Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH25/00181

Audience publique du jeudi, douze mars deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2022-03808 du rôle

Composition :

Tania CARDOSO, Vice-présidente ;
Geraldine HEIN, juge-déléguée ;
Serge BERNARD, juge-délégué ;
Ken BERENS, greffier.

E n t r e :

1) SOCIETE1.),

2) Madame **PERSONNE1.)**, indépendante, demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeurs,
défendeurs par reconvention, aux termes de l'acte de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg, en date du 27 septembre 2021,

comparant par Maître Tom BEREND, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse,
demanderesse par reconvention, aux fins du prédit acte FERREIRA SIMOES du 27 septembre 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS SARL, représentée aux fins de la présente par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour constitué,

demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Faits et rétroactes

Suivant devis du 15 septembre 2010, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) ») a été chargée de travaux de démolition, de réfection, de drainage et de reconstruction au sein de la résidence sise à L-1145 Luxembourg, 25, rue des Aubépines (ci-après l' « Immeuble ») suite à l'apparition de problèmes d'infiltrations d'eau dans la cave pour un montant de 28.444,02 EUR.

Dans ce cadre, il a été convenu que SOCIETE2.) procède à des travaux de drainage ainsi qu'à la confection d'une nouvelle terrasse au bénéfice de PERSONNE1.), copropriétaire du rez-de-chaussée.

Dans ce contexte, SOCIETE2.) a émis, le 18 avril 2011, la facture n° F11/0158 d'un montant de 6.226,46 EUR, correspondant au solde restant dû après imputation d'un acompte de 6.498,15 EUR, laquelle a été adressée à PERSONNE1.).
En outre, un décompte sous forme de rappel de paiement pour un montant de 2.857,28 EUR a été adressé à PERSONNE2.) en date du 18 avril 2011.

Par exploit d'huissier de justice du 15 octobre 2020, PERSONNE1.) a assigné SOCIETE2.) en référé expertise et par ordonnance du 27 novembre 2020 rendu par le juge des référés, une expertise a été ordonnée et l'expert Matthieu Zeimet a été chargé de la mission d'expertise (ci-après l'« Expert Zeimet »).

L'Expert Zeimet a rendu son rapport en date du 9 février 2022 (ci-après le « Rapport d'expertise »).

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 27 septembre 2021, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SISE A L-ADRESSE3.) (ci-après le « SYNDICAT ») et PERSONNE1.) ont fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 7 juillet 2025.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 9 février 2026.

Prétentions et moyens des parties

Le **SYNDICAT** et **PERSONNE1.)** demandent, au dernier état de la procédure, principalement la condamnation de SOCIETE2.) à procéder à la réparation en nature des vices et malfaçons constatés par l'Expert Zeimet, et, subsidiairement sa condamnation au paiement du montant de 15.469,50 EUR hors TVA correspondant à l'évaluation réalisée par l'Expert Zeimet.

Ils demandent en outre à voir constater une aggravation des désordres depuis le Rapport d'expertise et sollicitent que la condamnation à intervenir en tienne compte.

Le SYNDICAT et PERSONNE1.) réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ainsi que la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ils concluent enfin au rejet de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE2.).

A l'appui de leurs prétentions, le SYNDICAT et PERSONNE1.) font valoir que les travaux réalisés par SOCIETE2.) présenteraient des infiltrations d'eau et renvoient pour ce faire au Rapport d'expertise duquel il résulterait que l'isolation de la terrasse n'aurait pas été réalisée selon les règles de l'art.

Ils fondent leur action principalement sur le droit commun de la responsabilité et plus particulièrement sur les dispositions des articles 1142 et 1147 du Code civil, dans la mesure où les travaux litigieux n'auraient pas été réceptionnés, ni expressément, ni même tacitement, et subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du même code.

Les demandeurs font à ce titre valoir qu'aucun élément versé aux débats par SOCIETE2.) ne permettrait de conclure à une réception, fût-elle tacite, laquelle supposerait une volonté claire et non équivoque d'accepter les travaux en cause.

En outre, aucune pièce du dossier ne démontrerait que lesdits travaux auraient été entièrement exécutés.

Ils ajoutent que l'intégralité du prix n'aurait pas été payée, le paiement partiel d'environ 7.000,- EUR étant intervenu en raison des réserves formulées, lesquelles feraient obstacle à toute réception.

De surcroît, ils font exposer que les paiements invoqués comme ayant été effectués par PERSONNE2.) ne concerneraient pas les travaux litigieux et ne sauraient dès lors caractériser une quelconque réception de ces derniers.

Ils soutiennent encore que la prise de possession des lieux ne suffirait pas à établir une réception tacite, d'autant plus que PERSONNE1.) aurait déjà occupé son appartement au moment des travaux.

Ils en déduisent que l'absence de réception ferait obstacle au déclenchement du délai de forclusion.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où tribunal retiendrait une réception tacite des travaux, le SYNDICAT et PERSONNE1.) font valoir que celle-ci n'aurait, en tout état de cause, pu intervenir qu'au plus tôt au cours du mois d'octobre 2011. Ils se réfèrent à cet égard au courrier de PERSONNE3.) versé en cause, duquel il résulterait que les travaux n'auraient pas été terminés au 25 septembre 2011.

Dans ces conditions, le délai d'action devrait être considéré comme respecté et la demande comme recevable, de sorte que le moyen soulevé à cet égard par la défenderesse devrait être rejeté.

Le SYNDICAT et PERSONNE1.) font ensuite plaider que SOCIETE2.) aurait manifestement failli à son obligation de résultat, en sa qualité d'entrepreneur, de livrer un ouvrage exempt de vices et de malfaçons. Les constatations de l'Expert Zeimet à cet égard seraient claires, l'expertise ayant notamment révélé l'absence de réalisation d'étanchéité dans les travaux exécutés par SOCIETE2.). La faute de la défenderesse serait ainsi clairement établie par le Rapport d'expertise, de même que le lien de causalité entre cette faute et leur préjudice.

La présence d'une éventuelle canalisation défectueuse qui aurait contribué aux désordres, invoquée par SOCIETE2.), laisserait quant à elle d'être établie.

En tout état de cause, SOCIETE2.) ne rapporterait pas la preuve d'une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure.

La responsabilité de cette dernière devrait, par conséquent, être retenue, de sorte qu'il y aurait lieu de faire droit à la demande en réparation en nature et, à défaut, à la demande subsidiaire en paiement de dommages et intérêts, lesquelles devraient tenir compte de l'aggravation du préjudice subi depuis l'établissement du Rapport d'expertise.

En réponse à la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) tendant au paiement du montant de 2.857,28 EUR, le SYNDICAT et PERSONNE1.) font valoir que SOCIETE2.) n'aurait ni achevé les travaux facturés, ni respecté les règles de l'art. Par conséquent, et sur base de l'article 1134-2 du Code civil, ils estiment être en droit de refuser le paiement en vertu de l'exception d'inexécution.

SOCIETE2.) soulève principalement l'irrecevabilité des demandes du SYNDICAT et de PERSONNE1.) pour cause de forclusion.

A titre subsidiaire, quant au fond, SOCIETE2.) conclut à leur rejet pour ne pas être fondées.

A titre reconventionnel, SOCIETE2.) demande à voir condamner les parties demanderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 2.857,28 EUR au titre de décompte sous forme de rappel de paiement final daté du 17 juillet 2012, ainsi qu'au montant de 15.000,- EUR au titre des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, des parties demanderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Aline Condrotte, qui la demande, affirmant en avoir faire l'avance.

A l'appui de ses prétentions, SOCIETE2.) invoque l'existence d'une réception tacite des travaux au début de l'année 2011, soit peu après leur achèvement. A ce titre, elle fait valoir que la prise de possession des lieux par PERSONNE1.), ensemble avec le paiement subséquent et sans réserve particulière des factures relatives aux travaux impliqueraient leur réception tacite. Elle renvoie, à ce titre, au paiement sans réserves d'un montant de 1.548,82 EUR effectué par PERSONNE2.) en date du 30 juin 2011, pour des travaux d'aménagements extérieurs relatifs à son appartement. En outre, il résulterait du courrier du syndic du 30 mars 2012 que les travaux auraient été « exécutés début 2011 ».

Le courrier de PERSONNE3.) du 25 septembre 2011, invoqué par les demandeurs, ne ferait que confirmer la réalisation des travaux et leur réception. Le fait que les travaux n'auraient pas été terminés ne signifierait pas pour autant qu'aucune réception ne serait intervenue. SOCIETE2.) souligne à ce titre que le simple constat de réserves ou la présence de travaux inachevés ne feraient pas obstacle à une réception, et précise que la prise de possession des lieux sans réserves impliquerait, au contraire, une réception. Elle ajoute qu'il en irait de même du paiement des travaux, même si ceux-ci n'auraient pas été intégralement soldés.

SOCIETE2.) soutient qu'en présence d'une réception tacite, le délai de prescription de dix ans prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil serait applicable et aurait commencé à courir au début de l'année 2011. En conséquence, l'assignation ayant été délivrée le 27 septembre 2021, soit postérieurement à l'expiration du délai décennal, la demande serait prescrite et devrait, partant, être déclarée irrecevable.

Sur le fond, SOCIETE2.) conteste toute responsabilité dans son chef quant aux problèmes d'infiltrations d'eau et à la qualité des travaux réalisés. Sa responsabilité ne saurait être retenue en l'absence d'une preuve tangible de négligences ou de malfaçons lors de l'exécution des travaux. Aucune pièce versée aux débats ne permettrait d'établir une faute commise dans son chef, ce qui devrait conduire à exclure sa responsabilité.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) invoque l'existence d'une cause étrangère présentant les caractéristiques de la force majeure. En effet, les infiltrations d'eau seraient dues à une canalisation préexistante défectueuse, dont l'existence n'aurait été connue ni de la copropriété, ni d'elle-même au moment de son intervention.

SOCIETE2.) en conclut que les conditions permettant d'engager sa responsabilité ne seraient pas réunies, ni sur le fondement du régime spécial issu des articles 1792 et 2270 du Code civil, ni sur celui du droit commun.

Elle donne encore à considérer que les demandeurs auraient été tenus de limiter leur dommage, de sorte qu'il leur aurait appartenu de signaler tout problème de canalisation au plus vite. Or, engager la responsabilité de la défenderesse dix ans après son intervention ne saurait en aucun cas être qualifié de comportement conforme à celui d'un bon père de famille. Les demandeurs ayant fait preuve de négligence, SOCIETE2.) en déduit que la responsabilité afférente aux infiltrations d'eau ne pourrait, en tout état de cause, lui être imputée.

Au soutien de sa demande reconventionnelle, qu'elle fonde principalement sur les articles 1134 et suivants ainsi que 1315 du Code civil, SOCIETE2.) fait plaider que le décompte final du 17 juillet 2012 d'un montant de 2.857,28 EUR demeurerait impayé. A titre subsidiaire, elle invoque les dispositions de l'article 1382 du Code civil.

Motifs de la décision

I. La demande principale

Le SYNDICAT et PERSONNE1.) réclament la condamnation de SOCIETE2.) à procéder à la réparation en nature des vices et malfaçons constatés par l'Expert Zeimet, et, subsidiairement sa condamnation au paiement du montant de 15.469,50 EUR hors TVA correspondant à l'évaluation réalisée par le dit expert.

Le SYNDICAT et PERSONNE1.) basent leur demande principalement sur les articles 1147 et 1134 du Code civil, dans la mesure où les travaux litigieux n'auraient jamais été réceptionnés, ni expressément, ni même tacitement, et subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du même code.

Le contrat liant les parties est à qualifier de contrat d'entreprise.

En matière de contrat de louage d'ouvrage et en cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité, et une garantie biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Tant que celle-ci n'est pas intervenue, le constructeur demeure soumis au régime de droit commun de la responsabilité contractuelle.

Afin d'apprécier le bien-fondé de la demande, il appartient au tribunal, au regard du désaccord qui oppose les parties, de procéder au préalable à la qualification du régime juridique applicable.

1. Sur la détermination du régime juridique applicable

Afin de qualifier le régime juridique applicable aux relations entre les parties, il y a lieu de déterminer s'il y a eu réception ou non.

La réception ne se limite pas à la simple livraison de l'ouvrage, elle constitue l'acte par lequel le maître de l'ouvrage exprime son approbation quant aux travaux exécutés par l'entrepreneur.

Cette réception peut être expresse et résulter alors d'un procès-verbal de réception contradictoire.

Elle peut également être tacite.

Concernant l'existence d'une réception tacite, il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire

retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet, Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

Il incombe à la partie qui se prévaut de l'existence d'une réception, laquelle fait courir les délais des garanties légales, d'en rapporter la preuve, en l'occurrence SOCIETE2.).

En l'espèce, aucun procès-verbal de réception n'est versé, de sorte que l'existence d'une réception expresse doit d'emblée être écartée.

Il résulte ensuite des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a occupé les lieux de manière continue avant et pendant l'exécution des travaux. Une telle occupation ne saurait être assimilée à une prise de possession révélant une volonté claire d'accepter l'ouvrage. L'argument de SOCIETE2.) tendant à établir l'existence d'une réception tacite en se fondant sur une prétendue prise de possession des lieux doit, dès lors, être écarté.

S'agissant du paiement intégral invoqué par SOCIETE2.), lequel est contesté par les demandeurs, il y a lieu de constater qu'aucune preuve n'est rapportée à ce titre. Au contraire, les éléments du dossier, et notamment le courrier du 8 juin 2011 adressé par PERSONNE1.) à SOCIETE2.), établissent qu'un montant de 3.000,- EUR a été retenu en raison de réserves émises quant à l'état des travaux. Une telle retenue ne saurait, en tout état de cause, caractériser une réception de l'ouvrage au début de l'année 2011, ainsi qu'allégué par SOCIETE2.). Enfin, la demande reconventionnelle formée par SOCIETE2.) en paiement d'un solde prétendument dû infirme son allégation d'un règlement intégral.

En outre, l'achèvement des travaux à la date alléguée n'est pas davantage établi. Il ressort au contraire du courrier du 25 septembre 2011, émanant de PERSONNE3.) et produit aux débats par les demandeurs, que les travaux n'étaient toujours pas terminés à cette date.

Il s'ensuit que ni un paiement intégral, ni un achèvement des travaux, ni *a fortiori* une volonté non équivoque d'agréer l'ouvrage, ne sont démontrés par SOCIETE2.), que ce soit au début de l'année 2011 ou à quelque autre moment identifiable.

Le tribunal retient en conséquence que les éléments soumis à son appréciation ne permettent pas de conclure à une réception, même tacite, des travaux réalisés par SOCIETE2.).

En l'absence de réception des travaux litigieux établie, le fond du présent litige est à trancher au regard de la responsabilité contractuelle de droit commun, telle qu'elle résulte des articles 1147 et suivants du Code civil.

Dans ces conditions, le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE2.) sur le fondement de la garantie décennale issue du régime spécial des articles 1792 et 2270 du Code civil doit être rejeté.

2. Sur la responsabilité de SOCIETE2.)

Aux termes de l'article 1147 du Code civil, le créancier d'une obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver la faute du débiteur.

En s'engageant dans le cadre d'un contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage, de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession. (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 620, p. 639).

Il est admis que cette obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices et défauts de conformité est une obligation de résultat dans le chef d'un entrepreneur (Cour de Cassation, 8 mars 2012, n° 10/12).

Il suffit de lors que les demandeurs établissent que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que le constructeur en soit responsable.

Aux termes 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 ».*

Dans le même sens, 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. »*

Pour établir la réalité des vices et désordres affectant les travaux réalisés par SOCIETE2.), les demandeurs fondent leurs prétentions sur le Rapport d'expertise, lequel met en évidence d'importantes traces d'humidité et des écoulements.

L'Expert Zeimet indique par ailleurs dans son rapport qu'après que SOCIETE2.) l'eut informé qu'elle n'entendait pas intervenir activement dans les opérations d'expertise, il a sollicité la réalisation d'un sondage par une tierce entreprise, lequel a mis en évidence l'absence d'étanchéité verticale ainsi que l'absence de natte drainante.

S'agissant des causes et origines des désordres, l'Expert Zeimet retient notamment ce qui suit :

« L'absence d'étanchéité entre la maison et la terrasse explique les infiltrations au niveau du plafond du local sous la terrasse. De même, l'absence de remontée d'étanchéité verticale et par conséquent de barrière étanche, favorise les infiltrations au niveau du mur de la cuisine. »

Les conclusions du Rapport d'expertise mettent ainsi clairement en évidence que les infiltrations proviennent directement de l'absence des dispositifs d'étanchéité indispensables au bon fonctionnement de l'ouvrage.

Il résulte par conséquent du Rapport d'expertise que les travaux réalisés par SOCIETE2.) sont défectueux en ce qu'ils n'ont pas été exécutés selon les règles de l'art.

SOCIETE2.) est partant présumée responsable des vices affectant les travaux qu'elle s'était engagée à réaliser.

Le constructeur ne peut se libérer qu'en démontrant que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Il suffit que l'événement dommageable n'ait raisonnablement pu être prévu et humainement évité.

L'entrepreneur, tenu d'une obligation de résultat fondée sur l'article 1147 du Code civil et sur lequel pèse une présomption de responsabilité, peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractéristiques de la force majeure (Cour d'appel, 21 février 2001, Pas. 32, p. 30). Pour être exonératoire, le fait d'un tiers doit revêtir les caractères de la force majeure et ne provenir ni d'un co-locateur d'ouvrage, ni d'un sous-traitant.

Si certains critères sont remplis, la force majeure peut avoir comme conséquence d'exonérer une personne de la responsabilité qui normalement pèserait sur elle. Pour valoir exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité. L'extériorité signifie que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, son propre fait (TAL, 5 novembre 2010, n° 196/10).

SOCIETE2.) cherche à s'exonérer de sa responsabilité en invoquant la présence fortuite d'une canalisation défectueuse préexistante à son intervention.

Force est toutefois de relever qu'aucun élément du dossier ne vient étayer l'hypothèse avancée par SOCIETE2.) d'une canalisation défectueuse : aucune preuve de son existence, de sa localisation ou de sa prétendue défectuosité n'étant produite.

Le Rapport d'expertise constitue ainsi la seule base factuelle et technique sur laquelle le tribunal peut fonder son appréciation des travaux litigieux.

Le tribunal tient à rappeler que si les parties peuvent contester les conclusions d'un rapport d'expertise judiciaire contradictoire et peuvent à cet effet produire tout élément pertinent et si le juge peut ne pas tenir compte des conclusions du rapport d'expertise judiciaire contradictoire, il ne doit néanmoins s'en écarter que s'il a de justes motifs pour admettre que l'expert s'est trompé, respectivement avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand- Duché de Luxembourg, 2ème éd., N°829),

Il appartient à celle des parties qui en conteste le contenu d'apporter les éléments de preuve pertinents pour contredire les conclusions de l'expert. En cas de doute ou de preuves insuffisantes, le rapport contradictoire l'emporte.

Force est de constater que SOCIETE2.) n'apporte aucun élément pertinent permettant

au tribunal de mettre en doute les conclusions du Rapport d'expertise.

Dès lors, les conclusions du Rapport d'expertise emportent la conviction du tribunal.

SOCIETE2.) ne rapporte davantage la preuve d'une faute ou d'une négligence dans le chef des demandeurs revêtant les caractères de la force majeure.

Par conséquent, aucun des éléments avancés par SOCIETE2.) ne permet de renverser la présomption de responsabilité résultant de son obligation de résultat.

Il s'ensuit que la responsabilité contractuelle de SOCIETE2.) doit être retenue.

3. Sur la réparation du préjudice

Le SYNDICAT et PERSONNE1.) concluent, à titre principal, à la réparation en nature de leur préjudice.

Bien que l'article 1142 du Code civil prévoie que toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur, la
jurisprudence admet de manière constante que le maître de l'ouvrage puisse choisir, en cas de désordre affectant son immeuble, entre une réparation en nature des vices affectant son ouvrage ou l'allocation de dommages-intérêts.

La réparation en nature constituant le mode de réparation du préjudice le plus parfait, elle doit en principe être ordonnée chaque fois que la victime la demande.

En l'espèce, SOCIETE2.) ne formule pas d'objection quant à une réparation en nature, et aucune raison valable n'empêche cette forme de réparation.

Dans ces conditions, il y a lieu de dire la demande principale du SYNDICAT et de PERSONNE1.) fondée et partant de condamner SOCIETE2.) à procéder aux travaux et moyens de redressement tels que retenus par l'Expert Zeimet, aux fins de la réparation en nature des dommages, vices et malfaçons constatés par ce dernier, conformément à ses conclusions dans son Rapport d'expertise.

S'agissant de la prise en compte de l'aggravation des désordres invoquée par les demanderesses, il convient de relever que cette allégation, contestée, n'est étayée par aucun élément permettant d'en apprécier l'étendue ou la réalité.

La demande y afférente est par conséquent à dire non fondée.

II. <u>La demande reconventionnelle</u>

1. Sur la demande en paiement

SOCIETE2.) réclame, à titre reconventionnel, la condamnation des demandeurs à lui payer le montant de 2.857,28 EUR au titre d'un décompte adressé à PERSONNE2.), copropriétaire, sous forme de rappel de paiement du solde resté impayé.

Le tribunal rappelle qu'aux termes 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 ».

Dans le même sens, 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. »*

Le SYNDICAT et PERSONNE1.) contestent redevoir un quelconque montant à SOCIETE2.).

Les éléments versés au dossier ne permettant pas d'établir la réalité de la créance alléguée, tribunal ne disposant d'ailleurs pas d'aucune information quant à la nature des travaux en cause, lesquels ont été facturés directement à PERSONNE2.), la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) est à dire non fondée.

2. Sur la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

SOCIETE2.) réclame encore la condamnation des demandeurs à lui rembourser les frais et honoraires d'avocat exposés par elle dans le cadre du présent litige, qu'elle chiffre à 15.000,- EUR.

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 (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

En l'espèce, en considérant l'issue du litige, aucune faute ne peut être retenue dans le chef des demandeurs de sorte que la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat est à dire non fondée.

III. <u>Les demandes accessoires</u>

1. Sur les demandes au titre des indemnités de procédure

En application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166). Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, l'équité commande de ne pas laisser à la charge du SYNDICAT et de PERSONNE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer afin de faire valoir leurs droits en justice.

Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.500,- EUR et condamne SOCIETE2.) à payer cette somme, au titre de l'indemnité de procédure au SYNDICAT et à PERSONNE1.).

Eu égard à l'issue du litige, SOCIETE2.) est à débouter de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile « *les tribunaux d'arrondissement siégeant en matière commerciale pourront ordonner l'exécution provisoire de leurs jugements, nonobstant l'appel, et sans caution, lorsqu'il y aura titre non attaqué, ou condamnation précédente dont il n'y aura pas d'appel : dans les autres cas, l'exécution provisoire n'aura lieu qu'à la charge de donner caution, ou de justifier de solvabilité suffisante* ».

En application du même article, les jugements rendus en matière commerciale sont, de plein droit, exécutoires par provision, sans que l'exécution provisoire doive être prononcée. Si le tribunal n'a cependant pas dispensé de la production d'une caution ou de la preuve d'une solvabilité suffisante, le jugement n'est exécutoire que si une caution est fournie.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données.

3. Sur les frais et dépens

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

SOCIETE2.), succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingt-cinquième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

dit fondée la demande principale, partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à procéder aux travaux et moyens de redressement tels que retenus par l'expert Matthieu Zeimet, aux fins de la réparation en nature des dommages, vices et malfaçons constatés par ce dernier, conformément à ses conclusions du rapport d'expertise judiciaire établi en date du 9 février 2022,

dit que les travaux seront à réaliser sous le contrôle de l'expert Matthieu ZEIMET ou un autre bureau de contrôle technique en construction et génie civile à convenir d'un commun accord entre parties ;

dit non fondée la demande reconventionnelle, partant la **rejette** ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat, partant la **rejette** ;

dit partiellement fondée la demande du SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer au SOCIETE1.) et à PERSONNE1.) le montant de 1.500,- EUR ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant la **rejette** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.