loyers éventuellement indemnisables devraient rester à la charge de PERSONNE1.),
- exclure toute indemnisation pour perte de loyers au-delà du 31 décembre 2021,
- limiter toute indemnisation à 50% du montant mensuel de 2.890.- euros dans la mesure où il s'agirait de la réparation de la perte de chance de pouvoir relouer le bien à des conditions identiques,
- **en tout état de cause,** débouter PERSONNE1.) de sa demande
    - d'indemnisation d'un dommage moral,
    - d'allocation d'intérêts de retard,
    - de condamnation à une indemnité de procédure et une prise en charge de ses frais d'avocat.

Quant à la couverture d'assurance de la société SOCIETE4.), la société SOCIETE3.) demande de dire que :

- les dommages « *extérieurs* » évalués par l'expert et pouvant éventuellement être imputés à la société SOCIETE4.) ne seraient pas couverts,
- toutes les sommes auxquelles la société SOCIETE3.) pourrait être tenue au titre d'une responsabilité de son assurée seraient à diminuer d'une franchise de 10% avec un minimum de 620.- euros et un maximum de 25.000.- euros.

En tout état de cause, elle demande de condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc GOUDEN qui la demande affirmant en avoir fait l'avance et à lui payer une indemnité de procédure de 7.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE4.)

Les consorts PERSONNE4.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la forme et quant aux délais.

Ils demandent de dire irrecevables, sinon non fondées les demandes formulées par PERSONNE1.) à leur encontre.

Subsidiairement, ils demandent de réduire les montants demandés par PERSONNE1.) à titre de dommages intérêts à de plus justes proportions.

Pour ce qui est des préjudices allégués par PERSONNE1.), ils se rallient pour le surplus aux conclusions de Maître Christmann.

Enfin, ils demandent de condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance et à leur payer une indemnité de procédure de 6.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité

Les demandes de PERSONNE1.) n'étant pas énervées quant à leur recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, celles-ci sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

Quant au fond

Quant au régime de responsabilité applicable

À l'égard de la société SOCIETE4.), PERSONNE1.) demande de dire que la responsabilité de cette dernière à son égard est engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil, sinon sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE4.) se rapporte à prudence de justice quant aux bases juridiques invoquées par PERSONNE1.) à l'appui de sa demande.

Selon la société SOCIETE3.), PERSONNE3.), propriétaire du terrain, aurait engagé la société SOCIETE4.) pour la construction de sa résidence à ADRESSE6.), au cours du mois d'octobre 2019. Seul le propriétaire serait débiteur de l'obligation d'indemniser les troubles anormaux de voisinage à l'exclusion des autres personnes. L'entrepreneur ne serait responsable à l'égard des tiers que sur la base délictuelle. La société SOCIETE4.) ne serait pas promoteur immobilier. En l'espèce, PERSONNE3.) aurait eu la qualité de propriétaire et maitre de l'ouvrage de la nouvelle construction. PERSONNE1.) et les consorts PERSONNE4.) tenteraient de fonder l'action sur la base des troubles de voisinage en indiquant que la société SOCIETE4.) aurait été maître de l'ouvrage. Or, même dans cette dernière hypothèse, l'action sur la base des troubles de

voisinage serait dépourvue de fondement en ce que ce fondement ne saurait pas s'appliquer au maître de l'ouvrage.

Les consorts PERSONNE4.) invoquent l'article 1601-3 du Code civil et prétendent qu'en l'absence de réception des travaux en octobre 2019, la société SOCIETE4.) serait responsable en tant que maître de l'ouvrage à l'égard de PERSONNE1.) sur le fondement de l'existence de troubles de voisinage.

L'article 61 du Nouveau Code de procédure civile dispose en ses alinéas 1er et 2 :

« *Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »

L'article 57 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *le juge peut inviter les parties à fournir des explications de fait qu'il estime nécessaires à la solution du litige* ».

Les parties font état des relations contractuelles entre les consorts PERSONNE4.) et la société SOCIETE4.) en vue de la construction d'une maison d'habitation, et en tirent des conséquences contradictoires, sans cependant verser la moindre pièce permettant au tribunal de qualifier ces relations contractuelles étant entendu que cette qualification a une influence directe sur l'identification du régime de responsabilité applicable dans les relations entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE4.).

L'article 65 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

« *Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.*

Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ».

Il y a donc lieu d'inviter les parties à verser toute pièce utile permettant de qualifier la relation contractuelle ayant existé entre les consorts PERSONNE4.) et la société SOCIETE4.) au moment des travaux de construction, et en particulier le contrat conclu entre ces parties, et à expliciter leurs conclusions sur ce point ainsi que sur les conséquences à en tirer au niveau du régime de la responsabilité applicable dans les relations entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE4.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal estime qu'il y a lieu, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de

clôture et de renvoyer le dossier aux parties pour leur permettre de verser les pièces pertinentes et de conclure sur les questions ci-avant soulevées.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes de PERSONNE1.) recevables en la forme ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 5 février 2024, en application de la combinaison des articles 57, 61, 65 et 225 du Nouveau Code de procédure civile ;

avant tout progrès en cause :

invite les parties à verser jusqu'au **2 avril 2025** au plus tard :

- toute pièce utile, et en particulier le contrat, permettant de qualifier la relation contractuelle ayant existé entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'une part, et la société anonyme SOCIETE1.) S.A., d'autre part, au moment des travaux de construction, et en particulier le contrat conclu entre ces parties,

invite les parties à prendre position :

- sur les conséquences à tirer de ces documents, explicitant la relation contractuelle entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'une part, et la société anonyme SOCIETE1.) S.A., d'autre part, au niveau du régime de la responsabilité applicable dans les relations entre PERSONNE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

invite Maître Maximilien LEHNEN à conclure jusqu'au **2 mai 2025** ;

invite la société par actions simplifiée Avocats Associés ChristmannSchmitt S.A.S., représentée par Maître Bertrand CHRISTMANN, à conclure jusqu'au **30 mai 2025** ;

invite Maître Marc GOUDEN à conclure jusqu'au **27 juin 2025** ;

invite Maître Jerry MOSAR à conclure jusqu'au **25 juillet 2025** ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens.