

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00196

Audience publique du mercredi, 13 novembre 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-01845

Composition :

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

ENTRE

PERSONNE1.), salarié, 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 Martine LISÉ de Luxembourg du 24 février 2023,

comparaissant par la société Etude d'avocats PIERRET & associés, représentée par Maître Sébastien COÏ, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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 GEIGER,

comparaissant par Maître Renaud LE SQUEREN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit du 19 février 2021 PERSONNE1.) a assigné la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») en référé-expertise.

Par ordonnance n° 2021TALREFO/00157 du 26 mars 2021, le juge des référés a fait droit à la demande PERSONNE1.) et a nommé, après plusieurs refus d'experts, l'expert Danielle GHERARDI avec la mission plus amplement décrite à la prédite ordonnance.

L'expert GHERARDI a établi son rapport d'expertise le 14 avril 2021.

Par exploit d'huissier de justice du 24 février 2023, PERSONNE1.), comparaissant par la société Etude d'avocats PIERRET & associés, représentée par Maître Sébastien COÏ, a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Renaud LE SQUEREN s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 28 février 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 17 mai 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 16 octobre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) demande de lui donner acte qu'il s'oppose à toute réparation en nature des préjudices subis, partant de rejeter cette demande adverse.

Il demande de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en instauration d'une contre-expertise que ce soit pour le recalcul des coûts de réfection des désordres ou pour le recalcul des coûts relatifs au lot « *menuiserie extérieure* ».

Il demande de constater que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté ses obligations contractuelles, sinon délictuelles et qu'elle engage dès lors sa responsabilité contractuelle sinon délictuelle.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer, le montant de 63.731,42.- euros du chef des vices et malfaçons avec les intérêts légaux de retard tels que de droit, le montant de 7.034,79.- euros au titre de remboursement des frais d'expertise GHERARDI avec les intérêts légaux de retard tels que de droit, le montant de 14.127,75.- euros du chef des frais et honoraires d'avocat réglés pour l'instance en référé-expertise avec les intérêts légaux de retard tels que de droit, le montant de 10.000.- euros pour les frais et honoraires d'avocat de la présente instance civile au fond avec les intérêts légaux de retard tels que de droit et le montant de 15.000.- euros au titre de préjudice moral subi avec les intérêts légaux de retard tels que de droit.

Il demande que le taux d'intérêt légal soit majoré de 3 points à partir du 3^e mois qui suivra la signification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) demande enfin 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, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Sébastien COÏ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) expose avoir acquis suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 25 octobre 2017, un appartement au sein de la résidence ADRESSE3.) sis à L-ADRESSE4.), auprès du promoteur la société SOCIETE1.).

Il aurait dû, dès la phase de construction de l'immeuble, intervenir à plusieurs reprises auprès du promoteur afin de dénoncer les retards, ainsi que les vices et malfaçons affectant son bien.

Un procès-verbal de réception aurait été dressé le 15 octobre 2020. PERSONNE1.) aurait fait état de nombreuses réserves, qui auraient dû être levées suivant procès-verbal au plus tard pour le 16 janvier 2021, ce qui ne serait toujours pas le cas à ce jour.

Après l'établissement du procès-verbal de réception du 15 octobre 2020, PERSONNE1.) aurait dénoncé à plusieurs reprises de nouveaux vices et malfaçons apparues par la suite. Ces désordres auraient été intégrés au procès-verbal de réception du 15 octobre 2020 après dénonciation par courriel du 28 octobre 2020 et 11 novembre 2020.

Par la suite plusieurs rendez-vous auraient été fixés afin de redresser les vices et malfaçons dénoncés. Or, les diverses entreprises ne se seraient pas présentées afin de mener à bien les prédits redressements.

Par courriel du 13 janvier 2021, PERSONNE1.) aurait dénoncé encore d'autres désordres, par exemple : fenêtre, grandes baies vitrées endommagées, carrelages sol de la salle de bain fissuré etc.

La société SOCIETE1.) ne serait plus intervenue par la suite.

PERSONNE1.) explique que deux visites contradictoires auraient eu lieu durant la phase d'expertise judiciaire aux termes desquelles la société SOCIETE1.) se serait engagée d'intervenir. Or, la société SOCIETE1.) ne serait à nouveau pas intervenue, de sorte à ce que PERSONNE1.) s'oppose à toute réparation en nature, alors que la société SOCIETE1.) aurait eu de nombreuses occasions d'intervenir.

Quant aux contestations adverses par rapport au chiffrage des préjudices retenues par l'expert judiciaire, PERSONNE1.) précise que la société SOCIETE1.) n'aurait versé aucune preuve à l'appui de ses affirmations.

La demande de PERSONNE1.) est basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon subsidiairement en raison de la violation contractuelle de respecter les règles de l'art, d'exécuter un ouvrage exempt de vices, tel que ces règles découlent des articles 1134, 1142, 1147 et suivants du Code civil et plus subsidiairement sur base des articles 1601-1 et suivants du Code civil ensemble avec les articles 1641 et suivants du Code civil et en dernier rang de subsidiarité sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE1.) demande de dire qu'elle devra réparer par elle-même ou faire réparer par ses sous-traitants les désordres constructifs listés dans le rapport de l'expert Danielle GHERARDI déposé le 21 avril 2022 endéans un délai à dire par le Tribunal, sinon, subsidiairement, ordonner l'instauration d'une contre-expertise en vue de voir recalculer les coûts de réfection desdits désordres conformément à la pratique du marché luxembourgeois, sinon plus subsidiairement ordonner l'instauration d'une contre-expertise en vue de voir recalculer les coûts relatifs au lot « *menuiseries extérieures* » conformément à la pratique du marché luxembourgeois.

Elle demande de nommer, à ce titre, l'expert Pascal LEGRAND.

Elle demande de rejeter la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais avancés au titre de l'expertise GHERARDI, sinon d'instituer un partage favorable à la société SOCIETE1.).

Elle demande encore le rejet de toutes les demandes adverses, sinon de les réduire à de plus justes proportions et demande la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, sinon d'instituer un partage largement favorable à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) estime être capable de remédier à tous les désordres listés dans le rapport d'expertise et soutient qu'elle aurait en premier lieu une obligation de réparer les malfaçons. Ce ne serait que lorsqu'elle refuserait la réparation du vice ou lorsqu'elle tarderait trop à l'exécuter ou lorsque la réparation s'avérerait impossible qu'une réparation par équivalent serait possible.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste l'évaluation du préjudice faite par l'expert judiciaire et expose les raisons pour lesquelles les évaluations seraient surfaites. Elle conteste plus particulièrement les évaluations de l'interrupteur électrique, des travaux de peinture et des travaux de menuiserie extérieures.

3. Motifs de la décision

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3.1. Quant à la demande de PERSONNE1.)

La société SOCIETE1.) ne conteste pas sa responsabilité dans l'apparition des vices et malfaçons. Elle sollicite principalement une réparation en nature, sinon une réparation par équivalent, mais en contestant l'évaluation faite par l'expert GHERARDI.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

En l'absence de conclusions quant à une autre qualification du contrat et eu égard à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 25 octobre 2017 dûment versé aux débats, il y a lieu de dire que le contrat liant les parties est à qualifier de contrat de vente en état futur d'achèvement et la responsabilité de la société SOCIETE1.) est à analyser sous cet angle.

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices. Concernant plus particulièrement la garantie des vices cachés, l'article 1646-1 du Code civil traite le vendeur d'immeubles à construire comme un locateur d'ouvrage et lui impose la même garantie des vices cachés, renvoyant à l'obligation de garantie résultant pour ceux-ci des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Les parties ne contestent pas qu'une réception expresse a eu lieu en date du 15 octobre 2020.

La société SOCIETE1.) ne contestant pas sa responsabilité, il convient de dire que la demande de PERSONNE1.) est fondée en principe.

3.2. Quant au mode de réparation

PERSONNE1.) s'oppose à une réparation en nature et demande une réparation par équivalent, alors que la société SOCIETE1.) aurait eu plusieurs opportunités, tant avant l'expertise judiciaire que durant les opérations d'expertise, de procéder aux travaux de redressement.

La société SOCIETE1.) propose une exécution en nature intégrale, tel que préconisée par l'expert judiciaire, alors qu'elle estime que l'évaluation faite par l'expert serait surfaite et qu'elle est en mesure de procéder aux redressements à moindre coûts.

La société SOCIETE1.) précise d'ailleurs que PERSONNE1.) aurait refusé l'intervention d'un entrepreneur aux services de la société SOCIETE1.) pour le remplacement d'un seul carrelage dans la salle de bain.

Le principe de la réparation en nature connaît de si multiples atteintes au regard de l'entrepreneur que l'exception de la réparation par équivalent est devenue le principe. Selon la Cour de cassation française, les juges du fond déterminent souverainement les modalités de la réparation du dommage causé et fixent les limites du dommage conformément aux articles 1142 et 1144 du Code civil. Aux termes de l'article 1142 du Code civil, toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur de sorte que les juges du fond peuvent condamner à des dommages-intérêts seulement. Les tribunaux apprécient souverainement l'opportunité d'autoriser le créancier en cas d'inexécution à faire exécuter lui-même l'obligation du débiteur.

Or, la sanction en cas de vices de construction est en principe l'obligation pour le vendeur de réparer la malfaçon. Ce n'est que lorsque le vendeur refuse la réparation du vice qu'il tarde trop à l'exécuter ou que la réparation s'avère impossible que les sanctions ordinaires, à savoir la résolution de la vente ou la diminution du prix, peuvent être prononcées. Si le vendeur se décide à offrir la réparation, l'acquéreur ne peut exiger un équivalent ou une indemnité que si cette offre ne lui donne pas pleinement satisfaction (Cour 1^{er} avril 1992, n°12589 et 12648 du rôle).

Il ressort des pièces versées, ainsi que de l'expertise judiciaire que la réparation des désordres n'est pas impossible.

La société SOCIETE1.) ne s'oppose pas à la demande principale de PERSONNE1.), de sorte qu'il y a lieu de la condamner à effectuer les travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert GHERARDI.

Étant donné qu'il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) aurait eu plusieurs occasions d'intervenir, il convient d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, à compter de l'écoulement de trois mois à partir de la signification du présent jugement avec un plafond de 65.000.- euros.

Quant aux contestations de la société SOCIETE1.) par rapport à l'évaluation du préjudice faite par l'expert judiciaire et à sa demande en institution d'une contre-expertise, la demande principale de la société SOCIETE1.) ayant été accueillie, ses moyens exposés à titre subsidiaire deviennent sans objet.

4. Quant aux autres demandes et aux demandes accessoires

4.1. Préjudice moral

PERSONNE1.) réclame le montant de 15.000.- euros au titre de préjudice moral subi, avec les intérêts légaux de retard tels que de droit.

En l'espèce, PERSONNE1.) 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.

4.2. Frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer, le montant de 14.127,75.- euros du chef des frais et honoraires d'avocat réglés pour l'instance en référé-expertise, avec les intérêts légaux de retard tels que de droit et le montant de 10.000.- euros pour les frais et honoraires d'avocat de la présente instance civile au fond avec les intérêts légaux de retard tels que de droit

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, 9^{ème} 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.) doit 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'explique pas en quoi consisterait la faute de la société SOCIETE1.), de sorte à ce que sa demande en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

4.3. Indemnité de procédure

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,

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

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 non fondée.

4.4. Frais et dépens

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui rembourser les frais d'expertise GHERARDI de 7.034,79.- euros avec les intérêts légaux de retard tels que de droit.

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 appartient aux parties d'évaluer le montant réellement déboursé au titre des frais d'expertise tout comme les frais d'huissier.

PERSONNE1.) n'explique cependant pas pour quelles raisons les frais d'expertise seraient à assortir d'intérêts, de sorte que le prédit montant n'est pas à assortir d'intérêts légaux.

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de l'avocat de Maître Sébastien COÏ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à procéder aux réfections de l'ensemble des malfaçons constatées sur l'immeuble à L-ADRESSE1.) appartenant à PERSONNE1.) dans le rapport GHERARDI du 14 avril 2022 dans les trois mois de la signification du présent jugement, sous la surveillance de l'expert Danielle GHERARDI, le tout sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard ;

dit que cette astreinte est plafonnée au montant de 65.000.- euros ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

rejette la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

rejette la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité pour préjudice morale ;

rejette la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise GHERARDI d'un montant de 7.034,79.- euros, avec distraction au profit de Maître Sébastien COÏ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.