**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil no 2023TALCH11/00116 ( XIe chambre )**

**Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois.**

Numéro TAL-2020-05260 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 19 juin 2020,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par la société KRIEPS-PUCURICA Avocat S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

**partie demanderesse sur reconvention,**

ayant initialement comparu par la société à responsabilité limitée Loyens & Loeff Luxembourg S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocat du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Sabrina MARTIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 24 février 2023.

Vu l'accord des parties à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 12 mai 2023.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Alexandre GRIGNON, avocat en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. par l'organe de son mandataire Maître Martine LAUER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 12 mai 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

**PROCÉDURE**

Par acte d'huissier de justice du 12 juin 2020, PERSONNE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt en vertu d'une ordonnance présidentielle entre les mains de :

1) la société anonyme SOCIETE2.),
2) l'établissement de droit public SOCIETE3.),
3) l'établissement public autonome SOCIETE4.),
4) la société anonyme SOCIETE5.),
5) la société coopérative SOCIETE6.),
6) la société anonyme SOCIETE7.), ALIAS1.),
7) la société anonyme SOCIETE8.),

à charge de la société la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (désignée ci-après « la société SOCIETE1.) ») pour sûreté et conservation et parvenir au paiement de la somme de 50.093,55 euros.

Par acte d'huissier de justice du 19 mai 2020, cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la société SOCIETE1.), partie débitrice saisie.

Par ce même acte d'huissier de justice, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- l'assignée s'entendre condamner à lui payer la somme de 50.093,55 euros,

- voir déclarer bonne et valable l'opposition formée entre les mains des parties tiers-saisies,

- voir dire en conséquence que les sommes dont les parties tiers-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers elle (partie saisie) seront par elles (parties tiers-saisies) versées entre les mains de la partie requérante, en déduction ou jusqu'à concurrence du montant de sa créance en principal et accessoires.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La contre-dénonciation fut régulièrement signifiée aux parties tierce-saisies par acte d'huissier de justice du 26 juin 2020.

**PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de sa requête tendant à obtenir permission de saisir-arrêter, **PERSONNE1.)** fait exposer que suivant devis du 7 octobre 2016, il a confié à la société SOCIETE1.) la réalisation de travaux de réfection, dont la confection d'une façade isolante pour un chantier sis à ADRESSE3.).

Au courant du mois d'avril 2017, diverses fissures et malfaçons seraient apparues sur la façade.

Après avoir assigné la société SOCIETE1.) devant le Juge des référés, les parties ont, par lettre collective du 13 février 2018, désigné l'expert Hélène GAROFOLI pour se prononcer quant aux vices affectant la façade.

Au cours des opérations d'expertise, la société SOCIETE1.) se serait engagée à prendre en charge les travaux de façade à effectuer par une entreprise tierce, au lieu de les exécuter elle-même.

Un devis aurait ainsi été envoyé à la société SOCIETE1.), chiffrant le coût des réparations au montant de 48.041,60 euros. Ce devis aurait été contesté par la société SOCIETE1.) au motif qu'il serait exorbitant.

PERSONNE1.) indique que dans la mesure où l'expert GARAFOLI n'avait pas terminé son rapport, il aurait chargé l'expert Yves KEMP d'estimer le coût des

réparations. Celui-ci les aurait chiffrés au montant de 47.627,19 euros. Les frais et honoraires de l'expert KEMP s'élèveraient quant à eux au montant de 2.466,36 euros.

PERSONNE1.) sollicite dès lors la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant total de (47.627,19 euros + 2.466,36 euros = ) 50.093,55 euros et de valider la saisie-arrêt pratiquée pour ledit montant.

La **société SOCIETE1.)** confirme avoir été chargée par PERSONNE1.) des travaux de façade et qu'après l'apparition de désordres, les parties ont par lettre collective désigné l'expert GAROFOLI. Celle-ci aurait eu la mission de préconiser et surveiller les travaux de réfection de la façade qu'elle s'était engagée à réaliser.

Lors d'une entrevue au cabinet de l'expert GAROFOLI, les parties auraient convenu que dans la mesure où le planning de la société SOCIETE1.) ne lui permettait pas une réalisation imminente des travaux afin de répondre aux attentes de PERSONNE1.), la réfection des travaux serait réalisée par une société tierce et les parties auraient évalué lesdits travaux à la somme de 20.000 euros.

En droit, la société SOCIETE1.) indique avoir été de bonne foi et avoir admis *ab initio* sa responsabilité dans l'apparition des désordres affectant la façade de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.). Elle aurait ainsi accepté de se charger de la réfection de la façade sous la surveillance de l'expert GAROFOLI.

Face aux exigences de rapidité d'exécution de PERSONNE1.), elle aurait encore agi de bonne foi en acceptant la réfection de la façade par une société tierce et en acceptant d'indemniser PERSONNE1.) à hauteur de 20.000 euros.

Elle conteste dans ce cadre l'évaluation faite par l'expert KEMP. Seule une évaluation contradictoire par voie d'expertise aurait pu constituer le fondement de la saisie-arrêt pratiquée par PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) demande dès lors à voir débouter PERSONNE1.) et à voir ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt.

Subsidiairement, elle demande à voir surseoir à statuer dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert GAROFOLI.

Elle s'oppose encore à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais de l'expert KEMP.

La société SOCIETE1.) sollicite reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 10.000 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

**PERSONNE1.)** fait valoir que si la société SOCIETE1.) a certes dès le 21 novembre 2017 indiqué qu'elle prenait ses responsabilités et réparerait la façade, elle n'aurait toutefois à aucun moment précisé la date à laquelle elle entendait débuter les travaux de remise en état. Ce n'aurait été qu'après l'assignation en référé du 28 novembre 2017 que la société SOCIETE1.) a indiqué par courrier de son mandataire être disposée à s'engager à effectuer les travaux de réparation au mois d'avril 2018. La société SOCIETE1.) aurait toutefois ensuite indiqué ne pas être en mesure de réaliser les travaux avant le 1er octobre 2018, à défaut d'être en possession du rapport de l'expert GAROFOLI.

Il fait valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait cessé de se contredire et aurait à maintes reprises retardé sa propre intervention. En outre, les mesures d'expertises GAROFOLI auraient tardé à débuter, alors que la société SOCIETE1.) aurait refusé de procéder au paiement de la provision sollicitée par l'expert.

Si le 17 mai 2018, la société SOCIETE1.) a réitéré sa volonté d'effectuer les travaux de réparation, elle aurait cependant manqué d'indiquer une date de commencement des travaux.

Suite à la réunion au cabinet de l'expert GAROFOLI du 4 avril 2019, il aurait été évident que la société SOCIETE1.) avait déjà fait perdre deux ans à PERSONNE1.) et qu'elle ne réaliserait pas les travaux.

Les propositions de réparation en nature formulées en 2021 par la société SOCIETE1.) seraient tardives.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait légitimement perdu confiance envers la société SOCIETE1.), de sorte qu'il y aurait lieu d'ordonner la réparation par équivalent.

Il indique en outre que le rapport définitif de l'expert GAROFOLI n'ayant toujours pas été versé, la société SOCIETE1.) se contredirait désormais en demandant de faire droit à une réparation en nature alors qu'elle aurait par le passé refusé d'effectuer les travaux, à défaut de connaître l'envergure des travaux.

La société SOCIETE1.) n'aurait ainsi pas agi de bonne foi.

Il indique encore que la société SOCIETE1.) disposerait depuis 2 ans du rapport KEMP, qui indiquerait clairement les travaux qui devraient être réalisés.

Concernant la primauté de la réparation en nature invoquée par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) y oppose que le maître de l'ouvrage pourrait refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires lorsque les manquements graves du débiteur et son attitude à la suite des réclamations ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté. La réparation en nature serait exclue dès lors que la relation entre parties se serait détériorée.

En l'espèce, sa perte de confiance absolue dans la société SOCIETE1.) serait justifiée, de sorte qu'il s'oppose formellement à une réparation en nature de la part de la partie assignée.

PERSONNE1.) sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés.

La **société SOCIETE1.)** y oppose que PERSONNE1.) aurait refusé une réparation en nature en prétextant des délais d'intervention trop longs de sa part, pour finalement introduire des procédures, qui ne feraient que retarder la réparation de son préjudice.

Elle fait valoir que la réparation en nature demeurerait le mode normal et premier de réparation. Ainsi, la réparation en nature primerait sur la réparation pécuniaire.

La perte de confiance alléguée par PERSONNE1.) ne serait étayée par aucun élément probant et ne constituerait qu'un prétexte fallacieux.

Elle estime que PERSONNE1.) aurait pu bénéficier d'une réparation en nature dès le mois d'avril 2018. Par chacun des refus sous le prétexte fallacieux d'un délai d'intervention trop long, PERSONNE1.) persisterait à retarder le moment de la réparation de son préjudice. Il serait ainsi le seul responsable du retard pris dans la réparation de son dommage. Aucun élément dans l'attitude de la société SOCIETE1.) n'aurait pu entamer la confiance de PERSONNE1.) à son égard.

Elle fait encore valoir que si PERSONNE1.) avait accepté sa dernière proposition de réparation en nature en date du 17 juin 2021, la façade aurait entretemps déjà été refaite.

En tout état de cause, une réparation en nature serait toujours possible en l'espèce. Elle maintient son offre tendant à procéder à la réparation en nature sous le contrôle de l'expert GAROFOLI.

Il resterait dans l'intérêt de PERSONNE1.) de lui permettre d'effectuer les travaux de réfection, qui pourraient être planifiés dans un délai raisonnable dès acceptation de PERSONNE1.).

Le refus opposé par PERSONNE1.) ne constituerait dès lors pas un motif légitime.

Principalement, il y aurait lieu de faire droit à sa demande tendant à se voir permettre d'exécuter son obligation en nature.

Subsidiairement, il y aurait lieu de réduire à la somme de 20.000 euros HTVA le montant de la condamnation alors qu'elle se serait toujours exécutée de bonne foi.

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à lui rembourser les frais de l'expert GAROFOLI à hauteur de 4.103,90 euros.

**PERSONNE1.)**, maintenant à sa demande en réparation par équivalent, s'oppose à la réduction au montant de 20.000 euros HTVA.

Il fait valoir qu'il aurait droit à une réparation intégrale de son préjudice.

Il conteste dans ce cadre que les parties auraient trouvé un accord quant à une indemnisation par équivalent à hauteur de 20.000 euros.

La **société SOCIETE1.)** formule une offre de preuve par l'audition de l'expert GAROFOLI afin d'établir l'accord quant à une participation financière de sa part à raison de la somme de 20.000 euros HTVA.

**PERSONNE1.)** s'y oppose en renvoyant à l'article 1341 du Code civil. L'existence et le contenu du prétendu engagement litigieux ne pourrait être rapportée que par écrit.

L'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) serait partant à rejeter.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### Faits constants

Les faits constants suivants résultent des pièces versées aux débats et des explications des parties :

- Selon devis du 7 octobre 2015, la société SOCIETE1.) a été chargée par PERSONNE1.) de la réalisation de travaux de confection d'une façade isolante.

- PERSONNE1.) a constaté des fissures sur la façade au courant de l'année 2017.

- Selon courriel du 21 novembre 2017, la société SOCIETE1.) a écrit ce qui suit à PERSONNE1.) : « *Suite à notre entretien de ce matin, nous tenons à vous informer que nous prenons notre responsabilité pour vous réparer la façade.* » (pièce n° 17 de Maître PUCURICA)

- En date du 29 janvier 2018, le mandataire de la société SOCIETE1.) a adressé au mandataire de PERSONNE1.) un courrier duquel il résulte notamment ce qui suit : « *Ma mandante est disposée à s'engager de manière formelle à effectuer les travaux de réparation de la façade dont question au mois d'avril 2018, après la période hivernale, et ce, afin de mettre un terme définitif au présent litige*. » (pièce n° 1 de Maître LAUER)

- Par lettre collective du 13 février 2018, les parties ont nommé expert Hélène GAROFOLI. Ledit courrier indique notamment ce qui suit :

  « *De l'accord des soussignés, alors que la responsabilité de la société SOCIETE1.) sàrl est incontestablement engagée, celle-ci s'engage à procéder aux travaux de remise en état de la façade, sous la surveillance d'un expert et elle prendra à sa charge les frais dudit expert* » (pièce n° 1 de Maître PUCURICA).

- Par courrier de l'expert GAROFOLI du 15 mai 2018, les parties ont été convoquées à une réunion pour le 17 mai 2018. Ledit courrier indique également qu'une provision de 1.500 euros a été payée le 3 avril 2018 (pièce n° 9 de Maître PUCURICA).

- Par courrier du 16 juillet 2018, le mandataire de l'époque de la société SOCIETE1.) a interrogé l'expert quant à sa demande d'une deuxième provision de 1.500 euros. Il a encore indiqué ce qui suit :

  « *J'attire votre attention sur le fait que nous avions convenu, d'un commun accord, lors de la réunion d'installation en date du 17 mai 2018, que les travaux devaient être finalisés pour le mois d'octobre 2018. Un tel planning ne saurait être tenu, alors que les congés collectifs approchent et que les travaux de réfection à réaliser n'ont toujours pas été arrêtés, ni même planifiés*. » (pièce n° 10 de Maître PUCURICA ; pièce n° 6 de Maître LAUER).

- Par courrier du 18 juillet 2018, le mandataire de PERSONNE1.) a pris position par rapport au courrier du 16 juillet 2018 et indique que « *mon client refuse catégoriquement toute intervention de la société SOCIETE1.) qui se situerait après le 1er octobre 2018* ». La société SOCIETE1.) est mise en demeure « *de terminer les travaux jusqu'au 1er octobre 2018* » (pièce n° 11 de Maître PUCURICA ; pièce n° 7 de Maître LAUER).

- Le 26 juillet 2018, le mandataire de la société SOCIETE1.) a répliqué ce qui suit :

« *Ma mandante entend en tout état de cause réparer, à ses frais, la façade de Monsieur PERSONNE1.), raison pour laquelle elle a souhaité procédé par la voie amiable.*

*Cependant vous n'êtes pas sans savoir que le rapport d'expertise n'a toujours pas été rendu, de sorte que nous ne connaissons pas encore à ce jour les travaux effectifs à réaliser. Cela ne saurait sérieusement être reproché à ma mandante, de surcroît alors que celle-ci a toujours coopéré tant avec votre mandant qu'avec Madame l'expert Hélène GAROFOLI.* […] » (pièce n° 12 de Maître PUCURICA ; pièce n° 8 de Maître LAUER)

- En date du 1er avril 2019, l'expert GAROFOLI a déposé un « *Rapport technique – support de conciliation* » (pièce n° 6 de Maître PUCURICA ; pièce n° 10 de Maître LAUER).

- En date du 4 avril 2019, une réunion s'est tenue entre parties en présence de l'expert GAROFOLI.

- Par courrier du 9 juillet 2019 au mandataire de l'époque de la société SOCIETE1.), le mandataire de PERSONNE1.) a sollicité le paiement du montant de 48.041,60 euros à titre de frais de remplacement de la façade sur base d'un devis de la société SOCIETE9.) (pièce n° 2 de Maître PUCURICA ; pièce n° 11 de Maître LAUER).

- Par courrier du 16 juillet 2019, le mandataire de la société SOCIETE1.) répond au prédit courrier dans les termes suivants :

  « *Si ma mandante a, en effet, proposé lors de notre dernière entrevue, en date du 4 avril dernier, de prendre en charge les travaux de façade à effectuer par une autre société, et ce, afin que les travaux soient réalisés dans les meilleurs délais, en l'occurrence plus rapidement que ce que permet le planning de ma mandante, il n'était aucunement question de prendre en charge de tels travaux à hauteur du montant trop exorbitant de 48.041,60.-€ (!), tel qu'il résulte du devis dressé par la société SOCIETE9.), en date du 27 juin dernier.*

*Nous avions évoqué une éventuelle participation à hauteur de 20.000,00.-€ HTVA, sous réserve toutefois que vous présentiez plusieurs devis, tout en précisant le délai d'exécution de chacune des entreprises à l'origine des devis présentés, alors que la prise en charge financière des travaux par ma mandante a notamment pour but de permettre à votre mandant d'effectuer les travaux plus rapidement que ce que permet le calendrier de ma mandante. Si tel n'est pas le cas, votre mandant peut patienter jusqu'à ce que ma mandate puisse personnellement réaliser les travaux dont question.*

[…] » (pièce n° 3 de Maître PUCURICA ; pièce n° 12 de Maître LAUER)

- Le 25 octobre 2019, l'expert GAROFOLI a adressé aux mandataires des parties le courrier suivant :

« *Pour rappel, les modalités relatives à la remise en état de la façade isolante ont été abordées durant la réunion* [du 4 avril 2019]*, et à ce titre, la société SOCIETE1.) SARL :*

- *a confirmé sa volonté de parvenir à un arrangement dans le cadre d'une conciliation ;*
- *a indiqué ne pas être en mesure d'intervenir en nature avant la fin de l'année 2019 pour la réalisation des travaux de remise en état de la façade ;*

*Partant, à l'issue de la réunion, il avait été convenu que les consorts PERSONNE1.) :*

- *fasse établir, par des entreprises tierces, au moins deux offres de prix relatives à la remise en état de la façade isolante ;*
- *se fassent préciser par les entreprises consultées les délais dans lesquels celles-ci étaient en mesure d'intervenir, suivant un planning sommaire d'intervention.*

*À ce jour, nous restons toujours en l'attente des offres de prix permettant la poursuite des opérations d'expertise.* » (pièce n° 5 de Maître PUCURICA)

- Par courrier du 3 décembre 2019, le mandataire de PERSONNE1.) a demandé à l'expert GAROFOLI de terminer son rapport d'expertise (pièce n° 15 de Maître PUCURICA).

- Par courrier du 27 janvier 2020, Maître PUCURICA a encore une fois demandé à l'expert GAROFOLI de terminer son rapport et ce pour le 15 février 2020, sous menace de solliciter son remplacement auprès du Juge des référés (pièce n° 16 de Maître PUCURICA).

- En date du 28 avril 2020, l'expert Yves KEMP, mandaté par PERSONNE1.) a déposé son rapport d'expertise (pièce 7 de Maître PUCURICA).

- Par courrier du 17 juin 2021, Maître LAUER s'est adressé à Maître PUCURICA dans les termes suivant :

  « *J'ai l'honneur de vous contacter dans le cadre de l'affaire émargée afin de vous informe que ma mandante est dans la possibilité d'effectuer les travaux de réfection durant la période du 11 septembre au 15 octobre 2021.*

  *Je vous donne à considérer que les délais des travaux dans le domaine de la construction sont particulièrement longs depuis la crise sanitaire, de sorte qu'il est dans l'intérêt de votre mandant de permettre à la société SOCIETE1.) Sàrl d'effectuer les travaux de réfection qui pourront débuter dans moins de trois mois.*

  *Je vous prie dès lors d'inviter votre mandant à permettre l'accès à sa propriété afin que les travaux de réfection puissent débuter dès le mois de septembre 2021.*

  *À toutes fins utiles, si votre mandant était en mesure de faire effectuer les travaux avant le mois de septembre 2021, ma mandante reste toujours disposée à régler la somme de 20.000 euros sur laquelle nos parties étaient tombées d'accord lors des opérations d'expertise.* » (pièce n° 13 de Maître LAUER).

- Le mandataire PERSONNE1.) y réplique le 21 juin 2021 comme suit :

« *Mon client tient à rappeler que les travaux auraient dû être réalisés il y a déjà 4 ans !*

*Depuis, mon client a laissé plusieurs possibilités à votre partie de réaliser les travaux sans résultat aucun.*

*Mon client rappelle aussi qu'il a perdu toute confiance en votre mandant en raison de son attitude adoptée dans ce dossier.*

*Dans ces conditions, la proposition de votre client n'est pas acceptée par mon client.*

[…] » (pièce n° 14 de Maître LAUER).

- Il résulte d'un courrier de l'expert GAROFOLI du 7 février 2022 qu'elle a constaté qu'il n'existait plus de consensus quant à sa nomination en tant qu'expert, qu'elle a acté l'échec de la conciliation et que sa mission était clôturée. Concernant la réunion qui s'est tenue le 4 avril 2019, elle a écrit ce qui suit :

  « *Il a ainsi été évoqué les deux éventualités suivantes quant aux modalités de remise en état de la façade :*

  - *Une remise en état en nature par la société SOCIETE1.) SARL, qui n'était en revanche pas en mesure d'intervenir dans l'immédiat, mais seulement à partir de la fin de l'année 2019 ;*
  - *Une remise en état par une entreprise tierce mandatée par les consorts PERSONNE1.), avec une prise en charge (à déterminer) de la société SOCIETE1.) SARL, pour autant que cette entreprise tierce soit en mesure d'intervenir dans un court délai suivant notre réunion du 4 avril 2019.*

  […]

  *Or, les échanges intervenus entre parties à l'issue de la réunion du 4 avril 2019 n'ont abouti à aucun accord dans l'une ou l'autre des directions envisagées ci-avant,* […] » (pièce n° 15 de Maître LAUER).

**Quant à la demande en surséance en attendant le dépôt du rapport GAROFOLI**

Dans ses premières conclusions, la société SOCIETE1.) avait demandé, à titre subsidiaire, à voir surseoir à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise GAROFOLI.

Il résulte du courrier du 7 février 2022 de l'expert GAROFOLI que celle-ci a clôturé son dossier (pièce n° 15 de Maître LAUER). Aucun rapport définitif n'est dès lors à attendre de l'expert GAROFOLI.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir surseoir à statuer.

**Quant à la demande de PERSONNE1.) en condamnation au montant de 50.093,55 euros**

Il y a lieu de rappeler qu'en raison de désordres affectant la façade de sa maison, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 50.093,55 euros. Il sollicite partant manifestement une réparation par équivalent.

La société SOCIETE1.), estimant avoir toujours été de bonne foi, soutient qu'il y aurait lieu d'ordonner une réparation en nature.

Le Tribunal relève que la réparation en nature est le mode de réparation le plus adéquat non seulement en matière contractuelle, mais encore en matière délictuelle. Le dommage est effacé et la victime remise dans le statu quo ante.

Il est de principe que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder. Le créancier a donc le droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations commises.

En contrepoint de la règle précédente, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur et déclarer préférer une indemnité, l'essentiel étant que l'offre du débiteur soit de nature à satisfaire le créancier, ce qui relève de

l'appréciation des juges du fond, restant libre de choisir le mode de réparation qu'ils estiment le plus approprié (cf. Le Tourneau & Cadiet, Droit de la responsabilité, Dalloz, éd.1996, n° 1254 et s.).

Le débiteur de la réparation n'a toutefois pas un droit acquis à exécuter lui-même l'obligation mal exécutée (cf. Cass. Civ. fr. 3e, 6 juin 1972, cité dans Albert Caston, La Responsabilité des Constructeurs, no.494, Editions de l'actualité juridique, 1974).

D'autre part, l'auteur d'un dommage peut toujours proposer une réparation en nature dans son chef, et la victime peut la refuser si elle a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas convenablement de la tâche, voire dans un délai raisonnable (cf. Cour 6 décembre 2000, n° 24 168 du rôle ; Cour 26 avril 2000, n° 15 348 du rôle).

En l'espèce, il y a lieu de relever qu'en 6 ans depuis la constatation des désordres et malgré la reconnaissance de sa responsabilité par la société SOCIETE1.), les parties n'ont pas réussi à se mettre d'accord quant à une exécution en nature, respectivement quant à un délai dans lequel la société SOCIETE1.) aurait dû intervenir. Même la nomination d'un commun accord de l'expert GAROFOLI n'a pas permis de concilier les parties, respectivement de faire avancer les choses en vue d'une réparation en nature.

Force est de constater que les relations entre parties sont tendues, exacerbées par la présente instance. La perte de confiance de PERSONNE1.) dans la société SOCIETE1.) est à qualifier de réelle.

Au vu de ces circonstances, une réparation en nature des désordres s'avère inopportune.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en réparation par équivalent.

<u>Quant aux frais de remise en état</u>

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de 47.627 euros TTC à titre de frais de remise en état, tel que retenu par l'expert Yves KEMP dans son rapport du 28 avril 2020 (pièce n° 7 de Maître PUCURICA).

La société SOCIETE1.) s'y oppose, faisant valoir qu'il s'agit d'une expertise unilatérale qui ne saurait à elle seule fonder une condamnation. Ce rapport serait à écarter des débats.

Elle fait également valoir qu'il y aurait lieu de limiter la condamnation au montant de 20.000 euros HTVA tel que convenu en présence de l'expert GAROFOLI.

Le Tribunal relève que par courrier du 9 juillet 2019, le mandataire de PERSONNE1.) a mis en demeure le mandataire de l'époque de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 48.041,60 euros sur base d'un devis de la société SOCIETE9.) (pièce n° 2 de Maître PUCURICA ; pièce n° 11 de Maître).

Ce montant a été contesté par la société SOCIETE1.) selon courrier de son mandataire du 16 juillet 2019 (pièce n° 3 de Maître PUCURICA ; pièce n° 12 de Maître LAUER).

Désormais, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 47.627 euros TTC tel que retenu par l'expert Yves KEMP.

Le Tribunal relève d'emblée que l'expert GAROFOLI, nommé d'un commun accord des parties, n'a pas chiffré la valeur des travaux de remise en état de la façade. L'expert GAROFOLI n'ayant, selon les explications de PERSONNE1.), pas réagi aux courriers de son mandataire, il a mandaté l'expert Yves KEMP afin de chiffrer la valeur des travaux de remise en état de la façade.

L'expert KEMP a rendu son rapport en date du 28 avril 2020.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas participé aux opérations d'expertise et n'a pas pu faire connaître ses moyens à l'expert KEMP, de sorte que le rapport dressé par l'expert KEMP en date du 28 avril 2020 revêt un caractère unilatéral.

L’expertise unilatérale ou officieuse, qu’une partie a fait dresser à l’appui de ses prétentions, n’est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l’article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties elle est à prendre en considération en tant qu’élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cour de Cassation, 7 novembre 2002, Pasicrisie 32, page 363 ; Cour d’appel, 3 mai 2007, n° 31.186 ; Cour d’appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

L’expertise unilatérale, même si elle ne peut avoir valeur d’expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée.

La contradiction suppose que l’expertise ait été régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, comme les autres documents de la cause. L’essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge. Dès lors que le principe du contradictoire a été respecté, une expertise unilatérale vaut comme élément de preuve opposable à toutes les parties en cause, et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (cf. Tony Moussa, Dictionnaire juridique, Expertise matières civile et pénale, Dalloz, 2e éd., p. 166).

Le rapport d’expertise KEMP du 28 avril 2020 versé en cause a pu être librement débattu entre parties, de sorte qu’il n’y a pas lieu de l’écarter des débats mais de le prendre en considération à titre d’élément de preuve.

Le Tribunal constate que l’expert KEMP a comparé le prix de la société SOCIETE1.) avec trois devis versés par PERSONNE1.), dont celui de la société SOCIETE9.) à hauteur de 48.041,60 euros. Il y a lieu de relever qu’il s’agit du devis le moins onéreux.

L’expert KEMP a ensuite fait sa propre estimation des frais de remise en état, comprenant la mise en place d’un échafaudage, le démontage de la façade existante, la mise en décharge de l’isolant existant, la réfection de la façade et du solde de la façade. Ainsi, il est parvenu au montant de 40.707 euros HTVA, soit un montant de 47.627 euros TTC. Dans ses conclusions, l’expert KEMP a

d'ailleurs noté que les devis reçus par PERSONNE1.) étaient légèrement supérieurs par rapport à l'estimation faite par l'expert.

Il y a partant lieu de constater que le montant selon devis de la société SOCIETE9.), à savoir 48.041,60 euros TTC et celui retenu par l'expert KEMP, à savoir 47.627 euros TTC divergent de moins d'un point de pourcentage.

Le montant de 47.627 euros TTC est partant justifié par les éléments de la cause.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir limiter la condamnation de 20.000 euros HTVA, celle-ci se prévaut d'un accord qui aurait été trouvé en présence de l'expert GAROFOLI lors d'une réunion entre parties en date du 4 avril 2019.

Eu égard à la contestation de PERSONNE1.) quant à un tel accord, la société SOCIETE1.) demande à voir entendre l'expert GAROFOLI sur les faits suivants :

*« qu'en date du 4 avril 2019, lors d'une entrevue entre parties qui s'est tenue dans les locaux de l'expert Hélène GAROFOLI sis à Dudelange, 30, rue des Champs, et en présence de cette dernière, les parties sont parvenues à un accord consistant à une réfection de la façade litigieuse par une société tierce avec une participation financière de la société SOCIETE1.) Sàrl à raison de la somme de 20.000 euros HTVA* ».

Le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette offre de preuve dans la mesure où les faits offerts en preuve sont d'ores et déjà contredits par le courrier de l'expert GAROFOLI du 7 février 2022 selon lequel une prise en charge par la société SOCIETE1.) serait encore à déterminer (« *Une remise en état par une entreprise tierce mandatée par les consorts PERSONNE1.), avec une prise en charge (à déterminer) de la société SOCIETE1.) SARL* […] » ; pièce n° 15 de Maître LAUER).

Dans la mesure où PERSONNE1.) a droit à une réparation intégrale de son préjudice, il n'y a pas lieu de réduire la condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de 20.000 euros HTVA.

La demande de PERSONNE1.) en réparation par équivalent est partant à déclarer fondée à concurrence du montant réclamé de 47.627 euros.

Quant aux frais de l'expert KEMP

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) sollicite le remboursement des frais de l'expert KEMP, qui se chiffrent selon décompte de l'expert au montant de 2.466,36 euros (pièce n° 8 de Maître PUCURICA).

La société SOCIETE1.) fait valoir que cette demande ne serait pas justifiée, alors que l'expert KEMP aurait été chargé unilatéralement par PERSONNE1.) et aurait fait double emploi avec l'expertise contradictoire en cours menée par l'expert GAROFOLI, nommée d'un commun accord. PERSONNE1.) aurait ainsi inutilement fait appel à l'expert KEMP et ces frais devraient restés à sa charge.

Le Tribunal rappelle que dans son « Rapport technique », l'expert GAROFOLI, nommée d'un commun accord, n'a pas chiffré la valeur des travaux de remise en état de la façade. Malgré invitation du mandataire de PERSONNE1.) de terminer son rapport, celle-ci ne semble pas y avoir donné de suites.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a reconnu sa responsabilité et dans la mesure où le recours à l'expert KEMP, certes de manière unilatérale, a été rendu nécessaire afin de chiffrer la valeur des travaux de remise en était et dans la mesure où son évaluation vient corroborer le devis de la société SOCIETE9.), il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.466,36 euros à titre de remboursement des frais de l'expert KEMP.

Quant aux intérêts

Dans ses dernières conclusions du 28 novembre 2022, PERSONNE1.) demande à se voir allouer « *les intérêts à partir de la saisie-arrêt, pratiquée le 12 juin 2020* » sur le montant total de 50.093,55 euros.

Le Tribunal relève toutefois que PERSONNE1.) ne justifie pas en quoi il y aurait lieu de lui allouer les intérêts au taux légal à compter du jour de la saisie-arrêt, dès

lors que celle-ci n'est pas adressée au débiteur-saisi et ne saurait valoir mise en demeure.

Aucune demande subsidiaire n'ayant été formulée par PERSONNE1.) quant au cours des intérêts, il n'y a pas lieu d'allouer d'intérêts sur le montant de 50.093,55 euros.

**Quant à la demande en validation**

Eu égard à la condamnation à prononcer, PERSONNE1.) dispose d'une créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de la société SOCIETE1.).

La demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée en date du 12 juin 2020, en outre régulière quant à la forme, est partant fondée quant au montant de 50.093,55 euros.

**Quant à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat**

Renvoyant à l'arrêt n° 5/12 de la Cour de cassation du 9 février 2012, PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser les frais et honoraires d'avocat à hauteur de 7.980,13 euros.

La société SOCIETE1.) s'y oppose, faisant valoir que si PERSONNE1.) avait agi de bonne foi et l'aurait laissé agir en réfection des lieux dès l'année 2019, il n'aurait pas eu à engager les frais d'avocat réclamés.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser les frais d'avocats, il appartient partant à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Or, force est de constater que PERSONNE1.) n'établit pas en quoi la société SOCIETE1.) se serait constituée en faute en ne marquant pas d'emblée son accord avec une réparation par équivalent telle que demandée par PERSONNE1.).

La demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à rejeter.

**Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais de l'expert GAROFOLI**

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) sollicite le remboursement des frais de l'expert GAROFOLI. Elle indique qu'elle aurait fait l'avance de l'entièreté des frais dudit expert GAROFOLI, à savoir un montant total de 4.103,90 euros.

Elle fait valoir que dès la dénonciation des fissures, elle aurait proposé une réparation intégrale et en nature. Les frais de l'expert GAROFOLI auraient dès lors pu être évités.

PERSONNE1.) n'aurait pas donné suite à l'arrangement initié entre parties devant l'expert GAROFOLI, de sorte que par son attitude, PERSONNE1.) aurait rendue inopérante la désignation collective de cet expert

Le Tribunal rappelle que la société SOCIETE1.) a reconnu sa responsabilité quant aux désordres affectant la façade de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) et qu'elle s'est montrée d'accord avec la nomination par lettre collective de l'expert GAROFOLI, nécessaire à la surveillance des travaux de remise en état. D'ailleurs, force est de constater qu'aux termes de la lettre collective du 13 février 2018, la société SOCIETE1.) s'est expressément engagée à prendre à sa charge les frais de l'expert GAROFOLI (pièce n° 1 de Maître PUCURICA.

Quant au fait que la conciliation à l'aide de l'expert GAROFOLI n'a pas abouti, il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) n'établit pas qu'elle ait pu intervenir dans un délai raisonnable suite à la réunion du 4 avril 2019. Elle n'établit dès lors pas que la conciliation menée par l'expert GAROFOLI n'ait pas abouti en raison du comportement de PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de laisser les frais de l'expert GAROFOLI à charge de la société SOCIETE1.).

**Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) pour procédure abusive et vexatoire**

La société SOCIETE1.) sollicite encore reconventionnellement le montant de 10.000 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

S'agissant de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il faut rappeler qu'en matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice ; de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull.Civ, I, no 175; Soc. 7.1.1955, Gaz.Pal. 1955.1.182; Civ. 2E, 19.4.1958, Bull. Civ. II, no 260; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2E, 24.6.1987, Bull.Civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

A ainsi été retenue en tant que légèreté le fait pour un demandeur, face à plusieurs adversaires possibles, d'avoir attrait à l'instance certains défendeurs dont la responsabilité personnelle n'était pas engagée (Com 30.10.1968, JCP 1969.11.15964, note R.Prieur).

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est manifestement non fondée.

**Quant aux demandes accessoires**

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La société SOCIETE1.), partie ayant succombé en ses moyens, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens 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 et d'en ordonner la distraction au profit de Maître PUCURICA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**PAR CES MOTIFS**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

quant à la demande en condamnation

reçoit la demande en la forme,

dit qu'il n'y pas lieu de surseoir à statuer,

rejetant la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. tendant à une réparation en nature de sa part,

dit qu'il y a lieu à réparation par équivalent,

dit qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats le rapport d'expertise de l'expert KEMP du 28 avril 2020,

partant déclare fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant de réclamé de 50.093,55 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 50.093,55 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à l'allocation d'intérêts sur le montant de 50.093,55 euros,

quant à la demande en validation de la saisie-arrêt

reçoit la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée en la forme,

déclare la demande en validation de la saisie-arrêt fondée à concurrence du montant de 50.093,55 euros,

dit bonne et valable et partant valide la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.), de l'établissement de droit public SOCIETE3.), de l'établissement public autonome SOCIETE4.), de la société anonyme SOCIETE5.), de la société coopérative SOCIETE6.), de la société anonyme SOCIETE7.), et de la société anonyme SOCIETE8.) suivant exploit du 12 juin 2020 à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à concurrence du montant de 50.093,55 euros,

dit qu'en conséquence, les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices seront par elles versées entre les mains de la partie saisissante en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 50.093,55 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en remboursement des frais de l'expert GAROFOLI,

partant en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros 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 et en ordonne la distraction au profit de Maître Admir PUCURICA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.