

## **Jugement civil no 2022TALCH20/00003**

Audience publique du jeudi treize janvier deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2020-06239 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Edana DOMNI, greffier.

### **ENTRE**

la SOC1, établie et ayant son siège social à ADR1, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B---,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michèle WANTZ de Luxembourg, du 23 juillet 2020,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIÉS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053 et représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

### **ET**

la SOC2, déclarée en état de faillite par jugement commercial n° 2021TALCH02/000XX rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 15 janvier 2021, établie et ayant son siège social à ADR2, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B ---, représentée par son curateur Maître Christian STEINMETZ,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit WANTZ,

ayant initialement comparu par Maître Pierre REUTER, avocat, comparaissant actuellement par son curateur, Maître Christian STEINMETZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et rétroactes de procédure

En date du 2 avril 2015, la SOC2 (ci-après : « SOC2»), actuellement en faillite, a été chargée de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain appartenant à la SOC1 (ci-après : « SOC1»), sis à --, moyennant le prix de 502.543.- euros HTVA.

Un état des lieux contradictoire valant remise des clés a été réalisé en date du 19 octobre 2018 par les parties en cause en présence de l'expert en bâtiment NOM EXPERT, du bureau d'expertises WIES, à l'occasion duquel nombre de vices, défauts et malfaçons ont été relevés.

Suite à une mise en demeure du 19 novembre 2018 restée infructueuse, SOC1 a assigné SOC2 en référé-expertise.

Suivant ordonnance n° 2019TALREFO/000XX rendue en date du 1<sup>er</sup> février 2019, une expertise a été ordonnée en la personne d'EXPERT X, lequel a dressé son rapport le 28 mai 2020, suite à deux visites des lieux contradictoires réalisées en date des 16 mai 2019 et 14 janvier 2020.

Par exploit d'huissier de justice du 23 juillet 2020, SOC1 a fait donner assignation à SOC2 à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à la réparation du préjudice par elle subi du fait des désordres affectant sa maison d'habitation, respectivement au paiement du montant de 80.295,15 euros + p.m., tel que chiffré par l'expert judiciaire à titre de frais de remise en état et du montant de 5.000.- euros à titre de remboursement des frais d'avocat par elle exposés dans le cadre du présent litige, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon du présent jugement, jusqu'à solde, d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-06239 du rôle et soumise à l'instruction de la XXème section.

Suivant jugement commercial n° 2021TALCH02/000XX rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 15 janvier 2021, SOC2 a été déclarée en état de faillite et Maître Christian STEINMETZ nommé curateur.

Par ordonnance du 18 novembre 2021, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, 2° modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1° de la loi modifiée du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales, 2° de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise et portant suspension du délai prévu à l'article 55 (publiée au Mémorial A 1056 du 22 décembre 2020 et entrée en vigueur le 23 décembre 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 12 novembre 2021 de la composition du tribunal.

Maître David GROSS a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 2 décembre 2021 par le président du siège.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### **La société SOC1**

A l'appui de ses demandes formulées dans son assignation civile du 23 juillet 2020, SOC1 fait plaider avoir chargé la SOC2, suivant contrat d'entreprise signé en date du 2 avril 2015, de la construction d'une maison d'habitation sur son terrain situé à -- ; que les travaux de construction confiés à cette dernière seraient affectés de nombreux vices, défauts et malfaçons, lesquels auraient été constatés lors de l'état des lieux contradictoire du 19 octobre 2018 valant remise des clés ; que l'expert X aurait été chargé d'une expertise pour relever lesdits désordres et en déterminer les causes et origines ; que l'expert judiciaire aurait dressé son rapport en date du 28 mai 2020 et préconisé une remise en état évaluée à hauteur de la somme totale de 80.295,15 euros.

SOC1 recherche la responsabilité contractuelle de SOC2 principalement sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon subsidiairement sur celle des articles 1646-1, 1792 et 2270 du même code.

SOC1 expose en outre qu'au vu de l'attitude intransigeante de la SOC2, refusant depuis plusieurs années de procéder à la réfection des travaux, sinon à l'indemnisation du préjudice subi par SOC1 en raison des désordres affectant sa maison d'habitation, celle-ci aurait dû faire appel aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits en justice, de sorte qu'il y aurait encore lieu de condamner SOC2 au paiement du montant de 5.000.- euros du chef des frais d'avocat par elle déboursés dans le cadre de la présente procédure.

Suite à la déclaration en faillite de la SOC2, SOC1 demande, dans le dernier état de ses conclusions du 28 octobre 2021, à ce que sa créance à l'égard de la faillie soit fixée à hauteur de la somme totale de 87.795,15 euros, dont 80.295,15 euros à titre de frais de remise en état des désordres relevés suivant rapport d'expertise judiciaire du 28 mai 2020, outre les intérêts légaux tels que de droit jusqu'à la date du jugement de faillite, 5.000.- euros à titre de frais d'avocats et 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande également à ce que les frais et dépens de la présente instance et de celle en référé, y compris les honoraires de l'expert judiciaire par elle avancés, soient mis à charge de la faillite de la SOC2.

### La SOC2

Par acte du 20 octobre 2021 transmis au greffe du tribunal de céans, Maître Christian STEINMETZ, curateur de la faillite de la SOC2, a repris l'instance pour compte de celle-ci et déclaré se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité et le bien-fondé des demandes formulées par la SOC1.

### **3. Motifs de la décision**

À titre liminaire, il convient de relever qu'étant donné que SOC2 a été déclarée en état de faillite en cours de procédure, il ne saurait y avoir lieu à condamnation alors qu'en application de l'article 452 du Code de commerce, à partir du jugement déclaratif de la faillite, « *toute action mobilière ou immobilière, toute voie d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre les curateurs de la faillite.* »

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter de réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal siégeant en matière commerciale pour requérir de lui l'admission au passif de la faillite.

Il s'ensuit que la demande en condamnation de SOC1 telle que dirigée à l'encontre de SOC2 en faillite est à déclarer irrecevable.

Étant donné que SOC2 est valablement représentée par son curateur, le tribunal, bien qu'il ne puisse plus prononcer de condamnation, se limitera à statuer sur le bien-fondé de la demande en paiement de SOC1 et à fixer sa créance à l'égard de la SOC2.

### 3.1. Quant au bien-fondé des demandes principales de la SOC1

Le tribunal constate qu'en l'espèce, SOC1 agit à l'encontre de SOC2 pour les vices, défauts, sinon malfaçons affectant sa maison d'habitation, principalement sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon subsidiairement sur celle des articles 1646-1, 1792 et 2270 du même code.

Il est constant en cause que suivant contrat dit « *Contrat d'entreprise* », signé entre parties en date du 2 avril 2015, SOC2 a été chargée de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain appartenant à SOC1 et situé à ---, moyennant le prix de 502.543.- euros HTVA (cf. pièce n° 1 de la farde I de 5 pièces de Maître David GROSS).

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (cf. CA, 12 avril 1978, n° 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

Il convient partant de déterminer tout d'abord le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature de leur relation afin d'identifier notamment le régime juridique applicable au litige, d'autant plus alors que les parties ont intitulé leur contrat de « *Contrat d'entreprise* » tout en faisant référence à des articles du Code civil relatifs à la vente d'immeubles à construire (articles 1601-6 et suivants du Code civil).

#### 3.1.1. Quant à la nature juridique de la relation liant les parties en cause

L'article 1710 du Code civil définit le contrat de louage d'ouvrage, respectivement le contrat d'entreprise comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Il s'agit d'une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter, en toute indépendance un ouvrage, un travail déterminé, englobant tout genre de prestations, tant matérielles qu'intellectuelles, pourvu qu'elles soient réalisées en-dehors d'un rapport de subordination (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), *Le droit de la construction au Luxembourg*, éd. 2018, p.43).

Plus spécialement le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et en toute indépendance, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque (cf. CA, 6 juillet 1994, n° 14259 du rôle ; TAL, 18 février 2004, n° 84212).

Le contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter des travaux, se distingue ainsi de la vente, définie à l'article 1582 du Code civil comme une convention par laquelle une des parties, le vendeur, s'oblige à livrer une chose, et l'autre partie, l'acheteur, à en payer le prix.

Le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire. Il y a contrat d'entreprise et non vente, dès lors que le professionnel est chargé de réaliser un travail spécifique en vertu d'indications particulières du client, ce qui exclut toute possibilité de produire en série ou de substituer au produit commandé un équivalent (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.44).

En revanche, il s'agit d'une vente, si la commande ne présente aucune particularité spécifique et ce même si le produit a été fabriqué à la demande du client.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement.

Par la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de ce type de vente réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code Civil, tout contrat :

- portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,
- dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, et
- dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu'« est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction ».

Il convient de rechercher la qualification du contrat dans son ensemble, par application de la règle de l'accessoire. Si la solution classique consistait à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat en cause comme de louage d'ouvrage du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence adopte actuellement un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives spécifiques du donneur d'ordres, et une vente dans le cas contraire (cf. CA, 6 juillet 1994, n° 14259 ; TAL, 18 février 2004, n° 84212).

Il s'avère que la caractéristique essentielle d'une telle vente d'immeuble, et en même temps la différence majeure entre contrat d'entreprise et contrat de vente d'un immeuble à construire, est constituée par le fait que dans ce dernier cas, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client-acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage, sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur. Il n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (cf. CA, 3 juillet 2002, n° 24367).

En l'espèce, il est acquis en cause que le terrain sur lequel la construction de la maison litigieuse a été entreprise appartient à la SOC1.

Il résulte en outre du contrat signé entre parties que la construction devait se faire suivant des plans et devis dont il n'est pas contesté que ceux-ci aient été préalablement établis par la SOC2.

Le contrat révèle par ailleurs que SOC2 a été chargée de réaliser les travaux de construction moyennant le prix de 502.543.- euros HTVA, dont les modalités de paiement ont été arrêtées comme suit :

« 1. Terrassement.....	8 %
2. Fondations.....	7 %
3. Dalle du rez-de-chaussée.....	18 %
4. Dalle de l'étage.....	17 %
5. Charpente.....	10 %

6. Couverture.....	8 %
7. Chassis.....	8 %
8. Tubage électrique.....	7 %
9. Plafonnage.....	9 %
10. Chape.....	2 %
11. Carrelage.....	1 %
12. Réception (remise des clés).....	5 % »

Il y est expressément stipulé que « *les factures sont payables lors de chaque étape* ».

Les parties ont par ailleurs convenu que « *le constructeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les travaux soient achevés endéant 250 jours ouvrables à partir du début des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.* »

Il suit partant des considérations qui précèdent, que suivant contrat du 2 avril 2015, SOC2 s'est engagée à achever, dans un délai déterminé, la construction d'une maison d'habitation située à --, moyennant des versements forfaitaires à effectuer par SOC1 au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Il reste encore à savoir si SOC2 s'est réservée les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à achèvement des travaux de construction précités.

Sur ce point, il incombe de préciser qu'il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

En effet, du moment que l'objet du contrat s'est trouvé prédéterminé par le vendeur, que celui-ci se charge de la construction de l'immeuble et en promet la livraison au client, il faut en déduire qu'il s'est implicitement mais nécessairement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Une présomption de vente résulte de la fourniture de plans par celui qui promet d'exécuter le travail alors que dans un contrat d'entreprise, l'entrepreneur travaille selon les plans élaborés par le maître de l'ouvrage ou par un architecte choisi par ce dernier. Cette présomption de vente se trouve confirmée si l'acquéreur s'abstient de traiter lui-même avec les corps de métier et s'il se contente d'être en rapport avec le promoteur qui s'est engagé de se charger de toutes les formalités et démarches pour la réalisation de l'immeuble selon des devis et plans confectionnés par lui-même.

En l'occurrence, le tribunal constate que les « *plans et devis* » sur base desquels les travaux de construction commandés par SOC1 à SOC2 ont été exécutés, n'ont pas été versés aux débats.

Il résulte cependant de l'économie générale du contrat, respectivement des termes employés tout au long de celui-ci, que les prédicts plans et devis ont été fournis par la SOC2, pour l'établissement desquels SOC1 n'avait aucune maîtrise. Cette dernière

n'avait en effet qu'à attendre la réalisation définitive des travaux de construction et à payer les factures au fur et à mesure de leur avancement, tandis que SOC2 avait manifestement la direction du chantier en ce qu'elle était habilitée à réglementer l'accès au chantier, à engager des sous-traitants et à traiter directement avec eux et que toute modification des travaux était soumise à son accord préalable, de sorte qu'elle avait la qualité de maître de l'ouvrage au moment de l'exécution des travaux.

Par conséquent, le contrat conclu entre les parties respectives en date du 2 avril 2015, est à qualifier de vente en état futur d'achèvement et l'éventuelle responsabilité de SOC2 quant aux désordres dénoncés doit dès lors être appréciée selon les principes érigés aux articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil, relatifs aux ventes d'immeubles à construire.

### 3.1.2. Quant à la responsabilité de la SOC2

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

L'article 1646-1 du présent code prévoit ainsi que « *le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* »

En outre, le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

En effet, l'article 1646-1 précité ne renvoie à la garantie décennale ou biennale des promoteurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par les dispositions particulières de l'article 1642-1 de ce même code, aux termes duquel « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.* »

N'instaurant pas un régime particulier pour les vices apparents, ceux-ci n'ont pas besoin d'être dénoncés dans un bref délai et l'acquéreur peut agir endéans le délai de droit commun de 30 ans (cf. CA, 28 mai 2008, n° 32269).

En matière de vente d'immeuble à construire, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2006, n° 621, p. 504 ; Jurisclasseur Civil, Vente d'immeubles à construire, Fasc. n° 20, n° 93).

La distinction entre vice apparent et vice caché est ainsi purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective (cf. RAVARANI (G.), Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, p. 13).

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose donc qu'il y ait eu réception de l'immeuble, qui peut être définie comme l'acte par lequel l'acquéreur déclare accepter l'immeuble, avec ou sans réserves.

La réception est en effet destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie (cf. CA, 17 novembre 2004, n° 28647). Etant comprise comme un acte juridique, la réception doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond.

Elle peut être expresse ou tacite.

En l'espèce, il est constant en cause qu'un « *ETAT DES LIEUX* » a été dressé contradictoirement en date du 19 octobre 2018 (cf. pièce n° 2 de la farde I de 5 pièces de Maître David GROSS), valant réception expresse des travaux de construction réalisés par la SOC2.

En s'engageant dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur a l'obligation de livrer un immeuble exempt de vices et malfaçons, conformes aux règles de l'art, au cahier des charges et aux dispositions du marché.

L'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vices constitue une obligation de résultat (cf. RAVARANI (G.), op.cit., n° 473 et n° 553, p. 392 et 451).

Conformément aux dispositions de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Ainsi, les acquéreurs d'un immeuble à construire n'ont qu'à établir la matérialité des désordres. Le vendeur étant tenu à une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices, sa responsabilité est présumée dès lors que le vice est constaté.

Il est par ailleurs de principe que la réparation du préjudice causé par une faute doit mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise (cf. CA, 20 mars 2013, n° 36337). La réparation doit donc être intégrale : elle doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime (cf. TAL, 16 mars 2010, n° 78/10 ; TAL, 29 mars 2011, n° 94/11 du jugement).

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs régissant la charge de la preuve tels que prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il incombe donc à la SOC1, en sa qualité de partie demanderesse, de prouver les faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve des désordres allégués, de leur nature et de leur lien causal avec les travaux de construction réalisés par la SOC2, ainsi que l'étendue du préjudice par elle subi à cet effet.

Aux termes de son assignation civile du 23 juillet 2020, SOC1 fait état de vices, défauts, sinon malfaçons affectant tant la partie extérieure (façade et terrasses) que la partie intérieure de sa maison d'habitation (quasiment toutes les pièces, allant du sous-sol, rez-de-chaussée au premier étage) en renvoyant à l'« *ETAT DES LIEUX* » dressé contradictoirement entre parties en présence de l'expert en bâtiment M.L'EXPERT, du bureau d'expertises WIES, en date du 19 octobre 2018.

Les demandes de SOC1 sont en outre circonscrites sur base du rapport d'expertise établi le 28 mai 2020 par l'expert judiciaire Monsieur X, chiffrant le coût total de la remise en état à hauteur de 80.295,15 euros.

Il est constant en cause que tant l'« *ETAT DES LIEUX* » du 19 octobre 2018 que le rapport d'expertise judiciaire du 28 mai 2020 précités ont été dressés contradictoirement.

Toutes les parties ont donc eu l'occasion de faire les observations et transmettre les pièces ou documents qu'elles ont cru utiles à l'appui de leurs prétentions aux experts, de sorte que les prédits actes peuvent servir à établir les revendications de la SOC1.

Il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et circonspection, et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. CA, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17), ou lorsqu'il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Eu égard aux développements qui précèdent et aux principes dégagés ci-avant, et en l'absence de contestation circonstanciée de la part de la SOC2, respectivement de son curateur, quant à la teneur du rapport d'expertise judiciaire M.X et quant au montant y

retenu à titre de frais de remise en état, il y a lieu de dire la demande de SOC1 fondée en principe à hauteur du montant de 80.295,15 euros, partant de fixer sa créance à l'égard de SOC2 à hauteur du prédit montant, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation civile du 23 juillet 2020, jusqu'au jour du prononcé de la faillite de SOC2 en date du 15 janvier 2021.

En effet, en vertu de l'article 451 du Code de commerce, qui dispose qu'à compter du jugement déclaratif de faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, un nantissement ou une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse de la faillite seulement, les intérêts légaux sont à allouer à partir du jour de l'assignation, jusqu'au jour de la faillite.

Pour le même motif, il n'y a pas lieu à majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, telle que sollicitée par la SOC1.

### 3.1.3. Quant aux frais d'avocats déboursés dans le cadre de la présente procédure

Eu égard à l'attitude intransigeante de la SOC2, refusant depuis plusieurs années de procéder à la réfection des travaux, sinon à l'indemnisation du préjudice subi par SOC1 en raison des désordres affectant sa maison d'habitation, obligeant celle-ci à recourir aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits en justice, SOC1 demande à ce que SOC2 soit condamnée à lui payer le montant de 5.000.- euros pour les frais d'avocats exposés dans le cadre de la présente procédure, respectivement à ce qu'une créance à l'égard de la faillite de SOC2 soit fixée à hauteur du même montant.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais d'avocats par elle engagés dans le cadre du présent litige, il appartient à SOC1 de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la SOC2, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

La relation causale ne peut pourtant être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

En l'espèce, force est cependant de constater que SOC1 ne fournit aucune pièce relative aux frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû engager, ni aucune preuve de paiement. À défaut de toute pièce, il y a lieu de retenir qu'elle est restée en défaut de prouver son préjudice, de sorte que sa demande en répétition des frais d'avocats est à déclarer non fondée.

### 3.2. Quant aux demandes accessoires de la SOC1

#### 3.2.1. Exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

En raison de l'état de faillite de SOC2 et du principe de la suspension des poursuites en cas de faillite tel que prévu par l'article 452 du Code civil, ensemble le fait qu'aucune condamnation n'est prononcée à l'encontre de la SOC2, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

### 3.2.2. Indemnité de procédure

SOC1 demande en outre à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l'espèce, au vue de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de SOC1 l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 500.- euros.

### 3.2.3. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vue de l'issue du litige, les frais et dépens de la présente instance sont à charge de la masse de la faillite de la SOC2, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIÉS S.à r.l., étude constituée qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOC1 demande également à ce que les frais et dépens de l'instance en référé, y compris les honoraires de l'expert judiciaire par elle avancés, soient mis à charge de la faillite de la SOC2.

Il est admis que si la condamnation aux dépens intervient d'instance à instance, il n'en reste pas moins que le juge peut condamner aux dépens des instances préparatoires et notamment des instances en référé destinées à organiser une mesure d'expertise (cf.

Jursiclasseeur, Procédure civile, Fasc 523, Dépens, n° 39 ; Cass. fr., 3<sup>ième</sup> Civ., 17 mars 2004, Bull.civ. 2004, III, n°56 ; TAL, 12 décembre 2017, n° 175435).

Le tribunal retient partant que les frais et dépens de l'instance de référé-expertise ayant abouti à l'ordonnance n° 2019TALREFO/00043 rendue en date du 1<sup>er</sup> février 2019 sont également à charge de la masse de la faillite de la SOC2.

S'agissant des frais de l'expertise judiciaire M.X, le tribunal rappelle qu'il est de principe que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais compris dans les dépens (cf. *supra*).

L'expertise judiciaire M.X ayant été indispensable à SOC1 pour aboutir dans sa demande, les frais y relatifs sont partant également à charge de la masse de la faillite de SOC2 pour faire partie intégrante des dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

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

déclare la demande en condamnation de la SOC1 telle que dirigée à l'encontre de la SOC2, en faillite, irrecevable,

partant en déboute,

déclare la demande de la SOC1 à titre de frais de remise en état des vices, défauts, sinon malfaçons, tels que relevés par expertise judiciaire, fondée pour le montant de 80.295,15 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 juillet 2020, date de l'assignation civile, jusqu'au 15 janvier 2021, date du prononcé de la faillite de la SOC2,

partant fixe la créance de la SOC1 détenue à ce titre à l'encontre de la SOC2, en faillite, à hauteur du montant de 80.295,15 euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 juillet 2020, date de l'assignation civile, jusqu'au 15 janvier 2021, date du prononcé de la faillite,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal,

déclare la demande de la SOC1 en remboursement de ses frais d'avocats, non fondée,

partant en déboute,

déclare la demande de la SOC1 obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, fondée,

partant fixe la créance de la SOC1 détenue à ce titre à l'encontre de la SOC2, en faillite, à hauteur du montant de 500.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

met les frais et dépens de la présente instance et de l'instance en référé-expertise ayant abouti à l'ordonnance n° 2019TALREFO/00043 du 1<sup>er</sup> février 2019, y compris les frais d'expertise judiciaire M.X, à charge de la masse de la faillite de la SOC2, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIÉS S.à r.l., étude constituée qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.