

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00130

Audience publique du mercredi, 2 juillet 2025.

Numéros du rôle :

TAL-2020-08990, TAL-2021-06758, TAL-2022-05716 et TAL-2022-08451 (Jonction)

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

**I
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 suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 17 septembre 2020,

ayant comparu initialement par Maître Régis SANTINI, avocat, et comparaissant actuellement par la société NCS AVOCATS, représentée par Maître Aline CONDROTTE, 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 COGONI,

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

II 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 suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 30 juin 2022 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 19 octobre 2022,

comparaissant par la société NCS AVOCATS, représentée par Maître Aline CONDROTTE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), architecte, établi en France à F-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits FERREIRA SIMOES et GEIGER, défaillante.

LE TRIBUNAL

1. Antécédents procéduraux :

Par exploit d'huissier de justice du 17 septembre 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après « la société SOCIETE1. »), comparaissant par Maître Régis SANTINI, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.) (ci-après « les consorts PERSONNE1. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, s'est constituée pour les consorts PERSONNE1.) en date du 18 septembre 2020.

La société à responsabilité limitée NCS AVOCATS S.à r.l., représentée par Maître Aline CONDROTTE, s'est constituée nouvel avocat à la Cour, en remplacement de Maître Régis SANTINI pour les consorts PERSONNE1.) en date du 12 mars 2021.

Par exploit d'huissier de justice du 21 juillet 2021, la société SOCIETE1.), comparaissant par Maître Aline CONDROTTE, a fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Stéphanie LACROIX s'est constituée pour la société SOCIETE3.) en date du 2 août 2021.

Par jugement commercial n° 2022TALCH15/0160 du 31 janvier 2022, la société SOCIETE3.) a été déclarée en état de faillite.

Par exploit d'huissier de justice du 30 juin 2022, la société SOCIETE1.), comparaissant par Maître Aline CONDROTTE, a fait donner assignation en intervention à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Par acte d'huissier de justice du 19 octobre 2022, la société SOCIETE1.) a réassigné PERSONNE3.), en application des dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice du 7 novembre 2022, la société SOCIETE1.), comparaissant par Maître Aline CONDROTTE, a fait donner assignation en intervention à la société SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., représentée par Maître Christian POINT, s'est constituée pour la société SOCIETE4.) en date du 10 novembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 juillet 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 8 novembre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Par jugement civil n°2024TALCH08/00011 rendu en date du 17 janvier 2024, le tribunal de céans autrement composé a rendu le dispositif qui suit :

« le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties ;

quant à l'assignation introductive d'instance du 19 octobre 2022 ;

la dit recevable ;

quant à l'assignation introductive d'instance du 21 juillet 2021 ;

fait droit au moyen tiré du libellé obscur pour absence d'objet de l'assignation en intervention du 21 juillet 2021 ;

partant déclare l'assignation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à l'encontre de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., en faillite, du 21 juillet 2021 nulle ;

met hors de cause la société anonyme SOCIETE3.) S.A. ;

quant à l'assignation introductive d'instance du 7 novembre 2022 ;

fait droit au moyen tiré du libellé obscur pour absence d'objet de l'assignation en intervention du 7 novembre 2022 ;

partant déclare l'assignation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à l'encontre de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. du 7 novembre 2022 nulle ;

met hors de cause la société anonyme la société anonyme SOCIETE4.) S.A. ;

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et nomme expert Romain FISCH, demeurant à L-ADRESSE4.) ;

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- 1. dresser un état des lieux et un constat détaillé des vices, désordres, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sis à L-ADRESSE5.) ;*
- 2. se prononcer sur les causes et les origines des vices, désordres, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés ayant affecté l'immeuble ;*
- 3. déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires pour y remédier ;*
- 4. évaluer le coût des travaux de remise en état en tenant compte de l'origine des vices, malfaçons et de tous les autres désordres affectant la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;*
- 5. chiffrer les moins-values éventuelles affectant la propriété PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;*
- 6. déterminer la responsabilité qui incombe à la société SOCIETE1.) ;*
- 7. vérifier si la facture de la société la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. n° 19.018 du 25 juin 2019 d'un montant de 16.892,00.- euros est due, en indiquant si les travaux ont été commandés et s'ils ont été exécutés ;*
- 8. établir un pré-rapport d'expertise et le soumettre aux parties, afin de leur permettre de soumettre leurs observations d'ordre technique par écrit ;*

9. répondre par écrit aux éventuelles observations d'ordre technique ;

10. établir un seul et unique rapport final en prenant en compte les observations d'ordre technique des parties et dresser le décompte entre les 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, y compris les rapports d'expertise de l'expert Christophe NOEL ;

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer à l'expert la somme de 1.000.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou de la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard 11 mars 2024 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 ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de payer à l'expert la somme de 1.000.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou de la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard 11 mars 2024 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 si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge de la mise en état ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1er juillet 2024 au plus tard ;

charge Monsieur le premier juge Fakrul PATWARY de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites 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 ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance relative à l'assignation en intervention du 21 juillet 2021, avec distraction en ce qui concerne les frais et dépens de SOCIETE3.) S.A., en faillite, au profit de Maître Caroline KLEES, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance relative à l'assignation en intervention du 7 novembre 2022, avec distraction en ce qui concerne les frais et dépens de la société anonyme SOCIETE4.), au profit de Maître Christian POINT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes et les frais et dépens de l'instance ;

tient l'affaire en suspens. »

Par courrier du 8 octobre 2024, l'expert Romain FISCH a informé les parties que l'expertise préliminaire était achevée et a invité les parties à payer ses honoraires s'élevant à 12.772,20.- euros.

Suite à plusieurs rappels de l'expert FISCH à l'égard de la société SOCIETE1.), l'affaire fut fixée à l'audience du 19 février 2025, pour conférence de mise en état.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 avril 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 14 mai 2025.

L'affaire fut finalement refixée à l'audience du 21 mai 2025, date à laquelle l'affaire a été plaidée et prise en délibéré.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. par l'organe de Maître Aline CONDROTTE, avocat, en remplacement de la société NCS AVOCATS constituée.

Entendu PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) par l'organe de Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A. constituée.

2. Motifs de la décision :

Le tribunal rappelle que 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'exceptions (PERSONNE4.), *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 1997).

En l'espèce, le tribunal avait ordonné une expertise afin d'établir si les contestations des consorts PERSONNE1.) quant au refus de paiement de la facture relative au *« solde pour réalisation des planchers béton selon avenant A02 du 30/03/2019 »* étaient

justifiées ou non ainsi que pour établir si les travaux commandés étaient réalisés et conformes suite à l'exception d'inexécution invoquée par les consorts PERSONNE1.) du chef de l'existence de vices et malfaçons affectant leur maison.

Le tribunal de céans avait retenu que dans la mesure où l'expertise tendait à rapporter la preuve des prétentions de la société SOCIETE1.) et d'autre part les vices et malfaçons dont faisaient état les consorts PERSONNE1.), chacune des parties devait être condamnée au paiement d'une provision de 1.000.- euros à l'expert et par conséquent chacune a été condamnée au paiement de la moitié des frais d'expertise.

Il est constant en cause que malgré plusieurs rappels, la société SOCIETE1.) n'a pas payé sa part d'honoraires d'expertise revenant à l'expert FISCH, de sorte que le rapport préliminaire n'a pas été déposé.

Il est également constant en cause que suite à cela, les parties n'ont plus conclu et que l'affaire a été prise en délibéré sans que les parties ne développent plus amplement leurs moyens, ceci sur demande expresse du mandataire des consorts PERSONNE1.)

Suivant les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile, « *à défaut de consignation dans le délai prescrit, le juge invite les parties à fournir leurs explications et, s'il y a lieu, ordonne la poursuite de l'instance, sauf à ce qu'il soit tiré toute conséquence de l'abstention ou du refus de consigner.* »

En application de cette disposition, il est admis que les juges sont dans l'obligation, avant de poursuivre l'instance, de recueillir les explications des parties sur les raisons du défaut de consignation.

Par bulletin du tribunal du 10 février 2025, l'affaire fut fixée à l'audience du 19 février 2025, afin que les parties prennent position quant au non-paiement des honoraires de l'expert FISCH.

La société SOCIETE1.) a indiqué être en difficultés financières et a fait état d'une saisie-arrêt sur compte intervenue en date du 13 février 2025.

Le mandataire des consorts PERSONNE1.) a quant à lui indiqué ne pas être disposé à avancer les frais d'expertise incombant à la société SOCIETE1.) et a sollicité que l'affaire soit tenue en suspens pendant un mois afin que les parties puissent se réunir et le cas échéant trouver un arrangement.

Par courrier du 21 mars 2025, les consorts PERSONNE1.) ont sollicité la clôture de l'affaire étant donné qu'aucun arrangement extrajudiciaire n'a pu être trouvé et que la société SOCIETE1.) restait toujours en défaut de payer les honoraires de l'expert FISCH.

L'affaire fut finalement clôturée sans que les parties ne concluent de part et d'autre.

S'il appartient au juge de tirer toute conséquence de l'abstention d'une partie ou de son refus de consigner, il n'est pas dispensé pour autant de procéder à un examen de l'affaire

et peut fonder sa décision sur d'autres éléments de preuve qui sont invoqués, s'ils sont admissibles (Cass. fr., 2^e Chambre civile, 28 mars 1996, n° 94-14.587).

La jurisprudence retient également que « *l'inaction de la partie qui aurait dû consigner ne peut pas conduire le juge à donner automatiquement satisfaction à l'adversaire, sans même un examen préalable de l'affaire au fond* » (JurisClasseur Procédure civile, Fasc 680: Caducité, no.54).

En l'espèce, l'inaction de la société SOCIETE1.) qui a refusé de verser les frais d'expertise ne signifie donc pas que les consorts PERSONNE1.) peuvent voir aboutir leur demande reconventionnelle de façon automatique, de sorte qu'un examen au fond s'avère nécessaire.

2.1. Quant au fond :

Le tribunal rappelle que la société SOCIETE1.) a assigné les consorts PERSONNE1.) en paiement d'un montant de 16.892.- euros, au titre d'une facture n°19.018 du 25 juin 2019 intitulé « *solde pour réalisation des planchers béton selon avenant A02 du 30/03/2019* »

Les consorts PERSONNE1.) soulèvent l'exception d'inexécution et font état de nombreux vices et malfaçons au niveau des travaux exécutés par la société SOCIETE1.) et sollicitent pour ce faire des dommages et intérêts.

Le tribunal rappelle que l'exception d'inexécution étant un moyen de défense et non une demande en soi, celle-ci n'a d'effet qu'en présence d'une demande reconventionnelle en dommages et intérêts. La demande reconventionnelle pourrait, le cas échéant, aboutir à l'anéantissement de la demande principale par voie de compensation entre les deux revendications, mais ne saurait à elle seule conduire au débouté de la demande en paiement du solde des factures.

L'exception d'inexécution est le droit qu'à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte qu'en principe l'acquéreur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix.

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE1.) ont sollicité à plaider l'affaire.

À l'audience du 21 mai 2025, tant les consorts PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) ont longuement plaidé. Le tribunal a alors rappelé aux parties que seuls les écrits seraient pris en compte, et qu'il aurait incombé aux parties le cas échéant de conclure avant la clôture de l'affaire sur de nombreux points plaidés à l'audience, qui ne sont pas pris en compte par le tribunal en l'absence de mention dans les conclusions écrites.

De plus, les consorts PERSONNE1.) ont lors de l'audience du 21 mai 2025, précisé qu'une erreur matérielle se serait glissée dans le cadre de leurs derniers écrits, et que les montants qui seraient à prendre en compte seraient ceux reproduits dans le cadre de leur

deuxième corps de conclusions, précision qui est prise en compte par le tribunal. Les autres moyens développés par les consorts PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) lors de l'audience du 21 mai 2025, ne sont partant pas pris en compte pour la solution du litige dans la mesure où ces moyens n'ont pas été développés dans les conclusions écrites.

Ainsi, il résulte des écrits des consorts PERSONNE1.) qu'ils chiffrent leur préjudice à hauteur de 154.056,03.- euros, somme correspondant à leur « *préjudice réel* ». Ils font en ce sens valoir que si la société SOCIETE1.) avait exécuté ses obligations contractuelles, les travaux de transformation de l'immeuble leur auraient coûté la somme de 79.078,46.- euros, augmentée d'une TVA aux taux super réduit de 3%, soit un total de 81.450,81.- euros.

Cependant et dans la mesure où la société SOCIETE1.) aurait été « *incapable d'exécuter les travaux conformément aux règles de l'art et aux plans d'architecte* »¹ ils auraient été contraints de procéder à des travaux de mise en conformité de rectification et de reconstruction, dont le coût s'élèverait, suivant évolution retenue par l'expert, aux termes de son rapport du 30 juin 2020, à 151.100.- euros HTVA, sinon 155.633.- euros TTC.

Ils estiment néanmoins qu'« *eu égard à la différence entre le coût réel des travaux et l'évaluation retenue par l'expert dans son dernier rapport, les dépenses réelles engagées par les époux Plaquevent s'élèvent à (155.633 € + 18.552,36 €) 174.585,36 € (valeur au 16 février 2021).*

Au bout du compte, les époux Plaquevent ont payé/devront payer le montant de [60.921,48 € (payés à SOCIETE1.) Sarl) + 174.585,36 € (payé/à payer à tiers entrepreneurs)] 235.506,84 € TTC.

La différence entre le susdit montant de 235.506,84 € et le prix du contrat fixé à 81.450,81 €, soit la somme 154.056,03 €, représente le préjudice réel subi par les époux Plaquevent (sous réserve des montants qui seront encore comptabilisés par les tiers entrepreneurs chargés des travaux). »²

Les consorts PERSONNE1.) concluent par conséquent à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 154.056,03.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils font encore valoir qu'il y aurait lieu d'ajouter à cette somme la somme de 19.800.- euros au titre de perte de revenus locatifs.

Le tribunal constate que dans le cadre de leurs écrits du 22 février 2021, les consorts PERSONNE1.) opèrent pour le surplus un renvoi à leurs écrits du 27 novembre 2020, desquels il résulte qu'ils sollicitent encore la restitution des clés de l'immeuble sous peine d'astreinte de 2.000.- euros par jour de retard, ainsi que le remboursement des frais et honoraires d'avocats.

¹ Page 4 des conclusions de Maître KRIEGER du 22 février 2021

² Page 4 des conclusions de Maître KRIEGER du 22 février 2021

Dans la mesure où les consorts PERSONNE1.) invoquent l'exception d'inexécution, il y a lieu dans un souci de logique juridique, d'analyser en premier lieu les demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE1.), puis la demande principale de la société SOCIETE1.).

i. Quant aux demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE1.)

a. Quant aux vices et malfaçons :

Le tribunal rappelle que suivant jugement civil n°2024TALCH08/00011 rendu le 17 janvier 2024, le tribunal de céans, autrement composé, a retenu que le régime de droit commun, soit la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du Code civil, trouve application et qu'en absence de contestations, la demande des consorts PERSONNE1.) en garantie des vices cachés sur base des articles 1142 et suivant du Code civil a été introduite endéans les délais légaux et est partant recevable.

En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'est obligé à exécuter des travaux exempts de vices, conformes aux règles de l'art et aux dispositions du marché. La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite exécution des engagements souscrits.

Cette exécution sans défaut s'impose d'autant plus que l'entrepreneur se voit soumettre en la matière à une obligation de résultat.

Les consorts PERSONNE1.) se basent sur les rapports d'expertise de l'expert NOEL.

Le tribunal de céans rappelle cependant que suivant jugement civil n°2024TALCH08/00011 rendu en date du 17 janvier 2024, le tribunal de céans autrement composé a retenu « *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.

Le tribunal constate que les rapports d'expertise sont incomplets. D'une part, il n'y est pas fait mention des observations de la société SOCIETE1.). Il n'est pas non plus clair si les opérations d'expertises ont été contradictoires. Il en ressort cependant avec certitude que la société SOCIETE1.) n'a pas participé à au moins une réunion d'expertise. Il ne ressort pas non plus des expertises si la société SOCIETE1.) a valablement été convoquée à toutes les opérations d'expertise. L'expertise NOEL perd toute sa crédibilité par son rapport d'expertise supplémentaire du 30 juin 2020, dans lequel elle se contente d'augmenter son évaluation des frais de réfection considérablement et ce sur demande des consorts PERSONNE1.), sans avoir pris le soin de requérir les observations de la société SOCIETE1.).

Pour ces raisons, il y a lieu de dire que les opérations d'expertise NOEL sont unilatérales. Les trois rapports précités peuvent cependant être produits en tant qu'élément de preuve et ne sont pas à écarter. »

Ainsi, il résulte de ce qui précède que les rapports NOEL sont certes unilatéraux, mais peuvent servir d'élément de preuve, dans la mesure où ils ont été communiqués aux parties et que celles-ci ont pu librement discuter des conclusions de l'expert.

L'expert NOEL a, dans le cadre de son rapport unilatéral relevé l'existence de défauts et d'inachèvements tant au niveau de la cage d'ascenseur, du dallage au niveau de l'escalier, ainsi qu'au niveau des travaux exécutés à l'extérieur. En outre, l'expert NOEL a retenu que la suppression des points d'appui de la charpente constituerait une défaillance dans l'exécution du chantier.

Ces constats ont été, suivant rapport d'expertise préliminaire du 17 octobre 2019, faits en présence de la société SOCIETE1.).

Dans le cadre de ce rapport préliminaire, l'expert chiffre la remise en état de l'ensemble des défaillances au minimum à hauteur de 40.000.- euros.

Suivant rapport d'expertise complémentaire daté au 1^{er} juin 2020, l'expert constate que la société SOCIETE1.) n'a pas remédié aux défaillances, au contraire, suivant conclusions de l'expert, la société SOCIETE1.) ne serait plus intervenue sur le chantier.

L'expert chiffre les frais de remise en état de l'intérieur de la maison à 92.500.- euros HTVA, ainsi que 16.500.- euros HTVA pour l'extérieur, soit 109.000.- euros HTVA.

Le tribunal constate qu'outre les rapports d'expertise NOEL, l'architecte PERSONNE3.) avait d'ores et déjà par courriel du 19 février 2019 indiqué à la société SOCIETE1.) que l'escalier réalisé par ses soins n'était pas conforme aux plans et était à refaire.

Également, par courrier daté au 28 juin 2019, l'architecte a mis en demeure la société SOCIETE1.) de remédier à sa défaillance suite à la coupure des jambes de force de la charpente.

Cette demande a été réitérée par courrier daté au 5 juillet 2019, suite au passage de la société SOCIETE5.) SARL » en date du 2 juillet 2019, qui a constaté la fragilité de la charpente suite à la coupure des jambes de la charpente par la société SOCIETE1.).

Par courrier du 8 novembre 2019, l'architecte a mis en demeure la société SOCIETE1.) de finaliser les travaux au niveau de la cage d'ascenseur.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas réagi, l'architecte a énoncé l'ensemble des défaillances de la société SOCIETE1.) et a mis en demeure celle-ci de quitter le chantier endéans les meilleurs délais.

Le tribunal estime par conséquent, à la lecture du rapport d'expertise unilatéral et complémentaire de l'expert NOEL, de l'attestation de la société SOCIETE5.) SARL » ainsi que l'ensemble des échanges intervenus entre l'architecte, les consorts PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), que l'ensemble des vices et malfaçons invoqués par les consorts PERSONNE1.) ne sont pas dénués de tout fondement.

Par conséquent, et dans la mesure où la mission d'expertise n'a pas abouti suite au non-paiement des honoraires de l'expert FISCH par la société SOCIETE1.), le tribunal retient que les consorts PERSONNE1.) rapportent la preuve l'existence de vices et malfaçons au niveau des travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Le tribunal constate à la lecture du rapport unilatéral de l'expert NOEL que d'une part, les frais de remise en état des défaillances de la société SOCIETE1.) s'élèvent dans un premier temps à 109.000.- euros HTVA, suivant rapport complémentaire du 1^{er} juin 2020. D'autre part, suivant un rapport complémentaire du 30 juin 2020, l'expert évalue les frais de remise en état à la somme de 151.000.- euros HTVA. Or, les consorts PERSONNE1.) sollicitent des dommages et intérêts pour un montant qui diffère des sommes retenues par l'expert.

Dans la mesure où l'expert NOEL ne justifie pas pour quelle raison il augmente sa demande en 20 jours d'intervalle, le tribunal estime qu'il ne saurait se baser sur le deuxième rapport d'expertise complémentaire pour évaluer les dommages et intérêts des consorts PERSONNE1.).

De même, le tribunal estime qu'il ne saurait suivre le raisonnement adopté par les consorts PERSONNE1.) qui sollicitent outre le paiement de la somme retenue par l'expert, le paiement de l'intégralité des frais déboursés par leurs soins. En effet, le tribunal constate que les consorts PERSONNE1.) font état de deux devis de deux sociétés différentes, à savoir de la société SOCIETE6.) et de la société SOCIETE7.), et versent la preuve de paiement de divers acomptes aux différentes sociétés. Le tribunal n'est toutefois pas en mesure d'analyser quels travaux ont concrètement été réalisés par les sociétés respectives en vue de remédier aux défaillances de la société SOCIETE1.). D'une part, la société SOCIETE6.) ne semble être intervenue que brièvement, les consorts PERSONNE1.) ayant payé qu'un seul acompte à hauteur de 26.487,77.- euros, malgré un devis portant sur la somme de 176.585,15.- euros. D'autre part, le tribunal constate que celle-ci a été chargée pour les mêmes travaux que ceux listés au devis de la société SOCIETE7.).

Par conséquent, le tribunal ne saurait faire droit à la demande des consorts PERSONNE1.) portant sur un montant de 154.056,03.- euros HTVA et estime qu'il y a lieu de retenir que la demande des consorts PERSONNE1.) est uniquement fondée à hauteur de 109.000.- euros HTVA, somme retenue par l'expert NOEL suivant rapport complémentaire du 1er juin 2020.

Par conséquent, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 109.000.- euros HTVA au titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

b) Quant à la demande à la perte de revenus locatifs :

Les consorts PERSONNE1.) sollicitent encore la somme de 19.800.- euros au titre de perte de revenus locatifs. Ils font valoir dans le cadre de leurs écrits que si des locataires n'avaient pas résilié leur contrat de bail, ils n'auraient pas eu de logement. Cependant, bien qu'ils aient été en mesure de se loger dans leur appartement, ils auraient subi une perte de revenus locatifs, alors qu'au vu de leur occupation, ils n'auraient pas été en mesure de louer cet appartement à un tiers.

Le tribunal constate que les consorts PERSONNE1.) versent un contrat de bail relatif à un appartement sis à L-ADRESSE2.), ainsi qu'un courrier de résiliation intervenu en date du 13 avril 2019 de leurs locataires, mettant fin au bail avec effet au 15 juillet 2019.

Les consorts PERSONNE1.) soutiennent ainsi avoir été contraints de se reloger dans le prédit appartement, dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'aurait pas achevé les travaux, respectivement n'aurait pas exécuté les travaux dans la maison sise à L-ADRESSE5.).

Le tribunal relève qu'il ne résulte pourtant nullement des pièces au dossier que les consorts PERSONNE1.) aient réellement déménagé respectivement aient été contraints de déménager, que la maison sise à L-ADRESSE5.) aurait été leur logement principal et que la société SOCIETE1.) était tenue de réaliser l'ensemble des travaux de rénovation endéans un certain délai.

Par conséquent, la demande des consorts PERSONNE1.) en remboursement des pertes locatives laisse d'être établie.

c) Quant au dommage moral :

Les consorts PERSONNE1.) sollicitent encore la somme de 10.000.- euros au titre de préjudice moral.

Le tribunal constate que les parties PERSONNE1.) restent en défaut d'étayer leur demande, de sorte que celle-ci reste également d'être établie.

d) Quant à la demande en restitution d'une clé sous peine d'astreinte

Les consorts PERSONNE1.) sollicitent encore la restitution d'une clé sous peine d'astreinte de 2.000.- euros par jour de retard.

Le tribunal ignore de quelle clé il est question, les consorts PERSONNE1.) n'étayant pas autrement leur demande.

Également, les consorts PERSONNE1.) ne rapportent pas la preuve d'avoir remis une quelconque clé à la société SOCIETE1.), respectivement d'avoir mis en demeure la société SOCIETE1.) de restituer une éventuelle clé, cette demande n'est également pas établie.

e) Quant aux frais d'expertise :

En principe, les frais de justice comprennent les frais d'expertise et sont à supporter, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, par la partie qui succombe. Les frais d'expertise doivent donc rester à charge de la partie dont la responsabilité est engagée.

En l'espèce, il est constant en cause que l'expert NOEL a été chargé par les consorts PERSONNE1.) et que l'expertise est par conséquent unilatérale. Cependant, la mesure d'expertise a été nécessaire pour faire constater par un expert judiciaire, même si unilatéralement, la réalité des désordres affectant l'immeuble des consorts PERSONNE1.) leur cause et origine, ainsi que les moyens d'y remédier.

Le tribunal estime que même si le rapport de l'expert NOEL et ses compléments sont unilatéraux, il ressort expressément des conclusions de l'expert que les travaux effectués par la société SOCIETE1.) étaient affectés de vices et malfaçons.

Le tribunal retient au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent que tous les frais de cette mesure d'instruction, qui se trouvent ainsi en relation causale avec les désordres invoqués par les consorts PERSONNE1.), sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.) dont la responsabilité est en l'espèce engagée.

Ces frais étant dûment documentés et non autrement contestés, il y a lieu de faire droit à ce volet de la demande pour le montant de 5.323.- euros réclamé.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE5.) le montant de 5.323.- euros TTC au titre des frais d'expertises qu'ils ont avancés.

ii. Quant à la demande principale

Tel que mentionné ci-dessus la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des consorts PERSONNE1.) au paiement de la somme de 16.892.- euros, au titre d'une facture n°19.018 du 25 juin 2019 intitulé « *solde pour réalisation des planchers béton selon avenant A02 du 30/03/2019* »

Il résulte des éléments qui précèdent que les demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE1.) ont partiellement été déclarées fondées.

Le tribunal constate qu'outre cela, la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve que les travaux dont elle exige le paiement ont réellement été exécutés, alors que suivant annotations au devis établi par la société SOCIETE1.) en date du 9 janvier 2019, les parties ont convenu ce qui suit : « (...) 2) *les postes NON REALISÉS, ne seront pas facturés* » (pièce n° 1 de Maître CONDROTTE).

Il résulte également du rapport unilatéral de l'expert NOEL que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) au moment de la deuxième visite de l'expert s'élevaient à 29.979,82.- euros.

Par conséquent, la demande en paiement de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

3. Quant aux demandes accessoires

3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

Les consorts PERSONNE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer un montant de 5.000.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande.

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, 9e 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.

Les consorts PERSONNE1.) doivent toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, 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, les consorts PERSONNE1.) restent en défaut de préciser quelle serait la faute reprochée à la société SOCIETE1.).

La demande des consorts PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

3.2. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demandent la condamnation des consorts PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- 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).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des consorts PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens exposés par eux.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

3.3. 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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas., 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

3.4. Quant aux frais et dépens de l'instance

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.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Krieger Associates SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties et en continuation du jugement civil n°2024TALCH08/00011 rendu le 17 janvier 2024 ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en paiement de la somme de 16.892.- euros, au titre d'une facture n°19.018 du 25 juin 2019 ;

partant en déboute ;

dit fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à hauteur de 114.323.- euros ;

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) la somme de 114.323.- euros avec les intérêts légaux à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde ;

dit les demandes reconventionnelles non fondées pour le surplus ;

déboute PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 1.000.- euros ;

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros 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 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Krieger Associates SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, affirmant en avoir fait l'avance.