

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00200

Audience publique du mercredi, 20 novembre 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-02344

Composition :

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

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 2 mars 2023,

comparaissant par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 2 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Pierre BRASSEUR s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) en date du 13 novembre 2024.

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. Préentions et moyens des parties

2.1. La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande de rejeter toutes les demandes adverses.

Elle demande de dire qu'il y a eu réception tacite, sinon expresse des travaux et de dire qu'elle n'a commis aucun manquement et n'a violé aucune obligation contractuelle.

Elle demande encore de dire que les prétendues « *irrégularités* » et prétendus désordres sont tout à fait normaux et doivent être acceptées par les parties défenderesses, sinon de dire qu'elles sont purement visuelles, esthétiques et minimes, de sorte qu'elles ne donnent pas droit à réparation.

Elle demande également de dire que les prétendues « *irrégularités* » et prétendus désordres n'affectent ni la solidité ni la destination ni l'utilisation de l'immeuble et de la façade et qu'ils ne causent pas de dommage aux parties adverses.

La société SOCIETE1.) demande finalement de dire que les parties défenderesses restent en défaut de prouver un lien causal entre le prétendu dommage, et notamment entre les prétendues infiltrations, et les travaux réalisés par la demanderesse, partant dire que sa responsabilité n'est pas engagée, sinon de dire que les prétendus irrégularités et désordres ne donnent pas lieu à réparation.

La société SOCIETE1.) demande partant de condamner les consorts GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 20.404,06.- euros (19.177,80.- euros + 1.261,26.- euros + frais de rappels de 25.- euros), avec les intérêts légaux à partir de la date des différentes factures, sinon après 30 jours de la date des différentes factures en application de la loi du 18 avril 2004 relative aux

délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon à partir du 1^{er} rappel de sommation, sinon à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde et demande de prononcer la capitalisation des intérêts en vertu de l'article 1154 du Code civil.

Elle demande de rejeter la demande reconventionnelle en résolution, sinon en résiliation du contrat. Elle demande de dire en cas de responsabilité retenue à son égard, qu'il y a lieu d'ordonner une réparation en nature, sinon de procéder à la réfection de toute la façade.

Pour les besoins de la cause, elle demande d'ordonner une expertise judiciaire avec la mission plus amplement reprise dans le dispositif des conclusions du 16 avril 2024 de la société SOCIETE1.).

Quant à la mission d'expertise proposée par les consorts GROUPE1.), elle demande de dire qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des parties adverses quant à la demande d'institution d'une expertise concernant les prétendues infiltrations au niveau de la cuisine et du rez-de-chaussée, sinon se prononcer sur l'origine et les causes de ces infiltrations, tout en déterminant s'il existe un lien causal direct entre les travaux réalisés par la demanderesse et les éventuels désordres constatés.

La société SOCIETE1.) demande encore de condamner les consorts GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître SCRIPNITSHENKO, sinon instituer un partage largement favorable à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) demande finalement la condamnation des parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros (corps des conclusions du 16 avril 2024), sinon 2.500.- euros (dispositif des conclusions du 16 avril 2024) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de la société SOCIETE1.) est basée sur les articles 1135, 1142, 1147 et 1234 du Code civil, ainsi que sur toutes autres bases légales applicables.

Elle soutient que les consorts GROUPE1.) étant des époux, ils seraient tenus solidairement au paiement de dettes, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de les condamner solidairement, sinon *in solidum*, sur base des articles 219 et 220 du Code civil.

La société SOCIETE1.) expose que sur base d'une offre n° NUMERO2.) du 31 octobre 2019 d'un montant de 33.660,40.- euros, elle aurait procédé aux travaux de façade de l'immeuble des consorts GROUPE1.) sis à L-ADRESSE2.), ainsi qu'à la réalisation de bandes de gravier au niveau du bâtiment principal et de sa première annexe.

Une seconde offre n° NUMERO3.) aurait été établi en date du 23 août 2021 pour un montant de 1.699,50.- euros.

Elle aurait adressé une première facture d'acompte n° NUMERO4.) du 20 juillet 2021 pour un montant de 19.117,80.- euros qui aurait été entièrement réglée par les parties défenderesses.

Une seconde facture n° 202108-621 du 30 août 2021 pour un montant de 19.117,80.- euros aurait été établie et une troisième facture n° 202103-701 du 27 septembre 2021 pour un montant de 1.261,26.- euros aurait été établie (le montant des travaux étant moindre que le prix annoncé dans la seconde offre ayant prévu un montant de 1.699,50.- euros.)

Les parties défenderesses refusant de s'acquitter des factures précitées, plusieurs rappels auraient été adressés aux consorts GROUPE1.), de sorte à ce que des frais administratifs et de rappel de 25.- euros seraient encore dus.

La société SOCIETE1.) réclame donc le montant de 20.404,06.- euros (=19.117,80.- euros + 1.261,26.- euros + 25.- euros).

La société explique le procédé des travaux au niveau de la façade et précise qu'elle aurait été engagée afin de faire un nettoyage au Kärcher, et d'appliquer du « *Putzgrund* » et un « *mineralischer Oberputz* », soit la dernière couche de la façade à l'exception des autres couches.

La société SOCIETE1.) conclut à l'application de la garantie décennale et prétend qu'il y aurait eu une réception tacite des travaux par la prise de possession des lieux par les consorts GROUPE1.), sinon par le fait que les parties adverses auraient fait dresser plusieurs expertises. En tout état de cause, même à admettre l'application de l'article 1142 du Code civil au lieu des articles 1792 et 2270 du Code civil, il n'y aurait dans aucun cas lieu à une résolution ou résiliation du contrat, alors que les travaux auraient entièrement été exécutés.

Quant aux courriels échangés entre parties, ces derniers ne vaudraient pas aveu de responsabilité, alors que la question de responsabilité constituerait une question de droit. Il aurait été question d'une proposition de transaction et non d'un aveu.

La société SOCIETE1.) soutient que l'expertise MICHELI lui serait inopposable, car unilatérale, alors qu'elle n'aurait pas été présente ou représentée lors des opérations d'expertise.

La société SOCIETE1.) conteste encore qu'elle aurait dû réaliser une façade totalement lisse. Une telle façade serait impossible à réaliser, alors qu'un crépi de façade serait toujours composé de grains. Elle prétend sur base du rapport technique de la société SOCIETE2.), fournisseur du produit appliqué, que des irrégularités seraient inévitables. En effet, même le devis de la société SOCIETE3.) versé par les parties adverses préciserait que des irrégularités seraient inévitables :

« Wir weisen darauf hin, dass die Fassade nach dem neuen Verputz Unebenheiten aufweisen wird, die nicht vermeidbar sind ».

La société SOCIETE1.) prétend finalement que les irrégularités ne seraient que constatables en cas de lumière rasante et cela serait une caractéristique du produit utilisé. Les travaux en soi auraient été réalisés suivant les règles de l'art et ne présenteraient aucun vice, tel que des fissurations ou encore des décollements du crépi. Il serait tout au plus question d'un préjudice mineur purement esthétique.

Le rapport du bureau d'expertise ARBEX du 22 mars 2023 serait également unilatérale et inopposable à la société SOCIETE1.). D'ailleurs le bureau d'expertise ARBEX n'aurait retenu aucune faute à charge de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) rappelle qu'elle aurait été engagée afin de procéder aux seuls travaux du « Oberputz » et de la peinture et non pas pour la mise en place de joints d'étanchéité. Cette obligation aurait appartenu au menuisier et à la société qui aurait procédé à l'installation des fenêtres, châssis et portes.

En tout état de cause et en cas de responsabilité à retenir dans le chef de la société SOCIETE1.), celle-ci estime qu'il n'y aurait pas lieu de procéder à une réparation par équivalent. Elle demande de pouvoir intervenir elle-même, alors que le devis de la société SOCIETE3.) serait surfait et contiendrait d'autres travaux que ceux nécessaires à une prétendue réfection. Elle demande donc de pouvoir réparer les prétendus vices en nature.

2.2. Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) demandent de prendre acte qu'ils se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'assignation civile du 2 mars 2023.

Ils demandent de rejeter toutes les demandes de la société SOCIETE1.) pour être irrecevables, sinon non fondées.

Ils demandent reconventionnellement de prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat liant les parties aux torts de la société SOCIETE1.), partant de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité à hauteur de 70.000.- euros TTC sous réserve expresse d'augmentation, correspondant au coût de réfection des vices et malfaçons, sur base des causes sus-énoncées, sur base de la responsabilité contractuelle, subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle, sinon plus subsidiairement, sur base de la garantie décennale, avec les intérêts légaux à partir de la signification l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Ils demandent à titre subsidiaire d'instituer une expertise judiciaire, avec la mission plus amplement reproduite dans le dispositif de leurs conclusions du 18 janvier 2024.

Ils demandent de condamner la société SOCIETE1.) à leur rembourser la somme de 4.882,50.- euros HTVA, soit 5.712,52.- euros TTC, sous toutes réserves et notamment sous réserve d'augmentation, correspondant aux frais et honoraires d'avocat déboursés pour la défense de leurs intérêts, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Les consorts GROUPE1.) demandent finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Les consorts GROUPE1.) opposent l'exception d'inexécution à la société SOCIETE1.) quant au paiement du solde de 20.404,06.- euros. Ils exposent que les travaux de façade seraient non-conformes aux règles de l'art et affectés de vices et malfaçons et non-conformités.

Après dénonciation des vices par les consorts GROUPE1.), la société SOCIETE1.) aurait essayé de s'exonérer de toute responsabilité en invoquant un défaut du matériel en informant le fournisseur du produit utilisé afin de comprendre les irrégularités constatées sur la façade.

L'entreprise n'ayant pas reconnu sa responsabilité, les consorts GROUPE1.) auraient mandaté un expert afin de réaliser une expertise de la façade. Lors d'une visite des lieux du 19 novembre 2021, l'expert Shoja MICHELI aurait constaté que l'ensemble des travaux de façade n'auraient pas été réalisés dans les règles de l'art et qu'ils ne correspondraient pas à un travail professionnel. Dans son rapport établi le 24 janvier 2022, l'expert aurait indiqué que le résultat serait médiocre et que les points optiques seraient dérangeants, voire inacceptables.

Suite à la communication de l'expertise MICHELI à la société SOCIETE1.) en date du 9 février 2022, la société SOCIETE1.) aurait proposé que les consorts GROUPE1.) ne paient que la moitié du solde ouvert.

Cette proposition aurait été refusée, alors que selon un devis de l'entreprise SOCIETE3.) du 26 novembre 2021 pour réfection des travaux sur la façade avant, le coût de réfection d'une seule façade s'élèverait à 24.723,74.- euros HTVA, soit à un montant dépassant le montant du solde réclamé par la société SOCIETE1.). Par ailleurs, deux façades de la maison nécessiteraient d'être refaites (la façade avant et la façade arrière), de sorte que ce serait la société SOCIETE1.) qui redevrait une indemnisation aux consorts GROUPE1.).

Lors d'une visite du bureau d'expertise ARBEX en date du 6 janvier 2023, il se serait avéré que les travaux de façade présenteraient également des problèmes d'étanchéité. En effet des problèmes d'infiltrations d'eau au niveau de la porte extérieure de la cuisine seraient apparus.

Contrairement aux conclusions adverses, les travaux de la société SOCIETE1.) n'auraient, suivant devis, nullement été limités à la réalisation d'une simple couche « *Oberputz* » de 3 millimètres.

En effet, la société SOCIETE1.) aurait posé :

- une isolation au niveau de la terrasse de la façade côté droit avec la pose de tous les éléments nécessaires, tel que le crépi d'accrochage (gobetis) ou le sous-enduit « *Armierungsmörtel* », les profils métalliques « *Eck- und Abschlussprofile* », le filet d'armature (ou treillis d'armature) « *Armierungsgewebe* », le crépi minéral « *mineralischen Oberputz* », pose d'un durcisseur RELIUS « *Fassadenfläche mit RELIUS Fluat Fluatieren* » et de deux couches de peinture pour façade « *Premiun-Siliconharz-Fassadenfarbe zweimal gut deckend streichen* » ;
- sur la surface des façades, après nettoyage, le devis aurait prévu la pose d'un enduit d'accrochage ou d'un sous-enduit « *Fassadenfläche mit Quartzgrund, Putzgrund (=Haftbrücke zum Oberputz) streichen* », la pose d'un enduit de finition minéral « *mineralischen Oberputz* », colmatage des fissures avec du « *Fassadenacryl* », pose du durcisseur RELIUS et deux couches de peinture pour façade « *Relius Silikat-Fassadenfarbe Classic Pro* » ;
- le devis aurait prévu en outre au niveau des fenêtres et cadres des portes : « *Anschlüsse ausspritzen* » et la pose de deux couches de peinture ;
- au niveau du socle, le devis prévoit la pose d'un filet d'armature et l'enduisage de ce dernier « *umlaufend Gewebe einlegen und glatt filzen* », ainsi que deux couches de peinture ;
- au niveau de la corniche, le devis aurait prévu un nettoyage et deux couches de peinture ;
- finalement le devis aurait également prévu le renouvellement de la bande d'arrêt du socle devant et à l'arrière « *Abschlußschiene am Sockel an Vorder- und Rückseite erneuern* ».

Même à supposer que la société SOCIETE1.) n'aurait posé que le crépi de finition, il ressortirait des photos prises par l'expert MICHELI que le travail de pose et de lissage du crépi serait très médiocre. Il y a des bosses, des trous, des ondulations dans le crépi de finition. La pose ne serait pas propre à plusieurs endroits.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) serait à rechercher sur base des articles 1142 et suivants du Code civil et non sur base de la garantie décennale, alors qu'il n'y aurait eu aucune réception même tacite. En effet, les consorts GROUPE1.) auraient déjà habité les lieux avant les travaux, et ils auraient refusé de payer l'entièreté de la facture de la société SOCIETE1.).

Les consorts GROUPE1.) contestent le rapport technique du fournisseur de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.). Ils exposent les motifs pour lesquelles l'expertise MICHELI serait correcte dans l'appréciation des vices.

Quant au rapport d'expertise ARBEX et quant à la prétention adverse qu'il aurait appartenu au menuisier de réaliser les joints d'étanchéités, les consorts GROUPE1.) expliquent que dans la pratique, les menuiseries seraient toujours installées avant la réalisation de la façade. Dans le cas d'espèce, il n'y aurait pas eu de d'infiltrations d'eau préexistant aux travaux de la société SOCIETE1.), de sorte à ce que tout porterait à croire que la société SOCIETE1.) aurait endommagé le joint souple et causé l'infiltration d'eau au niveau du cadre de la porte de la cuisine.

Les consorts GROUPE1.) demandent reconventionnellement la résolution, sinon la résiliation du contrat d'entreprise, liant les parties et de condamner la société SOCIETE1.) à les indemniser pour le préjudice subi. Ayant perdu toute confiance en la société SOCIETE1.) au vu de l'amateurisme dans la réalisation des travaux, ils demandent une indemnisation par équivalent. En effet, le préjudice subi correspondrait au coût de réfection nécessaire pour décaper les façades avant et arrière et refaire les travaux de façade selon les normes et dans les règles de l'art. Ce coût serait évalué au montant de 57.359,07.- euros (2x 24.723,74.- euros HTVA+ 16% de TVA).

Au vu de la nécessité de refaire les joints souples et de réfectionner le mur et le plafond de la cuisine endommagée à cause des infiltrations d'eau, ainsi qu'au vu de l'augmentation des prix des matériaux et de la main-d'œuvre depuis 2021, le prédit montant de l'indemnité serait à réévaluer au montant de 70.000.- euros TTC.

3. Motifs de la décision

La recevabilité des demandes principale et reconventionnelles n'étant pas autrement contestée et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celles-ci sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais de la loi.

3.1. A titre préliminaire

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 prévoit 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* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

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

Le contrat d'entreprise est défini par le Code civil comme étant un louage d'ouvrage et d'industrie. L'article 1710 du Code civil prévoit que « *le louage d'ouvrage est un contrat*

par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles ».

En l'occurrence, il résulte des pièces versées en cause que les parties sont liées par deux contrats d'entreprise ayant porté sur des travaux de façade avec peinture et la réalisation de bandes de gravier su niveau des deux bâtiments de la société SOCIETE1.).

Les parties n'ont pas pris spécialement position quant à la qualification du contrat liant les parties, ni sur la facturation.

Les consorts GROUPE1.) se plaignent uniquement de la réalisation des travaux qui n'auraient pas été faites suivant les règles de l'art.

Les consorts GROUPE1.) demandent la résolution, sinon la résiliation du contrat liant les parties alors que le contrat n'aurait pas été exécuté dans les règles de l'art.

La société SOCIETE1.) estime que ni une résiliation ni une résolution ne serait possible, alors que le contrat aurait été entièrement achevé.

Conformément aux conclusions de la société SOCIETE1.), une résiliation du contrat ne se conçoit pas dans le cas d'espèce, alors qu'elle n'est possible que pour un contrat à exécution successive ou pour des prestations futures non encore réalisées ou en cours d'exécution. Dans le cas d'espèce, le contrat est achevé, les consorts GROUPE1.) se plaignent cependant d'une mauvaise exécution.

Quant à la résolution, aux termes de l'article 1184 du Code civil, *« la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »

La résolution des contrats est une mesure grave puisqu'elle entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat.

Le juge vérifie que l'importance de l'inexécution justifie le prononcé d'une telle mesure. Il tient également compte des circonstances économiques qui peuvent rendre la résolution plus ou moins opportune, ainsi que de la faute commise par le débiteur. Appréciant souverainement s'il y a lieu de prononcer la résolution du contrat, le juge peut, s'il s'y refuse, prendre d'autres mesures. Prenant appui sur l'idée que celui qui peut le plus peut le moins, la jurisprudence a élargi l'éventail des solutions possibles.

Entre le rejet pur et simple de la demande et la prononciation de la résolution totale, il y a place pour des mesures intermédiaires, particulièrement utiles en cas d'inexécution partielle. Ainsi le juge peut, tout en rejetant la demande de résolution, accorder au demandeur des dommages et intérêts.

La partie demanderesse a effectué l'entièreté des travaux initialement prévus qui méritent paiement, mais en ayant effectué les travaux prétendument en violation des règles de l'art, elle aurait commis une faute qui donnerait lieu à l'allocation de dommages et intérêts au profit des défendeurs.

Lorsque le contrat ne contient, comme en l'espèce, aucune clause expresse de résolution, il appartient aux tribunaux d'apprécier souverainement, conformément aux dispositions de l'article 1184 du Code civil, en cas d'inexécution partielle, si cette inexécution a assez d'importance pour justifier la résolution du contrat, ou si elle n'est pas suffisamment réparée par une condamnation à des dommages-intérêts.

Dans le cas d'espèce, il n'y a pas lieu de prononcer une résolution du contrat, alors qu'il est matériellement impossible de remettre les parties dans une situation avant l'achèvement intégral des travaux de façade.

Afin de s'opposer à la demande en paiement introduite à leur égard, les consorts GROUPE1.) soulèvent entre autres l'exception d'inexécution.

Il incombe au Tribunal de souligner à cet égard que l'exception d'inexécution correspond à un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, ne subsistant que tant que cet obstacle perdure. Elle est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, de sorte que, suivant une jurisprudence constante, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire, destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur. L'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix. Étant un moyen de défense et non une demande en soi, l'exception d'inexécution n'a d'effet qu'en présence d'une demande reconventionnelle en dommages et intérêts, cette demande pouvant, le cas échéant, aboutir à l'anéantissement de la demande principale par voie de compensation entre les deux revendications (CA, 2^{ème} chambre, arrêt n° 127/17 IV-COM du 28 juin 2017, n° 43.688 du rôle).

En l'espèce, les parties défenderesses ont effectué une demande reconventionnelle dont le bienfondé sera apprécié ci-dessous.

Au vu des engagements contractuels réciproques et du fait que la société SOCIETE1.) a exécuté les travaux en question (sans préjudice à ce stade des développements quant aux désordres affectant éventuellement ces travaux et à la demande reconventionnelle y relative), et étant constant en cause que les consorts GROUPE1.) refusent à l'heure

actuelle tout paiement additionnel, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée en son principe.

En ce qui concerne le *quantum* de la demande en paiement, contesté par les consorts GROUPE1.), le Tribunal décide de réserver ce volet à l'état actuel des développements.

3.3. Quant à la demande reconventionnelle

En présence d'un contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci.

En l'occurrence, il est constant en cause qu'il n'y a pas eu de réception expresse des travaux litigieux.

La société SOCIETE1.) conclut à une réception tacite, tandis que les consorts GROUPE1.) la réfutent.

Il est admis que la réception, qui a pour objet la vérification de la bonne exécution des travaux par l'entrepreneur emporte approbation du travail fourni par le maître de l'ouvrage. La réception peut être expresse ou tacite.

Le caractère tacite de la réception peut se déduire de la prise de possession des lieux sans réserve expresse, du paiement complet des travaux ou de la location de l'immeuble. La prise de possession doit cependant être non équivoque et il faut qu'elle documente la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

Il ressort du dossier que les consorts GROUPE1.) refusent de s'acquitter de près de la moitié du marché conclu entre parties. Ils ont fait établir une expertise unilatérale afin de contester les travaux de la société SOCIETE1.), de sorte que les consorts GROUPE1.) ont fait part de leur volonté de ne pas réceptionner les travaux exécutés.

Il ne peut donc y avoir une réception tacite, même en présence de possession des lieux.

Le régime de responsabilité applicable au présent litige relève donc du droit commun de l'exécution contractuelle conformément aux articles 1147 et suivants du Code civil.

Les constructeurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception du maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement, et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession.

Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable.

En d'autres termes, la participation de l'entrepreneur, tenu d'une obligation de résultat, à l'ouvrage affecté de désordres, fait présumer que ces désordres lui sont imputables (Cass., arrêt n° 24/2017 du 9 mars 2017, n° 3760 du registre).

Cette obligation de résultat veut que, dès le désordre constaté, l'entrepreneur peut être recherché sur le fondement d'une présomption, non de faute, mais de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Cette présomption ne tombera que devant la preuve de la cause étrangère, du fait d'un tiers ou de la faute du maître de l'ouvrage.

Dans le cas d'espèce, la société SOCIETE1.) conteste sa responsabilité et prétend que les travaux sont dépourvus de vices. En effet, les matériaux utilisés et en présence d'un support qui n'est pas plane, le résultat serait conforme aux règles de l'art.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que les inégalités de la façade, ainsi que l'apparition des infiltrations seraient des conséquences de travaux non-conformes aux règles de l'art.

Ils versent en ce sens une expertise unilatérale de Shoja MICHELI du 24 janvier 2022, ainsi qu'une seconde expertise unilatérale du bureau d'expertise ARBEX S.à r.l. du 22 mars 2022 et un devis de la société SOCIETE3.) S.à r.l.

La société SOCIETE1.) prétend que ces deux expertises lui seraient inopposables en raison de leur caractère unilatéral.

Le tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (TAL, 18 décembre 2000, n° 50320).

Si le principe de l'inopposabilité d'une expertise unilatérale peut être exceptionnellement écarté, ce n'est pas seulement à condition que le rapport ait été régulièrement versé aux débats et soumis devant le juge à la libre discussion des parties et qu'il ait été discuté, mais il faut encore qu'il résulte des éléments de la cause que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés. Tel n'est cependant pas le cas lorsqu'un rapport est opposé à une partie qui n'est d'aucune manière intervenue dans l'expertise (CA, 14 mai 1996, 30, 118).

Le Tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise inopposable à l'égard d'une des parties peut être produit comme simple élément de preuve (Cass, 8 décembre 2005, Pas. 33, p. 143 ; CA, 20 juin 2007, n° 30472 du rôle).

Le Tribunal ne peut pas se baser exclusivement sur le prédit rapport d'expertise afin de fonder une éventuelle condamnation.

Il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) n'a pas participé aux prédites expertises. Les opérations d'expertises ne se sont donc pas déroulées de manière contradictoire.

Pour ces raisons, il y a lieu de dire que les rapports d'expertise MICHELI et ARBEX sont unilatéraux. Les deux rapports précités peuvent cependant être produits en tant qu'éléments de preuve et ne sont pas à écarter.

Une expertise judiciaire contradictoire présente des garanties que des expertises unilatérales n'ont pas, tel que le respect du contradictoire et l'impartialité de l'expert, ainsi qu'une mission définie par les parties. Elle possède donc un caractère de fiabilité supérieur aux autres expertises et rapports à prendre en compte en tant que simples éléments de preuve.

Tant les consorts GROUPE1.) que la société SOCIETE1.) demandent l'instauration d'une expertise judiciaire à titre subsidiaire. Il convient d'ores et déjà de dire la demande fondée, alors qu'au vu des éléments du dossier, le recours à un homme de l'art est indispensable, particulièrement quant à la problématique liée à la lumière rasante et aux inégalités de la façade. Il convient en plus d'établir l'ampleur des prétendus vices, ainsi que le préjudice subi par les consorts GROUPE1.), étant donné que leur évaluation est contestée par la société SOCIETE1.).

En attendant le rapport d'expertise, il y a lieu de réserver le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

dit la demande principale fondée en principe ;

quant à la demande reconventionnelle, ordonne avant tout autre progrès en cause, une expertise et nomme expert **Danielle GHERARDI-KLEIN établi professionnellement à L-ADRESSE3.**), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- établir un état des lieux des travaux de façade réalisés par la société SOCIETE1.) SARL sur la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sise à L-

ADRESSE2.), ainsi que l'infiltration constatée dans la cuisine du rez-de-chaussée ;

- décrire les éventuels vices, malfaçons et non-conformités constatés, ainsi que les éventuels dégâts en lien avec les vices et malfaçons constatés ;
- se prononcer sur l'origine et les causes des vices, malfaçons, non-conformités et dégâts constatés et déterminer si des éventuelles « irrégularités » et / ou désordres sont, d'après les normes et règles techniques, normales et doivent être acceptées ;
- décrire les travaux de réfection aptes à remédier aux vices et malfaçons, non-conformités et dégâts constatés ;
- chiffrer le coût de remise en état, sinon évaluer une moins-value ;
- établir un décompte entre parties en prenant en compte le montant des devis et les factures d'acompte payées ;
- établir un pré-rapport d'expertise et permettre aux parties de faire valoir leur observations d'ordre technique une seule fois ;
- établir le rapport d'expertise final tout en prenant positions aux observations éventuelles des parties.

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser au plus tard le 20 décembre 2024 la somme de 2.000.- euros à l'expert à titre de provision à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 15 mai 2025 au plus tard ;

charge Monsieur le premier juge Fakrul PATWARY du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de chambre sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plunitif ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du président de ce siège ;

garde l'affaire en suspens sous la surveillance du juge de la mise en état ;

réserve le surplus et les frais.