

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00163**

Audience publique du mercredi, 2 octobre 2024.

**Numéros du rôle : TAL-2023-00337 et TAL-2023-03180 (Jonction)**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**I**

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 15 décembre 2022,

comparaissant par Maître Marianne KORVING, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement du 19 janvier 2024, ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son curateur Maître Marie-Christine GAUTIER,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit GEIGER,

ayant comparu initialement par la société JURISLUX, représentée par Maître Pascal PEUVREL, avocat, et comparaissant actuellement par son curateur Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## II

### ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement du 19 janvier 2024, ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son curateur Maître Marie-Christine GAUTIER,

**partie demanderesse** aux termes des exploits des huissiers de justice Geoffrey GALLÉ et Pierre BIEL de Luxembourg des 16 mars 2023 et 25 juillet 2023,

ayant comparu initialement par la société JURISLUX, représentée par Maître Pascal PEUVREL, avocat, et comparaisant actuellement par son curateur Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

### ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins des prédicts exploits GALLÉ et BIEL,

défaillante.

---

### LE TRIBUNAL

#### 1. Procédure

Par exploit d'huissier du 15 décembre 2022, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Marianne KORVING, a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1. ») devant le Tribunal de ce siège.

La société JURISLUX, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pascal PEUVREL, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en date du 22 décembre 2022.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-00337. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 30 janvier 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux partis pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Par assignation en intervention du 16 mars 2023, la société SOCIETE1.) a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2. ») devant le Tribunal de ce siège.

Par réassignation du 25 juillet 2023, la société SOCIETE1.) a assigné la société SOCIETE2.) devant le Tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-03180. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Par ordonnance du 29 mars 2023, l'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-00337 a été soumise à la mise en état ordinaire.

Par ordonnance du 27 avril 2023, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros TAL-2023-00337 et TAL-2023-03180.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 10 mai 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 18 septembre 2024 pour prise en délibéré.

Les mandataires de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de la farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 18 septembre 2024 par le Président de chambre.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

Aux termes de son exploit d'assignation, PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- constater l'inexécution de l'obligation contractuelle de la société SOCIETE1.) de finir les travaux tels que prévus dans les devis préqualifiés ;
- constater la résolution des relations contractuelles entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) ;
- constater que la somme de 17.988,87.-euros TVAC a été payé en trop à la société SOCIETE1.) par PERSONNE1.) ;
- en conséquence, condamner la société SOCIETE1.) à rembourser la somme de 17.998,87.-euros TVAC à PERSONNE1.) sur base de l'article 1235 du Code civil, sinon sur base de l'article 1376 du Code civil, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs par PERSONNE1.), sinon à partir de la mise en demeure du 16 juin 2022, sinon à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde, sinon à tout autre montant à évaluer à dire d'expert, sur base principalement de la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

- condamner encore la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 16.054,51.-euros à titre de préjudice matériel subi suite à l'inexécution contractuelle aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs par PERSONNE1.), sinon à partir de la mise en demeure du 16 juin 2022, sinon à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde, sinon à tout autre montant à évaluer à dire d'expert, sur base principalement de la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- en outre, condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 10.000.-euros à titre de préjudice matériel subi lié au retard dans l'exécution des travaux, sinon de toute autre somme *ex aequo et bono* à déterminer par le Tribunal ;
- condamner la société SOCIETE1.) à rembourser à PERSONNE1.) la somme de 3.875,16.-euros à titre de frais d'expertise MOLITOR, payés à l'expert ;
- condamner encore la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000.-euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner finalement la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marianne KORVIG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) offre de prouver le montant des préjudices subis par voie d'expertise supplémentaire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait signé un devis initial avec la société SOCIETE1.) pour des travaux de rénovation de sa maison, sise à ADRESSE1.), relatifs au remplacement complet de la toiture et de la charpente, ainsi que des travaux comprenant des démolitions intérieures du rez-de-chaussée jusqu'aux combles de dernier étage et l'isolation de la cave pour un total de 176.034,51.-euros.

Le délai de réalisation prévu aurait été de trois mois après la mise en route du chantier.

En date du 12 juillet 2021, un devis révisé lui aurait été remis par la société SOCIETE1.), estimant des travaux totaux à hauteur de 172.790,01.-euros en tenant compte d'une moins-value pour des travaux de démolition non-exécutés.

Sur base des promesses de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) aurait résilié le bail de sa maison fin août 2021 afin de déménager dans sa maison, laquelle n'aurait été nullement finie.

En date du 3 octobre 2021, après de nombreux rappels de PERSONNE1.) pour continuer le chantier, une mise en demeure aurait été envoyée à la société SOCIETE1.), sommant celle-ci de reprendre le chantier pour le mener à terme, en commençant par l'escalier extérieur sur le jardin, la finalisation de la cave, les finitions de toutes zones à terminer et de reprendre les travaux au rez-de-chaussée et au premier étage.

Ladite mise en demeure aurait comporté en annexe un tableau complet de la totalité des acomptes versés par PERSONNE1.) le 9 avril 2021, le 12 juillet 2021 et le 16 septembre 2021 suivant factures d'acompte de la société SOCIETE1.), soit un total de 120.620,69.-euros.

Il apparaîtrait de ce tableau que PERSONNE1.) était en avance sur les travaux effectués, laissant apparaître un écart en sa faveur de 33.430,19.-euros.

Les nombreuses tentatives pour faire reprendre le chantier par la société SOCIETE1.) étant restées sans résultat, PERSONNE1.) aurait demandé à la société SOCIETE1.) d'exclure le poste toiture du devis.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2021, la société SOCIETE1.) aurait accepté formellement d'exclure les travaux de la toiture de son devis initial, tout en proposant de dresser un décompte contradictoire des travaux effectués et encore à effectuer.

En date du 31 janvier 2022, la société SOCIETE1.) lui aurait présenté une convention d'achèvement des travaux n°Seilles-1-2022, suivant laquelle les travaux effectués jusqu'à date, sans la toiture, étaient alors estimés précisément au total des acomptes versés de 120.620,60.-euros. Une description aurait également été donnée des travaux restants à réaliser suivant l'annexe 2.

PERSONNE1.) estimant qu'il y avait un écart de 33.430,19.-euros en sa faveur, payé en trop par rapport aux travaux effectués, il aurait alors demandé la réalisation d'une expertise auprès du cabinet d'expertise MOLITOR.

En date du 4 mars 2022, une visite contradictoire aurait eu lieu, en présence des représentants légaux de la société SOCIETE1.). L'expert aurait alors dressé un état des lieux complet, un décompte détaillé du montant des travaux réalisés effectivement et aurait déterminé la plus-value, dressé un état des lieux des défauts de conformité, déterminé les coûts pour redresser la situation, ainsi que la moins-value et le préjudice matériel subi suite à la mauvaise exécution du contrat.

Il résulterait ainsi du rapport d'expertise MOLITOR, dressé contradictoirement, datant du 15 mars 2022, que le montant des travaux effectués réellement s'élève à 99.642,55.-euros HTVA et que le devis modifiée SOCIETE1.), sans tenir compte de la toiture, s'élève à 128.678,55.-euros HTVA.

L'expert MOLITOR aurait en outre constaté une moins-value de 300.-euros, limitée par rapport aux malfaçons constatées, s'appuyant sur ce que la société SOCIETE1.) aurait indiqué lors de la visite des lieux être d'accord pour achever les travaux non-réalisés et redresser les malfaçons éventuelles.

Enfin, le prédit rapport d'expertise déterminerait un préjudice matériel de 11.595.-euros subi par PERSONNE1.), suite à la mauvaise exécution du contrat, tout en précisant que ce montant ne tiendrait pas compte des travaux non-réalisés à cette date et qu'il pouvait encore être modifié si la société SOCIETE1.) ne respectait pas sa promesse d'achever les travaux non-réalisés par la suite.

En date du 26 avril 2022, PERSONNE1.) aurait communiqué le rapport d'expertise MOLITOR à la société SOCIETE1.).

En date du 4 mai 2022, sur base du rapport d'expertise précité et sur base des discussions avec PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) aurait proposé un nouveau planning pour intervenir pour les travaux restant à réaliser.

Cependant, encore une fois, les promesses seraient restées lettre morte, le programme de reprise des travaux proposés n'ayant pas été suivi d'effet par la société SOCIETE1.).

En date du 31 mai 2022, PERSONNE1.) se serait vu obligé d'envoyer à nouveau une mise en demeure afin de sommer la société SOCIETE1.) de finir les travaux de la maison, alors que son deuxième étage resterait totalement inhabitable, que les parents occuperaient la chambre de leur fille depuis septembre 2021 et que le déménagement stagnerait en raison d'une maison encore en chantier.

Aucune suite n'aurait plus été donnée par la société SOCIETE1.) depuis lors, de sorte que PERSONNE1.) aurait fini de considérer le chantier définitivement comme abandonné par la société SOCIETE1.) et l'aurait mise en demeure de lui rembourser l'excédent payé de 34.043,48.-euros le 16 juin 2022, ledit montant résultant incontestablement du rapport d'expertise MOLITOR.

Suivant ultime mise en demeure du mandataire de PERSONNE1.) du 14 octobre 2022, l'inexécution contractuelle reprochée à la société SOCIETE1.) et la résiliation à ses torts exclusifs aurait été constatée. La société SOCIETE1.) aurait alors formellement et ultimement mise en demeure de payer la somme de 37.918,64.-euros à PERSONNE1.), comprenant le remboursement de la somme de 34.043,48.-euros du trop-payé, ainsi que le remboursement des frais d'expertise d'un montant de 3.875,16.-euros.

La demande, incontestablement fondée sur base du rapport d'expertise contradictoire non contestée par la société SOCIETE1.), serait cependant restée sans suite.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir que suivant les devis précités, les relations entre parties seraient à qualifier de contractuelles.

En conséquence, une réception définitive des travaux achevés ferait clairement défaut en l'espèce et la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait recherchée sur base des dispositions de droit commun de la responsabilité contractuelle régie par les articles 1142 et suivants du Code civil dont le délai d'agir serait de 30 ans.

Il résulterait incontestablement des faits que la société SOCIETE1.) a abandonné le chantier commencé dans la maison de PERSONNE1.) sans terminer un certain nombre de travaux énumérés et chiffrés par le rapport d'expertise du 15 mars 2022. Le rapport d'expertise aurait en outre précisé que PERSONNE1.) a subi une moins-value et un préjudice matériel suite à la mauvaise exécution des travaux.

De ce fait, PERSONNE1.) demande au Tribunal de constater formellement la résolution, sinon la résiliation du contrat entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.). En effet, la société SOCIETE1.) serait fautive en raison, d'une part, de la mauvaise

exécution d'un certain nombre de travaux commandés et, d'autre part, en raison de l'inexécution partielle du contrat.

S'agissant de la demande en remboursement de la somme de 17.988,87.-euros indument payée à la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait valoir qu'il résulterait des faits et plus précisément du rapport d'expertise du 15 mars 2022 que la société SOCIETE1.) a reçu le paiement total de 117.107,47.-euros HTVA, soit 120.620,70.-euros TVAC de la part de PERSONNE1.), sur base de 3 factures d'acompte émises.

Il résulterait encore incontestablement du rapport d'expertise MOLITOR, contradictoirement rendu et non autrement contesté, que la société SOCIETE1.) a effectué des travaux réellement pour le montant total de 99.642,55.-euros HTVA, soit 102.631,83.-euros TVAC. PERSONNE1.) aurait partant payé la somme de 17.988,87.-euros TVAC de trop par rapport aux travaux réellement exécutés. En conséquence, il demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 17.988,87.-euros à titre de paiement indu, sur base de l'article 1235 du Code civil, sinon sur base de l'article 1376 du Code civil.

S'agissant de la demande en paiement de la somme de 19.929,27.-euros à titre de préjudice matériel subi, PERSONNE1.) fait valoir que le rapport d'expertise du 15 mars 2022 déterminerait un préjudice matériel de 11.595.-euros HTVA, soit 11.942,85.-euros TVAC, déterminé pour la réfection des travaux déjà réalisés et finir le chantier. La société SOCIETE1.) se serait engagée verbalement devant l'expert de réaliser les travaux. Force serait cependant de constater que rien n'a été fait.

De plus, PERSONNE1.) aurait relevé des écarts sur erreurs matérielles du rapport d'expertise, dans lequel le thermostat d'ambiance prévu n'était pas raccordé, la SOCIETE4.) n'était pas installée dans la salle de bains, un tiers de la peinture était manquant sur le premier étage et seulement 5 portes sur 7 ont été installées, le tout évalué à 7.182.-euros HTVA, soit 7.397,46.-euros TVAC.

Troisièmement, le rapport d'expertise aurait également constaté des moins-values d'un total de 300.-euros HTVA, soit 309.-euros TVAC pour la mise en œuvre des carrelages sur le sol existant dans le WC du rez-de-chaussée et pour la marche cassée au deuxième étage.

Quatrièmement, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais du bureau d'expertise MOLITOR, s'élevant à 3.875,16.-euros qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge alors qu'ils ont été avancés entièrement par PERSONNE1.).

Quant au paiement de la somme de 10.000.-euros à titre de préjudice lié au retard de l'exécution des travaux, PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) se serait engagée à finir les travaux de rénovation pour le 25 juillet 2021, ainsi qu'il puisse aménager dans leur maison.

Or, si les travaux au premier étage étaient finalisés début septembre 2021, sans préjudice quant à quelques travaux supplémentaires et des malfaçons constatées, plus de la moitié des travaux n'était pas finie, de sorte que l'installation dans la maison n'était que

partielle et que la famille SEILLES, les parents et leurs trois enfants, étaient logée dans des conditions rudimentaires, semblant à du camping.

A ce jour, le deuxième étage resterait totalement inhabitable, PERSONNE1.) occuperait la chambre d'un de ses trois enfants depuis septembre 2021 et le déménagement stagnerait en raison d'une maison toujours en chantier, malgré des innombrables rappels et mise en demeure à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) serait manifestement en défaut d'exécuter son obligation de faire, étant seul responsable du retard dans l'exécution des travaux.

Devant l'inexécution flagrante et continue de la société SOCIETE1.), l'obligation de faire se résoudrait dès lors en dommages et intérêts, conformément à l'article 1142 du Code civil, estimé à 10.000.-euros, sinon à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal.

Aux termes de son assignation en intervention, la société SOCIETE1.) demande :

- de lui donner acte de ses contestations à l'encontre de la demande principale qu'elle estime irrecevable, sinon non fondée ;
- à voir condamner la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en principal et intérêts pouvant être éventuellement prononcée contre elle à la requête de PERSONNE1.) ;
- à voir condamner la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.
- condamner encore la société SOCIETE2.) à payer à son mandataire une indemnité de procédure de 7.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que suivant devis du 22 mars 2021 n°NUMERO3.), elle aurait été chargée par les consorts SEILLES de la rénovation de leur maison sise à ADRESSE1.).

Pour effectuer les différents travaux prévus, la société SOCIETE1.) aurait fait appel à un sous-traitant, à savoir la société SOCIETE2.).

Suivant devis du 28 mai 2021 n°SP2021-108B, la société SOCIETE2.) aurait été en charge de toute la partie électricité.

S'agissant de l'assignation principale, la société SOCIETE1.) conteste formellement toute responsabilité dans son chef.

Elle soutient ne pas être responsable des prétendus désordres, vices et malfaçons invoqués par PERSONNE1.). Elle aurait cependant un recours légal contre son sous-traitant, la société SOCIETE2.) qui aurait directement réalisé tout ou partie des travaux critiqués.

Par conséquent, sous toutes réserves et sans aucune reconnaissance préjudiciable dans son chef, la société SOCIETE1.) aurait un intérêt légitime à assigner en intervention la société SOCIETE2.) en sa qualité de sous-traitant, afin que le jugement soit déclaré contradictoire à son égard.

En effet, pour le cas où par impossible les prétendues fautes, vices ou malfaçons reprochés par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) s'avéraient réels, sérieux et justifiés, celle-ci aurait un intérêt légitime à mettre en intervention la société SOCIETE2.) pour la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle pouvant intervenir à son encontre.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Rappel à titre liminaire**

Il convient de rappeler qu'étant donné que la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite en cours de procédure, il ne saurait y avoir lieu à condamnation.

L'article 452 du Code de commerce prescrit qu'à partir du jugement déclaratif de faillite, toute action mobilière ou immobilière d'un créancier du failli ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre le curateur de la faillite. Il en découle qu'en principe toute personne s'estimant créancière d'un failli doit procéder par voie de déclaration de créance.

Suivant l'article 453 du Code de commerce, le jugement déclaratif de la faillite arrête l'exercice de la contrainte par corps sur la personne du failli, ainsi que toute saisie à la requête des créanciers chirographaires et non privilégiés sur les meubles et immeubles.

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal siégeant en matière commerciale pour requérir de lui l'admission au passif de la faillite.

Il s'ensuit que la demande en condamnation de PERSONNE1.) telle que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) en faillite est à déclarer irrecevable.

Étant donné que la société SOCIETE1.) est valablement représentée par son curateur, le tribunal, bien qu'il ne puisse plus prononcer de condamnation, se limitera à statuer sur le bien-fondé des seules demandes en paiement de PERSONNE1.) et à fixer sa créance à l'égard de la société SOCIETE1.).

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit.

#### **3.2. Quant au fond**

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

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

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4<sup>e</sup> éd. 2012, p.108).

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc à PERSONNE1.) d'établir la créance qu'il invoque à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Il se base pour ce faire sur le rapport d'expertise contradictoire du 15 mars 2022 établi par l'expert Steve Etienne MOLITOR.

### **3.2.1. Quant à la valeur probante du rapport d'expertise MOLITOR**

Il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et 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 tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement 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 (Cour 8 avril 1998, Pas. 31, 28).

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 (Cour 18 décembre 1962, P.19, 17).

En l'espèce, le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne fait que contester la demande de PERSONNE1.) qu'elle estime irrecevable, sinon non fondée sans donner plus de précisions quant à ce sujet.

Au vu du fait qu'il s'agit d'un rapport d'expertise contradictoire, la société SOCIETE1.) ayant participé aux opérations d'expertise et ayant pu faire ses observations, il y a lieu d'en tenir compte dans le cadre de la demande de PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.).

### **3.2.2. Quant à la demande principale de PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.)**

PERSONNE1.) base sa demande à l'encontre de la société SOCIETE1.) sur la responsabilité contractuelle. Il fait valoir qu'étant donné qu'aucune réception définitive des travaux n'a eu lieu, son délai d'agir serait de 30 ans, conformément à l'article 1142 et suivants du Code civil.

Par devis n° NUMERO3.) du 22 mars 2021, signé le 2 avril 2021, révisé par la suite en date du 12 juillet 2021, les consorts SEILLES ont chargé la société SOCIETE1.) à exécuter des travaux de rénovation de leur logement sis à L-ADRESSE1.).

L'article 1710 du Code civil définit le contrat de louage d'ouvrage, respectivement le contrat d'entreprise comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. Il s'agit d'une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter un ouvrage, un travail déterminé, englobant tout genre de prestations, tant matérielles qu'intellectuelles en toute indépendance, pourvu qu'elles soient réalisées en-dehors d'un rapport de subordination.

Le contrat entre parties est à qualifier de contrat d'entreprise.

Le tribunal relève tout d'abord que suivant l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* ».

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

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il incombe à PERSONNE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Il doit partant établir que le défendeur a l'obligation de lui payer les montants réclamés.

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.

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 (Georges RAVARANI, 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 courrier de PERSONNE1.) adressé à la société SOCIETE1.) en date du 3 octobre 2021 montre que celui-ci a émis des réclamations quant aux travaux déjà effectués et quant au retard dans l'exécution des travaux restants.

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 MOLITOR du 15 mars 2022, dans lequel l'expert aurait constaté les différents désordres imputables à la société SOCIETE1.).

L'expert a constaté ce qui suit :

« (...) Concrètement, d'après le devis que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a transmis à l'expert, le total des travaux à réaliser chez Madame PERSONNE2.) s'élève à **128.678,55 € hTVA** hors déductions et suppléments.

D'après le constat réellement fait sur place et toujours d'après le devis de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., l'expert estime que les travaux réellement réalisés par cette dernière s'élèvent à **99.624,55 hTVA**.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. a émis 3 factures :

- la facture d'acompte N°NUMERO4.) du 10 mars 2021,
- la facture d'acompte N°NUMERO5.) du 6 juillet 2021,
- la facture d'acompte N°NUMERO6.) du 13 septembre 2021.

Pour un montant total de **117.107,47 € hTVA**.

Madame PERSONNE2.) a réglé le montant de ces trois factures.

Selon le constat fait ci-dessus, l'expert estime que Madame PERSONNE2.) aurait payé **17.464,92 € hTVA** de trop par rapport aux travaux réellement exécutés et par rapport au devis de la société SOCIETE1.) S.à.r.l..

#### **4.4. Déterminer une éventuelle moins-value**

L'expert a considéré des moins-values d'un total de 300,00 hTVA pour la mise en œuvre des carrelages sur le sol existant dans le WC du rez-de-chaussée et pour la marche cassée au 2<sup>ème</sup> étage.

L'expert n'estime pas d'autres moins-values à ce stade de l'expertise puisque tous les travaux réalisés mais surtout les malfaçons peuvent être redressés.

De plus, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. est d'accord pour achever les travaux non réalisés et prévus à son devis.

#### **4.5. Déterminer le préjudice matériel des époux SEILLES suite à la mauvaise exécution du contrat, la non-exécution, respectivement au non-respect des règles de l'art applicables en la matière**

Selon le deuxième point de la mission qui est de déterminer les moyens et les coûts pour redresser la situation et finir le chantier, respectivement pour prévenir un dommage ultérieur et/ou résorber un dommage existant, l'expert a estimé le coût total des travaux de réfection des travaux déjà réalisés à **11.595,00 hTVA**.

Ce montant ne tient pas compte des travaux non réalisés et que Madame PERSONNE2.) souhaite que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. réalise.

L'expert explique que lors de la visite la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a précisé que concernant l'escalier extérieur, elle ne serait pas en mesure de réaliser cette prestation car l'ayant mal estimé dans son devis.

*Le soussigné précise que si la société ne respecte pas son devis et ne réalise pas tous les travaux comme prévu, Madame PERSONNE2.) subira un préjudice de plusieurs milliers d'euros car les prix ne sont pas les mêmes lorsqu'une société a un marché de travaux à plus de 100k€ ou un marché de quelques milliers d'euros.*

*Ce point de la mission pourra être affiné en fonction de la réaction de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. »*

Eu égard aux désordres relevés par l'expert MOLITOR imputables à la société SOCIETE1.), sa responsabilité se trouve en l'espèce engagée.

### **3.2.2.1. Quant à la demande en remboursement du trop-payé d'un montant de 17.988,87.-euros TVAC**

PERSONNE1.) demande tout d'abord la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui rembourser le trop payé de 17.988,87.-euros (TVAC).

Au vu des conclusions de l'expert ayant retenu un trop-payé de 17.464,92.-euros HTVA, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 17.988,87.-euros TVAC.

### **3.2.2.2. Quant à la demande en paiement de la somme de 16.054,51.-euros à titre de préjudice matériel**

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 16.054,51.-euros à titre de préjudice matériel subi. Au vu des conclusion de l'expert ayant retenu un préjudice matériel dans le chef de PERSONNE1.) de 11.595.-euros HTVA, sa demande est d'ores et déjà à déclarer fondée pour le montant de 11.942,85.-euros TVAC.

PERSONNE1.) fait encore valoir avoir relevé des écarts sur erreurs matérielles du rapport d'expertise, dans lequel le thermostat d'ambiance prévu n'était pas raccordé, la SOCIETE4.) n'était pas installée dans la salle de bains, un tiers de peinture était manquant sur le 1<sup>er</sup> étage et seulement 5 portes sur 7 auraient été installées, évaluées à 7.182.-euros HTVA, soit 7.397,46.-euros. Or, PERSONNE1.) se contente de faire ces affirmations sans rapporter la moindre preuve quant à ce sujet. A défaut pour PERSONNE1.) de prouver que l'expert a commis une erreur, il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de celui-ci. La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer non fondée en ce qui concerne ce volet.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 300.-euros HTVA, soit 309.-euros TVAC à titre de moins-value. Au vu des conclusions de l'expert, la demande de PERSONNE1.) est également à déclarer fondée pour ce montant.

La demande de PERSONNE1.) à titre de préjudice matériel est partant à déclarer fondée pour le montant de 12.251,85.-euros TVAC.

### **3.2.2.3. Quant à la demande en paiement de la somme de 10.000.-euros à titre de préjudice lié au retard dans l'exécution des travaux**

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 10.000.-euros à titre de préjudice matériel subi lié au retard dans l'exécution des travaux.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) se serait engagée à finir les travaux de rénovation pour le 25 juillet 2021, afin qu'il puisse aménager dans la maison.

Or, si les travaux au premier étage étaient finalisés début septembre 2021, sans préjudice quant à quelques travaux supplémentaires et des malfaçons constatées, plus de la moitié des travaux n'était pas finie, de sorte que l'installation dans la maison n'était que partielle et que la famille SEILLES, les parents et leurs trois enfants, étaient logée dans des conditions rudimentaires, ressemblant à du camping.

A ce jour, le deuxième étage resterait totalement inhabitable, PERSONNE1.) occuperait la chambre d'un de ses trois enfants depuis septembre 2021 et le déménagement stagnerait en raison d'une maison toujours en chantier, malgré des innombrables rappels et mise en demeure à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) serait manifestement en défaut d'exécuter son obligation de faire, étant seule responsable du retard dans l'exécution des travaux.

Devant l'inexécution flagrante et continue de la société SOCIETE1.), l'obligation de faire se résoudrait dès lors en dommages et intérêts, conformément à l'article 1142 du Code civil, estimé à 10.000.-euros, sinon à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal.

Au vu des contestations de la société SOCIETE1.), le Tribunal constate que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce de nature à étayer sa demande et notamment le fait qu'une partie de la maison serait encore totalement inhabitable.

Au vu de ce qui précède, sa demande est à déclarer non fondée en ce qui concerne ce volet.

### **3.2.2.4. Quant aux frais d'expertise**

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 3.875,16.-euros au titre de frais d'expertise avancés par lui.

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

Il y a partant lieu de fixer la créance de PERSONNE1.) au montant de 30.240,72.-euros (=17.988,87.-euros + 12.251,85.-euros), avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2022, jour de l'assignation en justice et arrêtés au 19 janvier 2024, jour de la faillite.

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit.

### **3.2.2.5. Quant à la demande en constat de la résolution des relations contractuelles entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.)**

Tel qu'il ressort des développements ci-avant, la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée, alors qu'elle n'a pas respecté ses obligations contractuelles.

Au vu du courrier du 31 mai 2022 adressé par les consorts SEILLES à la société SOCIETE1.), le Tribunal constate que le contrat entre parties a été valablement résilié, et non résolu, aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

### **3.2.3. Quant à l'assignation en intervention de la société SOCIETE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.)**

Dans le cadre de son assignation en intervention, la société SOCIETE1.) demande à ce que la société SOCIETE2.) la tienne quitte et indemne de toute condamnation pouvant éventuellement être prononcée à son encontre.

Elle fait valoir qu'elle aurait un recours légal contre son sous-traitant, la société SOCIETE2.), qui aurait directement réalisé tout ou partie des travaux critiqués.

La Tribunal constate que mis à part ce qui précède, la société SOCIETE1.) n'explique pas quels travaux seraient le cas échéant concernés, la société SOCIETE2.) n'ayant pas été partie à l'expertise contradictoire MOLITOR et aucune référence à la société SOCIETE2.) n'ayant été faite dans le cadre de l'expertise.

Au vu de ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE2.) de toute condamnation éventuellement retenue à son encontre, est à déclarer non fondée.

### **3.2.4. Quant aux demandes accessoires**

#### **3.2.4.1. Quant à l'indemnité de procédure**

PERSONNE1.) demande à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-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).

En l'espèce, le tribunal estime que PERSONNE1.) ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à déclarer non fondée.

#### **3.2.4.2. Quant à l'exécution provisoire**

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

### **3.2.4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance**

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu mettre à charge de la société SOCIETE1.) en faillite les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise MOLITOR.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

constate la résiliation des relations contractuelles entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), en faillite ;

partant fixe la créance de PERSONNE1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au montant de de 30.240,72.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2022, jour de l'assignation en justice et arrêtés au 19 janvier 2024, jour de la faillite ;

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL non fondées ;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

met les frais et dépens de l'instance, y compris de les frais d'expertise MOLITOR, à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.