Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00068 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, douze juin deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2022-01167 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Frank KESSLER, juge,
Jade MADERT, juge-déléguée,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), kinésithérapeute, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 février 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mai 2026.

Vu les conclusions de Maître Charles MULLER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Luc JEITZ, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 29 mai 2026.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par exploit d'huissier du 7 février 2022, PERSONNE1.) (désigné ci-après « PERSONNE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, entre autres :

- principalement, la voir condamner à réaliser les « Travaux » endéans un délai de trois mois à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard,

- sinon subsidiairement, la voir condamner à lui payer une provision de 50.000 euros et voir autoriser le requérant à recourir à toute entreprise tierce pour effectuer les « Travaux » ainsi qu'en cas d'autorisation d'avoir recours à une tierce entreprise, condamner la partie défenderesse à payer le coût des travaux exécutés par cette tierce entreprise,

- sinon plus subsidiairement, la voir condamner à lui payer le montant de 50.000 euros ou tout autre montant même supérieur à fixer par le Tribunal, sous réserve d'augmentation en cours d'instance,

- et en tout état de cause, la voir condamner au titre du retard sur chantier à payer à la partie demanderesse la somme de 27.700 euros, sinon toute somme même supérieure à arbitrer *ex aequo et bono*, outre les intérêts.

Par ordonnance du 11 novembre 2022 prise en application des articles 212 et 215 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de la mise en état a rejeté le moyen du libellé obscur soulevé par la société SOCIETE1.) à l'égard de l'assignation du 7 février 2022.

Au fond, les parties litigantes se sont accordées pour dire qu'elles ont signé un acte de vente en état futur d'achèvement en date du 10 décembre 2018 portant sur l'acquisition par PERSONNE1.) d'un terrain à bâtir inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), commune de ADRESSE3.), Section A de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », d'une contenance de 3a89ca, et d'une maison d'habitation unifamiliale à construire par la société SOCIETE1.) sur ce terrain, d'une part, et un constat d'achèvement en date du 23 juillet 2021, d'autre part.

Cependant, la société SOCIETE1.) a demandé, à titre principal, au Tribunal, siégeant dans une autre composition, de rejeter les demandes en condamnation, telles que formulées par PERSONNE1.), pour être non fondées et, à titre subsidiaire, à faire droit à la demande d'expertise adverse, mais uniquement avec la mission de vérifier si les points résiduels et soulevés dans le procès-verbal du 23 juillet 2021 ont été exécutés ou pas.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) a réclamé la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant total de 17.211,08 euros au titre de factures impayées, outre les intérêts.

PERSONNE1.) s'est opposé à ladite demande reconventionnelle en ayant fait valoir que certaines factures émises par la société SOCIETE1.) ont été contestées par courrier du 18 mai 2022 et que d'autres factures n'auraient pas été justifiées. PERSONNE1.) a soutenu qu'il a payé l'intégralité des sommes dues aux termes de l'acte notarié de vente du 10 décembre 2018.

Au cas où l'existence d'une créance au profit de la société SOCIETE1.) serait reconnue, PERSONNE1.) a fait valoir qu'il y a lieu de la déclarer éteinte par compensation en vertu de l'article 1290 du Code civil à concurrence des montants au paiement desquels la société SOCIETE1.) sera à condamner au titre des demandes principales.

En date du 20 octobre 2023, le Tribunal de céans, siégeant dans une autre composition, a rendu le jugement n°2023TALCH11/00134, dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***PAR CES MOTIFS***

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

reçoit la demande en la forme,

- *quant aux réserves et désordres affectant la maison acquise par PERSONNE1.) ,*

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Fernand ZEUTZIUS, expert en bâtiment et génie civil, demeurant à L-2177 Luxembourg, 10, rue Nic Majerus avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- *de relever et décrire les travaux à réaliser afin de lever les réserves reprises dans l'exploit d'assignation de PERSONNE1.) du 7 février 2022 et affectant la maison sise à L-ADRESSE1.),*
- *de chiffrer le coût de ces travaux,*
- *de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant ladite maison,*
- *en déterminer les cause et origines,*
- *de déterminer, le cas échéant, les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,*
- *de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,*
- *de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,*
- *de chiffrer, le cas échéant, la perte de jouissance résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés,*

ordonne à PERSONNE1.) de payer au plus tard le 10 novembre 2023 la somme de 1.500 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Monsieur le premier juge Stéphane SANTER du contrôle de cette mesure d'instruction,

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission confiée,

dit que l'expert devra en toute 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 de la provision payée, 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 au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 22 décembre 2023 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé sur simple requête à adresser au président de chambre et par simple note au plumitif,

- *quant au délai d'achèvement et à l'indemnité de retard,*

dit que la SOCIETE1.) a accusé un retard non justifié de 277 jours,

partant dit fondée en principe la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant réclamé de 27.700 euros,

sursoit à la condamnation de la SOCIETE1.) en attendant l'issue de la mesure d'instruction,

- *quant à la demande reconventionnelle et quant aux demandes accessoires,*

sursoit à statuer en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée,

réserve le surplus. »

Il convient de noter qu'en date du 10 avril 2024, l'expert judicaire Fernand ZEUTZIUS a déposé son rapport d'expertise (désigné ci-après le « Rapport d'expertise ZEUTZIUS »).

À la suite du dépôt du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, les parties litigantes ont pris des conclusions.

La société SOCIETE1.) a soulevé, entre autres, différents moyens de nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Elle a reproché à l'expert judiciaire ZEUTZIUS d'avoir violé le principe du contradictoire et son obligation d'impartialité dans le cadre de ses opérations d'expertise.

Plus précisément, la société SOCIETE1.) a reproché, sur ce point, à l'expert judiciaire ZEUTZIUS d'avoir procédé à ses opérations d'expertise en méconnaissance du principe du contradictoire, en violation de l'article 6, paragraphe 1er de la Convention européenne des droits de l'homme (désignée ci-après la « CEDH ») et de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile.

Plus concrètement, la société SOCIETE1.) a soutenu que l'expert judiciaire ZEUTZIUS s'est rendu dans la maison de PERSONNE1.) en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024 sans la présence de la société SOCIETE1.) et de son mandataire. Ces visites auraient été annoncées par l'expert judiciaire ZEUTZIUS comme des visites techniques. Or, en réalité, il se serait avéré que ces « visites techniques » auraient été faites en présence de PERSONNE1.) et de son mandataire et que les constatations faites lors desdites visites auraient été finalement insérées dans le rapport d'expertise final sans que la société SOCIETE1.) n'aurait été confrontée préalablement et contradictoirement aux prétendus désordres y constatés en son absence.

Elle lui a encore reproché d'avoir excédé sa mission d'expertise en ayant mis en place un périmètre de sécurité et d'avoir modifié de manière spontanée son rapport final après dépôt dudit rapport au greffe du Tribunal.

PERSONNE1.) a contesté les développements de la société SOCIETE1.) et a conclu à la régularité et à la validité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Dans son jugement n°2026TALCH11/00021 du 27 février 2026, le Tribunal de céans, siégeant dans une autre composition, a constaté que l'expert judiciaire ZEUTZIUS a procédé à des réelles opérations d'expertise (par exemple : expertise des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) au niveau de la terrasse postérieure et de la toiture de la maison de PERSONNE1.)) lors de ses visites en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024, qui ne sont pas à qualifier de visites purement techniques, et ce en l'absence de la société SOCIETE1.).

Le Tribunal a ainsi conclu que la société SOCIETE1.) a été finalement confrontée aux conclusions finales de l'expert judiciaire ZEUTZIUS dans son rapport d'expertise sans qu'elle n'ait eu la possibilité de formuler d'éventuelles observations et/ou de demander des explications quant aux démarches exécutées par l'expert judiciaire lors des visites des lieux en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024, faites en l'absence de la société SOCIETE1.).

Au vu de ces constats, le Tribunal a retenu qu'en l'espèce, l'expert judiciaire ZEUTZIUS n'a pas respecté le principe du contradictoire, ce qui constitue une irrégularité frappant des formalités substantielles.

Par voie de conséquence, le Tribunal de céans, siégeant dans une autre composition, a, dans son jugement n°2026TALCH11/00021 du 27 février 2026, déclaré fondé le moyen de nullité d'expertise tiré

du non-respect du principe du contradictoire par ledit expert, le dispositif du prédit jugement étant conçu comme suit :

« ***PAR CES MOTIFS***

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

statuant en continuation du jugement n°2023TALCH11/00134 du 20 octobre 2023,

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à sa demande tendant à voir condamner la SOCIETE1.) à réaliser les travaux de remise en état,

annule l'expertise judiciaire et le rapport d'expertise judiciaire déposé le 10 avril 2024 par l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS, nommé par le jugement précité,

avant tout autre progrès en cause,

invite les parties à proposer, par voie de conclusions écrites, un ou plusieurs experts à nommer, et ce jusqu'au 20 mars 2026 au plus tard,

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens. »

QUANT AU REMPLACEMENT D'EXPERT

Par conclusions du 20 mars 2026, **PERSONNE1.)** propose à nommer comme expert Yves KEMP, demeurant professionnellement à L-4470 Pétange,
7, rue de la Paix, sinon Luciano BERALDIN, demeurant professionnellement à
L-3317 Bergem, 3, Fassburgergronn.

Par conclusions du 7 mai 2026, la **société SOCIETE1.)** souligne qu'elle refuse la nomination de l'expert Yves KEMP, telle que proposée par PERSONNE1.).

De son côté, la société SOCIETE1.) propose, à titre principal, à nommer comme expert Vincent DE CIA, demeurant professionnellement à L-8479 Eischen, 54, Cité Bettenwiss, sinon à titre subsidiaire Luciano BERALDIN, préqualifé.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Au vu des conclusions des parties, le Tribunal décide de nommer, avant tout autre progrès en cause, l'expert Luciano BERALDIN, expert assermenté, demeurant professionnellement à L-3317 Bergem, 3, Fassburgergronn avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- *de relever et décrire les travaux à réaliser afin de lever les réserves reprises dans l'exploit d'assignation de PERSONNE1.) du 7 février 2022 et affectant la maison sise à L-ADRESSE1.),*
- *de chiffrer le coût de ces travaux,*
- *de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant ladite maison,*
- *en déterminer les cause et origines,*
- *de déterminer, le cas échéant, les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,*
- *de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,*
- *de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,*

- *de chiffrer, le cas échéant, la perte de jouissance résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés.*

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus et de tenir l'affaire en suspens.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n°2023TALCH11/00134 du 20 octobre 2023,

statuant en continuation du jugement n°2026TALCH11/00021 du 27 février 2026,

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Luciano BERALDIN, expert assermenté en bâtiment, génie civil et construction, demeurant professionnellement à L-3317 Bergem, 3, Fassburgergronn avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- de relever et décrire les travaux à réaliser afin de lever les réserves reprises dans l'exploit d'assignation de PERSONNE1.) du 7 février 2022 et affectant la maison sise à L-ADRESSE1.),
- de chiffrer le coût de ces travaux,
- de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant ladite maison,
- en déterminer les cause et origines,
- de déterminer, le cas échéant, les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,
- de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,
- de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,
- de chiffrer, le cas échéant, la perte de jouissance résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés,

ordonne à PERSONNE1.) de payer au plus tard le 10 juillet 2026 la somme de 1.500 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Monsieur le juge Frank KESSLER du contrôle de cette mesure d'instruction,

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission confiée,

dit que l'expert devra en toute 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 de la provision payée, 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 au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 11 décembre 2026 au plus tard,

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

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens.