Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00059 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, dix-neuf avril deux mille vingt-quatre.

Numéro 108371 du rôle

Composition :

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

ENTRE

la SOCIETE1.), en abrégé **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 23 janvier 2007,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B24929,

représenté aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), tant en nom personnel qu'en tant que reprenant l'instance introduite contre **PERSONNE2.)**, décédé le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit acte d'assignation FUNK,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 septembre 2023.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 19 janvier 2024.

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Marc THEWES, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 19 janvier 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

Revu le jugement rendu par le Tribunal de ce siège en date du 4 mai 2018 dont le dispositif est conçu comme suit :

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

statuant en continuation du jugement du 16.5.2008,

déclare fondée la demande principale de la société SOCIETE1.) du chef de suppléments à hauteur du montant en principal de 19.786,47 euros,

déboute les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en remboursement d'acompte,

déboute les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle en allocation de pénalités de retard,

déclare sans objet la demande en allocation de loyers, sinon d'indemnités d'occupation formulée par la société SOCIETE1.),

quant à la demande reconventionnelle des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef de vices, malfaçons et défauts de redressement et avant tout autre progrès, nomme expert André Mailliet, architecte, demeurant à L-1371 Luxembourg, 61, Val Sainte Croix, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé et motivé :

de se prononcer sur l'éventuelle subsistance de désordres affectant l'immeuble en cause par rapport à ceux repris au tableau dressé par l'expert Kousmann et annexé à son courrier du 30.5.2013 et d'en dresser un constat détaillé,

de décrire les moyens aptes à y remédier et d'en évaluer le coût de redressement ou la moins-value à retenir,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre des tierces personnes,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 750 euros,

ordonne aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer ladite provision de 750 euros à l'expert au plus tard le 4 juin 2018 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,

charge Madame le Vice-Président Paule MERSCH du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport pour le 14 septembre 2018,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou des experts commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame le président de chambre

sursoit à statuer quant à la condamnation intervenue à l'encontre des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef de suppléments en attendant l'issue de la mesure d'instruction,

fixe l'affaire à la conférence de mise en état du vendredi, 28 septembre 2018, à 15.00 heures, salle TL 1.07, bâtiment TL de la Cité Judiciaire au Plateau du Saint Esprit de Luxembourg. »

Revu le jugement rectificatif rendu en date du 12 octobre 2018 dont le dispositif est conçu
comme suit :

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

reçoit la requête,

la déclare fondée,

rectifiant le jugement no 76/18 du 4.5.2018,

dit qu'à la page 37, 5ième alinéa, il y lieu de lire :

« En résumé, le Tribunal retient donc un montant total de suppléments à charge des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de (925,88 euros + 57.454 LUF, soit 1.424,25 euros + 9.500 LUF, soit 235,50 euros + 162.135 LUF, soit 4.019,22 euros + 454.650 LUF, soit 11.270,48 euros + 694,10 euros + 8.714,10 euros =) 27.283,53 euros HTVA, soit 31.376,06 euros TTC(TVA à 15 %). »

dit qu'au dispositif dudit jugement, il y a lieu de lire :

« déclare fondée la demande principale de la société SOCIETE1.) du chef de suppléments à hauteur du montant en principal de 31.376,06 euros, »

dit que la minute du présent jugement sera annexée à celle du jugement du 4.5.2018,

laisse les frais à charge de l'Etat. »

Revu l'arrêt de la Cour d'appel rendu en date du 12 novembre 2020 sur l'appel interjeté par PERSONNE1.) dont le dispositif est conçu comme suit :

« la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable,

le dit partiellement fondé,

réformant

dit que la créance de la SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE1.) ne s'élève qu'au montant de 22.490,80.- €,

dit qu'il n'y a pas lieu à remboursement des montants de 1.439.686.- francs et de 1.751.507,70.- francs à PERSONNE1.),

confirme les jugements entrepris pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance irrecevable,

déboute PERSONNE1.) et la SOCIETE1.) de leurs requêtes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à la société à responsabilité limitée

SOCIETE1.), avec distraction au profit de Maître Marc THEWES, avocat constitué,

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS. »

Revu le jugement de remplacement d'expert du 5 mars 2021 nommant l'expert Pascal CRASSON.

Vu le rapport de l'expert Pascal CRASSON du 8 décembre 2021.

Il convient de rappeler que le litige a trait au contrat de construction de la maison des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par SOCIETE1.) conclu en date du 1er juillet 1998.

La demande principale en paiement de SOCIETE1.) a d'ores et déjà été déclarée fondée à hauteur du montant en principal de 22.490,80 euros.

Comme suite aux précédentes décisions, il s'agit actuellement de trancher la demande reconventionnelle du chef de vices, malfaçons et défauts de redressement.

Dans son jugement du 4 mai 2018, le Tribunal a retenu

que l'expert KOUSMANN a relevé une série de vices et malfaçons et a décrit les moyens aptes à y remédier en chiffrant le coût ou la moins-value y relative,

que dans son rapport, il en est arrivé à un montant du chef de coût de remise en état, respectivement d'achèvement et de moins-value de 70.256,63 euros,

que d'après les pièces versées par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en farde no 3 à propos du déroulement de l'expertise, SOCIETE1.) semble être encore intervenue aux fins de redressement de désordres après le dépôt du rapport de l'expert KOUSMANN,

qu'il y a lieu de renvoyer au courrier de l'expert KOUSMANN du 30.5.2013 adressé aux mandataires des parties dans lequel il fait rapport d'une réunion de concertation qui s'est tenue le 24.5.2013 dans le but de définir définitivement les travaux de remise en état à réaliser par la société SOCIETE1.), respectivement de décider sur d'éventuels travaux à réaliser dans l'immeuble sis à L-ADRESSE2.),

que l'expert intègre à son courrier un tableau par lequel il arrive à un montant en suspens jusqu'à l'achèvement des travaux de remise en état de 34.320 euros,

qu'il se dégage des courriers de l'expert KOUSMANN des 21 janvier 2014 et 19 février 2014 que l'état actuel de désordres éventuellement subsistants n'a pas encore été définitivement arrêté par l'expert KOUSMANN et que même certains redressements effectués au cours des opérations d'expertise présentent, d'après l'expert, encore des vices.

Sur base de ces considérations, le Tribunal a ordonné un complément d'expertise sur l'éventuelle subsistance de désordres par rapport à ceux repris au tableau dressé par l'expert KOUSMANN et annexé à son courrier du 30.5.2013 et d'en dresser un constat détaillé et en vue de déterminer les moyens aptes à y remédier et d'en évaluer le coût de redressement ou la moins-value à retenir.

Les conclusions de l'expert CRASSON sont de la teneur suivante :

FICHIER1.)

Comme suite au rapport de l'expert CRASSON, **SOCIETE1.)** demande à voir retenir le montant de 4.621,50 euros TTC à titre de coût de remise en état des désordres subsistants affectant l'immeuble. Elle demande à voir confirmer la condamnation intervenue à l'encontre des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef de suppléments, confirmée en appel pour le montant de 22.490,80 euros.

Lors de la visite sur site, l'expert aurait parcouru les différents points du tableau repris dans le courrier du 30 mai 2013 de l'expert KOUSMANN afin d'en constater l'état au 12 mai 2021 conformément à sa mission. La majorité des points auraient été déclarés sans objet par l'expert CRASSON, pour avoir été redressés par SOCIETE1.), pour être résultés d'un défaut d'entretien ou d'une utilisation non conforme par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

L'expert CRASSON aurait constaté les postes suivants restés ouverts :

Poste 7.10 : tâche d'humidité sur la tranche et en sous-face du balcon. Afin d'y remédier il y aurait lieu de retirer le revêtement sur le balcon afin de souder une nouvelle étanchéité sur la dalle en béton

Poste 7.15 : tâche au plafond de la douche. Il s'agit d'une conséquence du défaut d'étanchéité au niveau de la douche dont la cause a déjà été redressée, mais il reste à remettre une couche de peinture au niveau du plafond.

L'expert aurait chiffré le coût de remise en état des postes ouverts à un montant total de 4.621,50 euros TTC.

SOCIETE1.) accepte les conclusions de l'expert et en demande l'entérinement.

Elle demande encore le remboursement de ses frais d'avocat à hauteur du montant de 18.135 euros sur base des articles 1134 et suivants du Code civil ainsi que des articles 1146 et 1149 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

PERSONNE1.) rappelle

que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont chargé SOCIETE1.) de la construction de leur maison unifamiliale sise à ADRESSE2.),

qu'aux termes d'un contrat du 1er juillet 1998, SOCIETE1.) s'était engagée à construire une maison clé en mains pour un prix de 1111.898,59 flux HTVA, soit 294.958,42 euros HTVA,

que le contrat prévoyait que les travaux débuteraient le 1er septembre 1998 et qu'ils seraient achevés le 1er septembre 1999,

que le 1er septembre 1999, les travaux n'étaient pas achevés,

qu'en avril / mai 2000, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient contraints d'emménager d'urgence dans leur maison, alors même que les travaux n'étaient toujours pas achevés,

qu'en effet, leur précédente habitation, qu'ils louaient, avait été vendue et qu'ils ont été forcés de déménager pour laisser s'installer les nouveaux propriétaire,

qu'il n'y a également jamais eu de réception des travaux réalisés par SOCIETE1.),

que huit ans après le début des travaux de construction, les travaux n'étaient toujours pas terminés dans leur intégralité,

qu'en ce qui concerne les travaux qui avaient été réalisés, de nombreux vices, malfaçons et non-conformités aux règles de l'art affectant les travaux réalisés par SOCIETE1.) sont apparus depuis l'emménagement des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), raison pour laquelle ces derniers ont refusé le paiement de la facture et notamment demandé dans le cadre de la présente procédure la nomination d'un expert.

S'agissant des opérations d'expertise, PERSONNE1.) fait valoir

que les opérations de l'expert KOUSMANN ont commencé à l'automne 2008 avec un semblant de bonne volonté, puisque SOCIETE1.) s'est engagée à exécuter certains travaux dont la nécessité évidente est apparue lors de la visite des lieux,

que les travaux n'ont cependant guère avancé dans les mois qui ont suivi,

qu'en juin 2009, une nouvelle réunion a eu lieu à la demande de l'avocat des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) durant laquelle SOCIETE1.) a pris l'engagement de réaliser une série de travaux dont l'inventaire a été dressé par Maître THEWES dans une lettre du 26 juin 2009 et il a été convenu que les plans d'exécution des travaux seraient soumis pour accord à l'expert,

qu'en juillet 2009, des ouvriers de SOCIETE1.) se sont présentés au domicile des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sans le moindre détail technique des travaux qui allaient être exécutés,

que suite aux protestations de Maître THEWES, SOCIETE1.) a émis le 21 juillet 2009 non pas un projet d'exécution, mais un vague planning prévoyant des travaux durant la semaine suivante,

que l'expert a fait part de son opposition au mode opératoire envisagé par SOCIETE1.),

que les documents techniques produits par SOCIETE1.) à la fin du mois de juillet ont été examinés par l'expert en septembre et à nouveau rejetés par ce dernier,

que SOCIETE1.) a soumis de nouveaux documents techniques à l'expert en septembre 2009 que ce dernier a également réfutées dans un document d'analyse détaillée,

qu'ensuite SOCIETE1.) n'a rien fait jusque septembre 2010 où des travaux ont eu lieu dont la qualité est cependant déplorable avec notamment la mise en oeuvre de carrelages de deux couleurs différentes,

qu'une lettre de Maître THEWES du 26 novembre 2010 dresse une liste de travaux en souffrance,

qu'en janvier 2011, l'exécution de travaux de peinture est réclamée, la nécessité en étant cependant contestée par Maître NOESEN,

que l'expert a convoqué une nouvelle visite des lieux lors de laquelle SOCIETE1.) a promis l'exécution de travaux, promesse non tenue,

que de juin à octobre 2011, il ne s'est rien passé,

que dans une lettre du 9 février 2012, Maître NOESEN a admis que les travaux n'étaient terminés qu'à hauteur de 95 % et qu'il restait une salle de bains à refaire,

que l'expert KOUSMANN a dressé son rapport en mars 2012,

qu'à la suite d'une nouvelle réunion, l'expert a dressé le 15 mai 2013 une nouvelle liste des travaux non encore achevés,

que suite à la distribution de cette liste, les parties se sont retrouvées à nouveau le 24 mai 2013 pour discuter de la manière de remédier par des moins-values ou des travaux aux points restant en souffrance ,

que l'exécution de ce qui avait été convenu s'est à nouveau révélée difficile,

que par lettre du 9 juillet 2013, Maître NOESEN a reproché aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une politique d'obstruction, ce qui a été réfuté par Maître THEWES suivant courrier du 30 août 2013.

PERSONNE1.) reproche à SOCIETE1.) de ne pas avoir honoré ses engagements pris lors des visites des lieux, de ne pas à voir exécuté les travaux dans des délais raisonnables, d'avoir refusé de suivre les règles de l'art et les préconisations de l'expert et n'avoir eu de cesse d'élever des accusations à l'encontre des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les rendant responsables des retards causés par SOCIETE1.) elle-même.

PERSONNE1.) fait valoir qu'elle accepte le coût des travaux de remise en état évalué par l'expert CRASSON au montant de 4.261,50 euros TTC et les moins-values fixées par l'expert au montant de 1.858,63 euros.

En droit, elle soutient que le refus de paiement des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la facture 2005/315 du 11 mai 2005 émise par SOCIETE1.) est basé sur l'exception *non adimpleti contractus*.

Au moment de l'assignation en paiement de SOCIETE1.) en 2007, le montant réclamé par SOCIETE1.) était de 38.663,28 euros alors que l'expert KOUSMANN a relevé en mars 2012 des défauts et malfaçons affectant les travaux réalisés par SOCIETE1.) qu'il chiffrait au montant de 70.256,63 euros.

PERSONNE1.) demande réparation de son préjudice matériel en réclamant le coût des travaux de remise en état à hauteur du montant retenu par l'expert CRASSSON à ce titre de 4.621,50 euros ainsi que le montant des moins-values d'un total de 1.858,63 euros, soit un total d'un montant de 6.480,13 euros.

Elle évalue la perte de jouissance subie par suite des vices, malfaçons, inachèvements et non-conformités affectant les travaux réalisés par SOCIETE1.) au montant de 25.000 euros. SOCIETE1.) aurait fait preuve d'incompétence et d'inertie. Il y aurait lieu de tenir compte de la durée anormalement longue des opérations d'expertise, du comportement dilatoire de SOCIETE1.) durant les opérations d'expertise et de son incapacité de procéder endéans un délai raisonnable aux travaux d'achèvement et de redressement.

Ainsi, elle demande sur base des articles 1134 et 1142 et suivants du Code civil l'allocation d'un montant de (6.480,13 euros + 25.000 euros=) 31.480,13 euros avec les intérêts légaux à partir du 7 décembre 2021, date du rapport de l'expert CRASSON, sinon à partir de la date des conclusions du 6 janvier 2023, sinon à partir du jugement à intervenir, le tout jusqu'à solde et avec une majoration dudit taux de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore l'allocation d'un montant de 10.000 euros au titre de préjudice moral dû aux ennuis et tracas subis.

Les frais des expertises KOUSMANN et CRASSON seraient à mettre à charge de SOCIETE1.).

Enfin elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Quant à la demande principale de SOCIETE1.) en paiement de la facture, elle demande la compensation entre la créance retenue par la Cour d'appel en faveur de SOCIETE1.) d'un montant de 22.490,80 euros et celle qui sera retenue en sa faveur par le présent jugement.

S'agissant de la demande en remboursement du chef d'honoraires d'avocat de SOCIETE1.), cette demande serait à déclarer irrecevable en tant que demande nouvelle, cette demande n'ayant pas été formulée dans l'exploit introductif d'instance lancé par SOCIETE1.) en date du 23 janvier 2007. Subsidiairement, SOCIETE1.) serait à en débouter, ses adversaires n'ayant pas commis la moindre faute.

SOCIETE1.) réplique que contrairement aux dires adverses, les travaux ont bien été achevés dans les délais, mais ont fait l'objet de nombreux travaux modificatifs et supplémentaires, tel que cela a été retenu à juste titre dans le jugement daté du 4 mai 2018. Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient refusé de régler les suppléments et de procéder à une réception en bonne et due forme, prétextant des vices et malfaçons.

SOCIETE1.) aurait toujours fait preuve de bonne foi en acceptant dès l'origine du litige de prendre toutes les mesures nécessaires pour évacuer les points constatés par l'expert KOUSMANN lors de sa première visite des lieux et procéder par voie de conciliation au règlement du litige.

Tel n'aurait pas été le cas des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui auraient refusé d'honorer leurs obligations en refusant de régler les suppléments et en affirmant à tort qu'il restait encore de nombreux travaux à réaliser pour un montant de 34.520 euros.

Il résulterait du rapport KOUSMANN que les suppléments étaient dus. Il résulterait du rapport CRASSON que SOCIETE1.) a bien procédé aux travaux nécessaires alors que la majorité des points invoqués par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été déclarés sans objet par l'expert.

Seule une légère tâche d'humidité sur un balcon et sur le plafond de la douche aurait encore pu être constatée par l'expert CRASSON, les coûts de remise en état ayant été chiffrés au montant de 4.621,50 euros TTC, soit un montant bien inférieur à la prétention adverse, ce qui démontrerait la mauvaise foi et le caractère exagéré de leur demande.

En droit et quant à l'exigibilité des factures, SOCIETE1.) fait valoir que les factures dont le paiement a été refusé ne concernaient pas les points nécessitant des travaux visés par le rapport KOUSMANN.

Il aurait en outre été démontré sur base de l'expertise CRASSON que les points constatés par l'expert KOUSMANN dans son rapport ont été évacués par SOCIETE1.) depuis plusieurs années. Malgré tout cela, la partie adverse aurait persisté à refuser de régler lesdites factures. Les inexécutions avancées pour prétexter le défaut de règlement n'auraient en tout état de cause pas été suffisamment graves. Enfin la partie adverse ne serait en tout état de cause pas définitivement dispensée de procéder au paiement de la facturation SOCIETE1.).

SOCIETE1.) accepte le montant de 6.480,13 euros TTC au titre du coût de remise en état.

S'agissant de la prétendue perte de jouissance, SOCIETE1.) la conteste tant dans son principe que dans son montant.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient toujours pu paisiblement jouir de leur maison. Une telle demande n'aurait jamais été formulée auparavant et un tel trouble ne résulterait pas des rapports d'expertise. La durée des opérations d'expertise ne serait pas imputable à SOCIETE1.). Les travaux nécessaires auraient été réalisés depuis plusieurs années déjà, tel que cela résulte du rapport CRASSON. Le montant indemnitaire serait surfait.

SOCIETE1.) conteste pareillement le dommage moral.

Les frais de l'expertise KOUSMANN devraient rester pour moitié à charge de la partie adverse, tandis que les frais de l'expertise CRASSON devraient rester en totalité à charge de la partie adverse, ses allégations sur la subsistance de désordres s'étant révélées non fondées.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande principale

Il convient de rappeler

que suivant jugement du 4 mai 2018, rectifié suivant jugement du 12 octobre 2018, le Tribunal a déclaré fondée la demande principale en paiement de la facture du 11 mai 2005 du chef de suppléments à hauteur du montant en principal de 31.376,06 euros, tout en sursoyant quant à la condamnation afférente en attendant l'issue de la mesure d'instruction concernant la demande reconventionnelle de PERSONNE1.),

que suivant arrêt du 12 novembre 2020, la Cour d'appel a, par réformation sur appel de PERSONNE1.), dit que la créance de SOCIETE1.) du chef de suppléments ne s'élève qu'au montant de 22.490,80 euros.

Il y a par conséquent à présent lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant en principal de 22.490,80 euros.

Suivant assignation introductive d'instance du 23 janvier 2007, SOCIETE1.) a sollicité l'allocation des intérêts au taux légal de 5 % à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde avec majoration dudit taux de 3 % à partir du premier jour du troisième mois qui suit la signification de la décision à intervenir.

PERSONNE1.) soutient que par application de la loi du 18 avril 2004 et plus particulièrement de l'article 12, l'achèvement des travaux serait une *conditio sine qua non* pour que le créancier puisse bénéficier d'intérêts de retard.

Les travaux n'ayant pas été achevés, SOCIETE1.) ne serait pas en droit de demander des intérêts de retard.

Les intérêts légaux ne seraient encore pas dus alors que la facture en cause ne ferait pas état, comme requis à l'article 13, de son intention de bénéficier de l'article 12 de ladite loi.

Le précédent argumentaire de PERSONNE1.) tombe à faux, étant donné que SOCIETE1.) n'a pas demandé l'allocation des intérêts de retard en vertu de la loi du 18 avril 2004, mais qu'elle l'a dans son assignation introductive d'instance demandée conformément au droit commun au taux légal à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde.

Elle ne saurait pas non plus s'opposer à l'allocation des intérêts de retard selon le droit commun au motif que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été en droit d'opposer l'exception d'inexécution à la demande en paiement de SOCIETE1.) au vu des inachèvements, vices, malfaçons et non-conformités affectant les travaux réalisés par SOCIETE1.).

Il y a en effet lieu de constater, en comparant les listes reprises aux pages 6 et 7 du jugement du 4 mai 2018 dont le teneur est la suivante :

s'agissant des travaux objets des suppléments :

suppl. n°	désignation	montant SOCIETE1.)			montant retenu		
02	Mur de la citerne + citerne	63.350,00	flux	1.619,98 €	37.350,00	flux	925,88 €
05	Evacuation déblais	46.750,00	flux	1.158,90 €	0,00	flux	0,00 €
07A	Aussenschreinerei	57.454,00	flux	1.424,25 €	57.454,00	flux	1.424,25 €
08	Cheminées et chapeau	201.260,00	flux	4.989,11 €	179.100,00	flux	4.439,77 €
09	Dach	162.135,00	flux	4.019,22 €	162.135,00	flux	4.019,22 €
10	Velux-Fenster	37.750,00	flux	935,80 €	0,00	flux	0,00 €
13	Carrelages	454.650,00	flux	11.270,48 €	454.650,00	flux	11.270,48 €
14	Carrelages pour douche garage	28.000,00	flux	694,10 €	28.000,00	flux	694,10 €
15	Heizung und Sanitär	351.526,00	flux	8.714,10 €	351.526,00	flux	8.714,10 e
17	Fliesen für WC Etage	26.460,00	flux	655,93 €	0,00	flux	0,00 €
	total hTVA	1.431.335,00	flux	35.481,87 €	1.270.215,00	flux	31.487,81 €
	remise 5%	71.566,75	flux	1.744,09 €	63.510,75	flux	1.574,39 €
	remise supplémentaire selon décompte	3.531,00	flux	87,53€	3.561,00	flux	88,27 €
	total hTVA	1.356.237,25	flux	33.620,24 €	1.203.143,25	flux	29.825,14 €
	TVA 15%	203.435,59	flux	5.043,04 €	180.471,49	flux	4.473,77 €
	total à payer selon offres	1.559.672,84	flux	38.663,28 €	1.383.614,74	flux	34.298,91 €

s’agissant des vices, malfaçons et inachèvements :

			coût de remise en état, respectivement achèvement	moins-value
7.1.	travaux de peinture		0,00 €	0,00 €
7.2.	carrelage sol grenier, étage		6.478,00 €	0,00 €
7.3.	puits de lumière		2.900,00 €	0,00 €
7.4.	façade latérale, brique manquante			0,00 €
7.5.	canalisation devant l’immeuble			0,00 €
7.6.	escalier extérieur		3.800,00 €	0,00 €
7.7.	accessoires sanitaires		0,00 €	250,00€
7.8.	cage escalier vers étages		9.300,00 €	0,00 €
7.9.	façade principale, couvre-murs,		3.600,00 €	0,00 €
	briques tachetées		6.300,00 €	0,00 €
7.10.	tête de dalle terrasse à l’étage en façade latérale et principale		2.900,00 €	0,00 €
7.11.	citerne fuel		2.900,00 €	0,00 €
7.12.	garages en sous-sol		0,00 €	0,00 €
	cave à vin		3.600,00 €	0,00 €
7.13.	salle sports en sous-sol		2.600,00 €	0,00 €
7.14	humidité générale en sous-sol		7.150,00 €	0,00 €
	carrelage mural		5.800,00 €	0,00 €
	carrelage sol			0,00 €
		soit	1.500,00 €	0,00 €
		ou		1.000,00€
7.15.	salle de bain rez-de-chaussée			0,00 €
	tâche plafond		620,00 €	0,00 €
	bac de douche		3.100,00 €	0,00 €
7.16.	WC rez-de-chaussée			0,00 €
7.17.	carrelage sol cuisine et salon rez-de-chaussée		0,00 €	758,63€
7.18.	fissures dans carrelage sol		0,00 €	0,00 €
7.19.	soupiraux		1.800,00 €	0,00 €
7.20.	douche à l’étage, bac douche à l’italienne		3.100,00 €	0,00 €
7.21.	rectification jambage fenêtre arrondie			0,00 €
		soit	2.900,00 €	0,00 €
		ou		1.200,00€
7.22.	pièces passage sangles volets		0,00 €	1.100,00€
	total intégral remise en état		70.348,00 €	
	total intégral moins-values			4.308,63€
	total moins-values décomptées		65.948,00 €	
	total général			70.256,63€

que les travaux objets des suppléments ne correspondent à ceux concernés par les vices, malfaçons et inachèvements.

Par conséquent, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'étaient pas en droit de ne pas payer les suppléments en raison de vices, malfaçons ou défauts d'achèvement affectant d'autres ouvrages de la maison construite par SOCIETE1.).

Il convient en définitive de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 22.490,80 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en date du 23 janvier 2007 jusqu'à solde avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir du premier jour du troisième mois qui suit la signification de la décision à intervenir.

SOCIETE1.) sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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, 23, 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.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire de SOCIETE1.).

S’agissant de la demande de remboursement des frais d’avocat de SOCIETE1.) à hauteur d’un montant de 18.135 euros, c’est à bon droit que PERSONNE1.) en soulève l’irrecevabilité pour cause de demande nouvelle par rapport à l’exploit introductif d’instance.

Il s’agit en effet d’un chef de condamnation nouveau qui se différencie de la demande contenue dans l’assignation en ce qu’elle a une cause et un objet différents.

La demande de SOCIETE1.) formulée dans son assignation constitue une demande en paiement du chef de travaux supplémentaires tandis que sa demande en remboursement de frais d’avocat constitue une demande en indemnisation pour faute sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

<u>Quant à la demande reconventionnelle du chef de vices, malfaçons et défauts de redressement</u>

Il convient de rappeler que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer, par entérinement des conclusions de l’expert KOUSMANN contenues dans son rapport du 29 mars 2012, le montant de 70.256,63 euros.

Suite au dépôt du rapport KOUSMANN, SOCIETE1.) est encore intervenue aux fins de redressement de désordres puisqu’à la date de son courrier du 30 mai 2013, l’expert a retenu comme suite à une réunion de concertation, qui s’est tenue le 24 mai 2013, un montant en suspens jusqu’à l’achèvement des travaux de remise en état de 34.520 euros.

Les désordres éventuellement subsistants n’ayant pas encore été définitivement arrêtés par l’expert KOUSMANN et même certains redressements effectués au cours des opérations d’expertise ayant selon cet expert présenté encore des vices, le Tribunal a ordonné un complément d’expertise en vue de faire le point sur l’éventuelle subsistance de désordres par rapport à ceux repris au tableau dressé par l’expert KOUSMANN et annexé à son courrier du 30 mai 2013 et d’en dresser un constat détaillé et de décrire les moyens aptes à y remédier et d’en évaluer le coût de redressement ou la moins-value à retenir.

L’expert CRASSON, chargé de cette mission, a retenu dans son rapport du 8 décembre 2021 des coûts de remise en état pour désordres subsistants d’un montant de 4.621,50 euros pour les postes 7.10 et 7.15 ainsi qu’une moins value pour les postes 7.17 et 7.2 d’un montant total de 1.858,63 euros.

SOCIETE1.) demande l’entérinement de ces conclusions.

Il y a par conséquent lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.480,13 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2023, date des conclusions de PERSONNE1.) par lesquelles elle a formulé cette demande, jusqu’à solde, le taux d’intérêt légal étant à majorer de trois points à l’expiration d’un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

S’agissant du dommage pour perte de jouissance et du dommage moral pour tracas, le Tribunal constate, sur base des éléments du dossier et notamment des pièces auxquelles se réfère PERSONNE1.) pour retracer la chronologie des faits et plus particulièrement le déroulement de l’expertise KOUSMANN dans sa farde no 3, que si SOCIETE1.) est certes intervenue pour redresser des désordres chiffrés en 2013 au montant de 70.256,63 euros par l’expert KOUSMANN, ces interventions n’ont eu lieu que de manière traînante et de surcroît déficiente à certains égards.

Tout comme PERSONNE1.) n’a pu invoquer les désordres pour ne pas payer les suppléments, SOCIETE1.) ne saurait invoquer ce défaut de paiement pour justifier ses lenteurs et carences dans le redressement des désordres.

Il faut rappeler que la construction devait être achevée exempte de vices dès septembre 1999, mais que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, suite à leur emménagement en avril-mai 2020, constaté nombre de défauts d’achèvement et de désordres, qui ne les ont certes pas empêchés d’habiter dans leur maison, mais qui leur ont causé des troubles de jouissance.

La perte de jouissance en résultant est évaluée *ex aequo et bono* au montant de 2.500 euros.

Le préjudice moral est évalué *ex aequo et bono* au montant de 2.500 euros.

Ces montants sont à assortir des intérêts légaux à partir du 6 janvier 2023 jusqu'à solde, le taux d'intérêt légal étant à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Par conséquent, il y a encore lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2023 jusqu'à solde avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Il y a lieu d'ordonner la compensation entre les condamnations réciproques des parties au litige.

S'agissant des frais de l'expertise KOUSMANN, ils sont à mettre pour moitié à charge de SOCIETE1.), pour autant qu'elle a servi à cerner les désordres affectant ses travaux et pour moitié à charge de PERSONNE1.), pour autant qu'elle servi à chiffrer les suppléments redus par cette dernière.

S'agissant des frais de l'expertise CRASSON, ils sont à mettre à charge de SOCIETE1.), étant donné qu'elle a servi à chiffrer les désordres subsistants en termes de frais de remise en état, respectivement de moins-values à appliquer.

Eu égard à l'issue du litige, les parties sont chacune à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation de l'arrêt du 12 novembre 2020 et des précédents jugements rendus par le Tribunal de céans,

condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 22.490,80 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en date du 23 janvier 2007 jusqu'à solde, le taux d'intérêt légal étant à majorer de trois points à partir du premier jour du troisième mois qui suit la signification du présent jugement,

dit qu’il n’y a pas lieu à exécution provisoire de ladite condamnation,

déclare irrecevable en tant que demande nouvelle la demande de la SOCIETE1.) du chef de frais d’avocats,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.480,13 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2023 jusqu’à solde, le taux d’intérêt légal étant à majorer de trois points à l’expiration d’un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2023 jusqu’à solde avec majoration du taux d’intérêt légal de trois points à l’expiration d’un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir,

ordonne la compensation entre les condamnations réciproques entre parties,

met les frais de l’expertise KOUSMANN à charge de chacune des parties pour moitié,

met les frais de l’expertise CRASSON à charge de la SOCIETE1.),

déboute les parties de leurs demandes réciproques en allocation d’une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maitre THEWES pour ce qui concerne sa partie.