

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH06/00938

Audience publique du jeudi, six juillet deux mille vingt-trois.

Numéros de rôle TAL-2020-07988 et TAL-2020-08833

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, juge ;
Muriel WANDERSCHIED, juge ;
Claude FEIT, greffière.

I. TAL-2020-07988

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour susdit,

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse,

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Nicolas CHELY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II. TAL-2020-08833

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour susdit,

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse,

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Nicolas CHELY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

FAITS I :

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, en date du 13 octobre 2020, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 23 octobre 2020 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

FAITS II :

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, en date du 30 octobre 2020, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 13 novembre 2020 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire sub I) fut inscrite sous le numéro TAL-2020-07988 du rôle pour l'audience publique du 23 octobre 2020 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 27 octobre 2020 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire sub II) fut inscrite sous le numéro TAL-2020-08833 du rôle pour l'audience publique du 13 novembre 2020 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 17 novembre 2020 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Les deux affaires furent refixées à plusieurs reprises et utilement retenues lors de l'audience publique du 24 mai 2023, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, en remplacement de Maître David GROSS, donna lecture des actes introductifs d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Nicolas CHELY, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, répliqua et exposa les moyens de sa partie.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

Suivant devis n° D-16/2698 daté du 3 octobre 2016, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») de divers travaux dans le cadre de la construction d'une résidence située à ADRESSE3.).

Le prix total des travaux s'élevait à 3.276.000.- euros TTC, avec escompte de 1,5 %.

SOCIETE1.) a émis 35 premières demandes d'acomptes qui ont été payées par SOCIETE2.).

SOCIETE1.) a ensuite émis les factures suivantes :

- Facture n° F-19/9920 du 22 juillet 2019, pour le montant de 63.414.- euros,
- Facture n°F-20/10282 du 20 mars 2020 pour un montant de 58.500.- euros, dont seul un solde de 18.500.- euros est en souffrance,
- Facture n° F-20/10386 du 10 juin 2020 pour le montant de 43.156,04 euros,
- Facture n° F-20/10579 du 30 septembre 2020 pour le montant de 110.829,58 euros.

Malgré rappels et mises en demeure, lesdits montants demeurent actuellement impayés.

Procédure

Par exploit d'huissier du 13 octobre 2020, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, du chef des trois premières factures impayées.

Par exploit d'huissier du 30 octobre 2020, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, du chef d'une quatrième facture impayée.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) conclut à la jonction des deux rôles, dans la mesure où ils concernent les mêmes parties et le même chantier.

La demanderesse sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 125.070,04 euros du chef des trois premières factures impayées et un montant de 110.829,58 euros du chef de la quatrième facture impayée, à chaque fois avec les intérêts prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de l'écoulement du trentième jour après réception par SOCIETE2.) des factures respectives, jusqu'à solde, sinon avec les intérêts prévus par la loi du 29 mars 2012 sur les délais de paiement et intérêts de retard à partir de son entrée en vigueur, soit le 15 avril 2013, jusqu'à solde.

Dans l'instance introduite par assignation du 13 octobre 2020, SOCIETE1.) réclame encore paiement de la somme de 12.500.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat déboursés, ainsi qu'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros.

Dans l'instance introduite par assignation du 30 octobre 2020, SOCIETE1.) sollicite le paiement de la somme de 6.500.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat déboursés, ainsi qu'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros.

Elle conclut à l'exécution provisoire sans caution du présent jugement et à la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Elle conclut au rejet de l'exception de libellé obscur soulevée par SOCIETE2.), arguant que les deux exploits introductifs d'instance seraient suffisamment précis au vu des exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait valoir que malgré de multiples rappels et mises en demeure de sa part, un montant de 125.070,04 euros resterait impayé sur le marché principal conclu entre parties, du chef de trois factures.

SOCIETE2.) aurait en outre commandé des travaux supplémentaires, qui auraient fait l'objet d'une quatrième facture, pour un montant de 110.829,58 euros, qui n'aurait pas non plus été réglée.

SOCIETE1.) précise qu'elle base sa demande en paiement principalement sur la théorie de la facture acceptée et subsidiairement sur les règles régissant la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Contrairement à la position de SOCIETE2.), les demandes d'acompte constitueraient bien des factures pouvant faire l'objet d'une acceptation au sens de l'article 109 du Code de commerce.

SOCIETE1.) souligne que les parties ont entretenu des relations commerciales de longue date et fait valoir que SOCIETE2.) a toujours reçu les factures émises. Elle aurait partant nécessairement aussi reçu les factures litigieuses. La réception de la facture n°F-20/10579 ne serait d'ailleurs pas contestée.

La facture n°F-20/10282 du 20 mars 2020 aurait été suivie de rappels par courrier recommandé du 24 avril 2020, puis par courrier recommandé du 14 juillet 2020. Le premier courrier de rappel aurait été retourné à SOCIETE1.) avec la mention « non réclamé ».

La facture n°F-19/9920 du 22 juillet 2019 aurait été remise en mains propres à SOCIETE2.), puis aurait été suivie d'un rappel par courrier recommandé du 23 mars 2020 et d'un second rappel par courrier recommandé du 14 juillet 2020.

La facture n°F-20/10386 du 10 juin 2020 aurait été suivie d'un rappel par courrier recommandé du 14 juillet 2020.

Le seul courrier de réaction émis par SOCIETE2.) serait le courrier du 14 août 2020. Dans ledit courrier, les factures n°F-20/10282 et n°F-19/9920 n'auraient pas fait l'objet de contestations, et la facture n°F-20/10386 aurait fait l'objet de contestations qui seraient toutefois à considérer comme tardives. Le principe de la facture acceptée trouverait dès lors application pour lesdites factures.

Les travaux facturés suivant devis pour le marché principal conclu entre parties auraient tous été réalisés et auraient fait l'objet d'une réception, sans réserve, en date du 17 septembre 2019.

Le rapport d'expertise unilatéral dressé par l'expert Steve MOLITOR ne ferait d'ailleurs pas état de travaux inachevés.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, SOCIETE1.) offre de prouver la réalisation des travaux par l'audition du témoin PERSONNE1.), qui aurait été en charge du chantier.

Quant à la facture n°F-20/10579 du 30 septembre 2020, dont la réception ne serait pas contestée par SOCIETE2.), elle aurait fait l'objet de contestations suivant courrier du 20 octobre 2020. Ces contestations ne seraient toutefois pas suffisamment étayées pour faire échec au principe de la facture acceptée. SOCIETE2.) ferait état d'un arrangement entre parties suivant lequel les travaux réalisés par SOCIETE1.) ne devraient pas être facturés, ce que SOCIETE1.) conteste formellement. Les travaux supplémentaires auraient été réalisés et aucun élément du dossier ne permettrait de conclure le contraire.

SOCIETE1.) conclut au rejet de l'offre de preuve par l'audition de témoins formulée par SOCIETE2.) au motif que les personnes dont l'audition est demandée seraient un membre actuel du conseil d'administration de SOCIETE2.) et un ancien membre du conseil d'administration, ces derniers seraient partant à considérer comme parties au présent litige.

SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) tendant au paiement des coûts de réfection de prétendues malfaçons, ainsi qu'au remboursement d'un trop-payé, arguant que tous les travaux ont été réalisés et ce selon les règles de l'art.

Les prétendues malfaçons sont formellement contestées par SOCIETE1.). SOCIETE2.) se prévaudrait à ce titre d'un rapport d'expertise qui serait unilatéral et qui ne lui serait partant pas opposable. Il appartiendrait d'ailleurs à SOCIETE2.) de prendre en charge les frais de cette expertise, qu'elle a elle-même commanditée.

Aucun élément du dossier ne permettrait de chiffrer les prétendus travaux inachevés. L'évaluation faite par la partie adverse ne serait pas sérieuse, cette dernière contestant même l'installation du chantier.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) marque son accord avec une expertise tendant à la détermination du coût des postes prétendument inachevés.

SOCIETE2.) sollicite également la jonction des deux rôles.

A titre principal, elle conclut à la nullité des exploits d'huissier des 13 et 30 octobre 2020, pour cause de libellé obscur, dans la mesure où les demandes de SOCIETE1.) seraient basées sur la responsabilité contractuelle sinon délictuelle, sans qu'une faute ou un préjudice ne soient même allégués. L'exploit du 30 octobre 2020 n'indiquerait même pas à quel titre le paiement de travaux supplémentaires serait dû.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) conclut au rejet de toutes les demandes adverses.

A titre plus subsidiaire, la défenderesse offre de prouver sa version des faits par l'audition des témoins PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

A titre reconventionnel, SOCIETE2.) sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 45.688,50 euros TTC, avec les intérêts légaux à compter du 24 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre des coûts de redressement des vices et malfaçons constatés.

SOCIETE2.) réclame encore le paiement du montant de 150.939,36 euros au titre d'un trop-payé au vu des travaux non réalisés par SOCIETE1.), sur base de la répétition de l'indu, sinon de l'enrichissement sans cause.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) demande au tribunal de nommer un expert avec la mission de déterminer la valeur des travaux non réalisés par SOCIETE1.).

La demanderesse sollicite encore la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 1.568,19 euros à titre de remboursement des frais de l'expert MOLITOR.

Enfin, SOCIETE2.) réclame le paiement du montant de 5.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat déboursés, une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros, ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance.

SOCIETE2.) souligne que les travaux n'ont pas fait l'objet d'une réception.

SOCIETE2.) conteste la qualification de « facture » au sens de l'article 109 du Code de commerce des documents des 20 mars 2020 et 10 juin 2020 sur lesquels SOCIETE1.) appuie en partie sa demande en paiement. Il ne s'agirait que de demandes d'acompte, qui ne présenteraient pas la précision requise pour valoir facture.

Concernant la facture n° F-19/9920 daté du 22 juillet 2019, SOCIETE2.) conteste l'avoir reçue. Il n'y aurait pas eu de remise en mains propres. Au moment de la réception d'un rappel en date du 14 août 2020, SOCIETE2.) aurait indiqué SOCIETE1.) qu'elle n'avait pas connaissance d'une telle facture et aurait demandé des renseignements à ce sujet. SOCIETE2.) aurait valablement contesté ladite facture.

Ce document serait relatif à des travaux supplémentaires, dont il ne serait pas établi en l'espèce qu'ils auraient été commandés par SOCIETE2.). Aucun devis en ce sens ne figurerait au dossier. SOCIETE2.) conteste en outre que lesdits travaux supplémentaires auraient été réalisés par SOCIETE1.).

En ce qui concerne les documents n°F-20/10282 du 20 mars 2020 et n° F-20/10386 du 10 juin 2020, SOCIETE2.) ne conteste pas les avoir reçus, mais fait valoir que de nombreux travaux n'ont pas été réalisés, raison pour laquelle elle refuse de payer.

Le document n° F-20/10386 aurait été contesté suivant courrier du mandataire de SOCIETE2.) en date du 14 août 2020, par lequel ce dernier aurait fait état de nombreux travaux non réalisés ou que partiellement réalisés.

Il y aurait lieu à déduction du chef des travaux non réalisés, qui correspondraient aux postes 1.1, 1.10, 1.11, 3.41, 4.3, 5.1.3., 5.1.7., 7.11, 7.18, 7.26 et 7.28 du devis signé entre parties.

Les postes 8.1.7., 8.19 et 8.2.8 n'auraient été exécutés que partiellement, de sorte qu'il y aurait également lieu à déduction de ce chef.

SOCIETE1.) aurait d'ailleurs elle-même avoué extrajudiciairement que les postes 5.1.7, 7.2.6 et 8.1.7 n'auraient pas été réalisés. Cela ressortirait de son courrier du 31 août 2020.

A défaut d'indication d'un prix unitaire par poste sur le devis, SOCIETE2.) aurait procédé à une évaluation sur base des prix du marché. Elle conclut à un montant de 150.939,36 euros de travaux non réalisés par SOCIETE1.).

Enfin, en ce qui concerne le document n°F-20/10579 du 30 septembre 2020, SOCIETE2.) ne conteste pas la qualité de facture dudit document. Elle indique l'avoir reçu en date du 5 octobre 2020. Ladite facture aurait été contestée par courrier de son mandataire en date du 20 octobre 2020, soit avant même son échéance. Le principe de la facture acceptée ne saurait donc jouer concernant la facture du 30 septembre 2020.

SOCIETE2.) souligne qu'elle n'a jamais passé commande pour les travaux supplémentaires mis en compte par ladite facture, tout en soulignant qu'il aurait été convenu oralement entre parties que les travaux mis en compte ne seraient pas facturés par SOCIETE1.), faits que SOCIETE2.) offre de prouver par l'audition de témoins.

Les postes 8.2.1, 8.2.3, 8.2.4, 8.2.6, 8.2.7 du devis auraient en outre été facturés à un coût plus élevé que celui prévu au devis dans ladite facture, alors qu'il s'agirait d'un forfait.

En raison du principe de non-cumul des responsabilités contractuelles et délictuelles, SOCIETE2.) conclut au rejet des demandes adverses pour autant qu'elles sont basées sur la responsabilité délictuelle, au vu de l'existence de relations contractuelles entre parties.

Quant à la responsabilité contractuelle, SOCIETE2.) estime que les conditions pour que sa responsabilité soit engagée ne sont pas données en l'espèce. Elle conteste avoir commis la moindre faute en relation causale avec un préjudice subi par SOCIETE1.).

Dans la mesure où des travaux n'auraient pas été réalisés par SOCIETE1.) à hauteur d'un montant de 150.939,36 euros, SOCIETE2.) fait valoir que ledit montant doit venir en déduction du solde final réclamé, respectivement faire l'objet d'un remboursement sur base de la répétition de l'indu ou de l'enrichissement sans cause.

Au vu des vices et malfaçons affectant une partie des travaux réalisés par SOCIETE1.), notamment le mur d'enceinte de la résidence, les escaliers extérieurs et la descente de garage, SOCIETE2.) sollicite le paiement du montant de 45.688,50 euros au titre des coûts de redressement. L'obligation de SOCIETE1.) de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices serait une obligation de résultat.

Motifs de la décision

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les rôles numéro TAL-2020-07988 et TAL-2020-08833.

Quant au libellé obscur

Aux termes de l'article 154 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « [...] *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens* [...] », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre et quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B., v^o exploit, n^o 298, p. 135 et les références y citées).

Il n'est pas nécessaire d'indiquer le texte de loi sur lequel est basé la demande ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait (Cour 19 décembre 2000, n^o 24212 du rôle).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (Tissier et Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n^o 325, p. 345).

Le but de la condition prévue par l'article 154 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (Beltjens, Procédure civile, n^o 116, p. 398 ; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n^o 721, p. 270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (Beltjens, op.cit., n^o 115, p. 398).

La prescription de l'article précité doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

La nullité résultant de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est une nullité de forme soumise à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, donc à la preuve d'un grief (Cass., 25 octobre 2001, n^o 50/01, 1798, Cour 15 mai 2002, n^o 24 393 ; Cour 26 juin 2002 BIJ 2/03, p 28).

Dans ses assignations des 13 et 30 octobre 2020, SOCIETE1.) réclame, dans des termes précis et non équivoques, le paiement d'un total de quatre factures impayées, relatives à l'exécution de travaux sur le chantier situé à ADRESSE3.).

Les montants des factures dont le paiement est réclamé sont indiqués avec précision.

S'il est vrai que l'exploit du 30 octobre 2020 ne mentionne pas la facture n° F-20/10579, toujours est-il que le montant réclamé est indiqué, et il est précisé que la demande est notamment fondée sur le principe de la facture acceptée.

SOCIETE2.) ne contestant d'ailleurs pas la réception de ladite facture, elle ne saurait valablement faire plaider qu'elle ne savait pas que le montant de 110.829,58 euros TTC lui est réclamé du chef d'une facture aux termes de l'assignation du 30 octobre 2020.

SOCIETE2.) n'a pas pu se méprendre sur la portée des deux assignations et a utilement pu organiser sa défense. Elle ne rapporte d'ailleurs pas la preuve d'un quelconque préjudice.

Les faits à la base de la demande étant à suffisance détaillés dans les deux assignations, et les moyens étant sommairement exposés, les exploits d'huissier des 13 et 30 octobre 2020 suffisent aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu des développements qui précèdent, l'exception de nullité pour cause libellé obscur n'est pas fondée.

Les exploits des 13 et 30 octobre 2020 ne sont donc pas nuls et les demandes y contenues, introduites dans les forme et délai de la loi, sont recevables.

Quant à la demande en paiement de SOCIETE1.)

L'article 109 du Code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (v. Cour de Cassation, 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

La facture est le document unilatéral rédigé par un commerçant qui acquiert son rôle probatoire spécifique si elle est acceptée par le client. L'acceptation d'une facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un marché. Le commerçant qui ne proteste pas contre la facture après l'avoir reçue est censé l'avoir acceptée. Pour enlever à son silence toute signification d'adhésion, le commerçant qui n'est pas d'accord au sujet de la facture doit prendre l'initiative de la protester, le délai normal pour ce faire étant essentiellement bref. Il y a lieu d'ajouter que les contestations doivent être précises et circonstanciées pour pouvoir valablement être retenues.

La facture doit contenir la spécification d'une dette et constitue une invitation au paiement de celle-ci, elle doit mentionner le nom du fournisseur, le nom du client, la description des fournitures ou des services rendus et leur prix. La description des biens livrés ou des prestations doit être suffisamment précise pour permettre à l'autre partie de vérifier si ce qui lui a été facturé correspond à ce qu'elle a commandé et à ce qui lui a été fourni. En ce qui concerne les services, il faut mentionner la nature et l'objet de la prestation (voir La facture, Eric Dirix et Gabriël-Luc Ballon, éditions Kluwer, n° 48 et n° 70).

Le principe de la facture acceptée est applicable aux factures d'acompte, pour autant qu'elles indiquent de manière suffisamment détaillée les achats ou prestations pour permettre au destinataire de la facture d'acompte de la contrôler (voir Cour, 14 février 1996, n° 16594 et 17136 du rôle ; Cour, 27 février 2013, n° 37667 du rôle ; Cour, 24 juin 2015, n° 41123 du rôle ; Cour, 13 décembre 2017, n° 43788 du rôle).

La sanction de l'absence d'une des mentions précitées consiste dans le risque que le document ne soit pas considéré comme une facture, mais comme un document voisin auquel ne seront pas attachés les mêmes effets (voir André Cloquet : La Facture, n° 243 et suivants).

Pour l'application de la théorie de la facture acceptée, il appartient au prestataire de services d'établir la remise de la facture. Cette preuve peut se faire par tous moyens, même par présomptions.

Pour mettre en échec la théorie de la facture acceptée, il appartient ensuite au client de rapporter la preuve qu'il a émis des contestations précises et circonstanciées endéans un bref délai.

Pour écarter l'application de la théorie de la facture acceptée, les contestations doivent être précises. Cette exigence répond au souci d'éviter que les clients formulent des contestations vagues par prudence et sans grand fondement, de manière à se réserver l'avenir. Cette façon de procéder serait contraire aux besoins de célérité et de sécurité qui se trouvent à la base du commerce (cf. Cour d'appel, 1ère chambre, 4 novembre 2015, n°41313 du rôle).

Ainsi, le simple fait de contester une facture sans détailler précisément les contestations ne saurait constituer une protestation utile susceptible de faire échec à l'application de l'article 109 du Code de commerce (cf. Cour d'appel, 9ème chambre, 15 mai 2014, n°34906 du rôle).

1. Facture n° F-19/9920 du 22 juillet 2019

La qualification de facture du document du 22 juillet 2019 n'est pas contestée par SOCIETE2.).

Au vu des contestations de SOCIETE2.), il incombe à SOCIETE1.) de rapporter la preuve de la réception de ladite facture par SOCIETE2.), cette preuve pouvant être rapportée par tous moyens, même par présomptions.

Le tribunal constate que SOCIETE2.) ne conteste pas avoir réceptionné les rappels afférents à ladite facture, envoyés en date des 23 mars 2020 et 14 juillet 2020. Les preuves d'envoi desdits rappels figurent d'ailleurs au dossier.

Il est partant établi que SOCIETE2.) a reçu les rappels concernant la facture du 22 juillet 2019. A défaut de toute preuve versée en ce sens, il n'est pas établi que cette dernière aurait, au moment de la réception des rappels, contesté avoir reçu la facture en question. La première contestation sur ce point ayant été émise par courrier du 14 août 2020, soit plusieurs mois après le premier rappel.

Il est de principe qu'il existe une obligation morale de protester de la part du commerçant contre lequel est dirigée une affirmation inexacte impliquant une obligation de sa part (cf. Cour 26 mai 2004, n°27.727 du rôle ; Cour 16 juin 2004, n°27.752 du rôle).

SOCIETE2.) n'ayant pas, à la réception du premier courrier de rappel, contesté avoir reçu ladite facture, il y a lieu de présumer que celle-ci lui est bien parvenue à la date qu'elle porte.

Si SOCIETE2.) allègue avoir contesté valablement ladite facture, aucune preuve d'une telle contestation ne figure au dossier. Le fait de demander des renseignements quant à une facture ne vaut pas contestation précise.

Il n'est dès lors ni établi que la facture du 22 juillet 2019 aurait fait l'objet de contestations précises endéans un bref délai à compter de sa réception, ni que le silence de SOCIETE2.) s'expliquerait par d'autres motifs.

Par conséquent, la facture du 22 juillet 2019 est à considérer comme acceptée au sens de l'article 109 du Code de commerce.

Les parties étant en l'espèce liées par un contrat de prestation de services, la présomption simple engendrée par la facture acceptée est susceptible d'être renversée par la preuve contraire de la part de la partie défenderesse.

Il incombe partant à SOCIETE2.) de rapporter la preuve de ce que les travaux mis en compte par la facture du 22 juillet 2019 n'auraient pas été commandés ou que les travaux mis en compte n'ont pas été réalisés.

La facture du 22 juillet 2019 met en compte des travaux supplémentaires relatifs à la réalisation d'un mur extérieur et d'un escalier en béton, à la fourniture et pose de murs en éléments préfabriqués au jardin et à l'exécution des cours anglaises en béton armé derrière le complexe résidentiel.

A défaut de tout élément en ce sens, SOCIETE2.) ne rapporte pas la preuve de sa version des faits et ne parvient dès lors pas à renverser la présomption engendrée par l'article 109 du Code de commerce.

Quant à l'offre de preuve par expertise, elle ne vise qu'à établir le montant des travaux prétendument inachevés et non les inexécutions en tant que telles.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) est à déclarer fondée en ce qui concerne le montant de 63.414.- euros réclamé au titre de la facture du 22 juillet 2019.

2. Facture n° F-20/10282 du 20 mars 2020

SOCIETE2.) conteste la qualification de facture du document n°F-20/10282 du 20 mars 2020 au motif qu'il ne s'agirait que d'une demande d'acompte qui ne serait pas suffisamment précise.

En l'espèce, le document litigieux précise qu'il s'agit de la 36^{ème} tranche à payer, concernant l' « *avancement sur les travaux de finition et aménagements extérieurs (suivant devis D-17/2837)* ».

Il ressort du devis signé par SOCIETE2.) que « *les acomptes ou factures sont à régler suivant avancement des travaux et endéans les 8 jours ouvrables* ».

Il ne ressort pas de ladite facture à quels postes du devis signé entre parties celle-ci se réfère exactement et les travaux de finition et aménagements extérieurs ne sont pas ventilés. Le devis ne précisant pas quand les différentes tranches de paiement sont dues ni à quels travaux elles se rapportent, le tribunal retient que les mentions de la facture du 20 mars 2020 ne sont pas suffisamment précises.

A défaut de précision, le document du 20 mars 2020 ne peut pas valoir facture au sens de l'article 109 du Code de commerce, de sorte que la demande ne saurait être établie sur cette base.

L'article 1134 du Code civil dispose que « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Conformément à l'article 1315 du Code civil, « *celui 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.* »

Partant, il incombe à SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande en rapportant la preuve que les travaux facturés ont été commandés et réalisés.

Il est rappelé à cet égard que la preuve est libre en matière commerciale et peut se faire par tous moyens, même par présomptions.

En l'espèce, SOCIETE2.) ne conteste pas que les travaux mis en compte par le document du 20 mars 2020 ont été commandés mais soutient que de nombreux travaux n'auraient pas été réalisés par SOCIETE1.).

Afin de rapporter la preuve de la réalisation des travaux, SOCIETE1.) verse un rapport de fin des travaux réalisé par le bureau de contrôle SOCIETE3.) en date du 29 septembre 2021. Si ledit rapport ne constitue pas un procès-verbal de réception des travaux, il ressort des mentions dudit document que l'ensemble des travaux prévus ont été achevés. Le rapport de « *fin de travaux* » renseigne juillet 2017 comme date de début des travaux et indique que la dernière visite de chantier a eu lieu le 21 octobre 2020, ainsi que le fait que le rapport concerne l'ensemble des opérations. Ce document indique encore que la garantie décennale prend effet à partir du 17 septembre 2019.

SOCIETE2.) ne verse aucune preuve contraire, ses contestations étant uniquement basées sur ses propres affirmations unilatérales faites dans son courrier du 14 août 2020.

Au vu de ces éléments, il est à suffisance établi que SOCIETE1.) a exécuté l'ensemble des travaux, de sorte que l'offre de preuve formulée par l'audition de témoin formulée par cette dernière est superfétatoire.

Quant à l'offre de preuve par expertise formulée par SOCIETE2.), celle-ci manque de pertinence dès lors que celle-ci ne tend qu'à chiffrer les travaux non réalisés.

La demande en paiement de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le solde de la prédite facture, soit un montant de 18.500.- euros.

3. Facture n° F-20/10386 du 10 juin 2020

SOCIETE2.) conteste la qualification de facture du document du 10 juin 2020, en faisant valoir que, bien qu'il soit indiqué qu'il s'agit d'une facture de solde, cette prétendue

« facture » ne présenterait pas la précision requise pour valoir facture au sens de l'article 109 du Code de commerce.

Le document du 10 juin 2020 met en compte un « *solde des travaux suivant devis D-16/2698 du 3 octobre 2016* » pour un montant de 36.885,50 euros HTVA, soit de 43.156,04 euros TTC.

Il ne ressort pas dudit document à quels travaux celui-ci se réfère.

Le tribunal retient partant que ledit document n'est pas suffisamment précis pour valoir facture au sens de l'article 109 du Code de commerce.

La demande de SOCIETE1.) ne saurait dès lors être établie sur base de la théorie de la facture acceptée.

Partant, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter la preuve de ce que les travaux pour lesquels elle réclame paiement et dont il n'est pas contesté qu'ils ont été commandés, ont bel et bien été réalisés conformément aux articles 1134 et 1315 du Code civil.

Le tribunal renvoie à cet égard aux développements faits ci-avant.

SOCIETE2.) fait valoir que SOCIETE1.) aurait reconnu que certains postes n'auraient pas été réalisés, suivant courrier du 31 août 2020. Or, ledit courrier ne saurait valoir avec extrajudiciaire dans le chef de SOCIETE1.) puisque cette dernière y précise, pour chaque poste, qu'il a été réalisé, le cas échéant avec la mise en œuvre de matériaux différents, plus coûteux, et sans qu'un surcoût n'ait été réclamé à SOCIETE2.).

De plus, il ressort du rapport de fin des travaux établi par le bureau de contrôle SOCIETE3.) en date du 29 septembre 2021 que les travaux ont intégralement été réalisés.

Au vu de ces éléments, il est à suffisance établi que les travaux facturés ont été réalisés par SOCIETE1.) qui est partant en droit de réclamer paiement à SOCIETE2.), sans qu'il n'y ait besoin de faire droit à l'offre de preuve formulée par SOCIETE1.).

Quant à l'offre de preuve par expertise formulée par SOCIETE2.), il découle des développements qui précèdent que celle-ci n'est pas pertinente.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) en paiement du montant de 43.156,04 euros est à déclarer fondée.

4. Facture n° F-20/10579 du 30 septembre 2020

SOCIETE2.) reconnaît avoir reçu la facture du 20 septembre 2020 – dont il n'est pas contesté qu'il s'agit d'une facture au sens de l'article 109 du Code de commerce – en date du 5 octobre 2020.

Il est encore constant en cause que suivant courrier du 20 octobre 2020, SOCIETE2.) a émis des contestations à l'égard de ladite facture.

Il n'est pas contesté que ces contestations sont intervenues endéans un délai suffisamment bref de la réception de la facture. SOCIETE1.) fait toutefois valoir que lesdites contestations ne seraient pas suffisamment précises pour faire échec à l'application du principe de la facture acceptée.

Suivant courrier du 20 octobre 2020, SOCIETE2.) écrit, par le biais de son mandataire, qu'elle n'a jamais passé commande pour les travaux supplémentaires de pose de carrelage, pierre et étanchéités mis en compte par la facture du 30 septembre 2020, et qu'elle n'aurait jamais signé de devis en ce sens. De plus, il aurait été convenu oralement entre les parties en date du 21 mai 2019 que ces travaux ne seraient pas facturés par SOCIETE1.). SOCIETE2.) fait encore valoir qu'outre ces travaux supplémentaires, des suppléments de prix par rapport au devis initial seraient mis en compte pour les postes 8.2.1, 8.2.3, 8.2.4, 8.2.6, 8.2.7 alors que le devis initial aurait été forfaitaire.

Le tribunal retient que lesdites contestations sont suffisamment précises, de sorte que le principe de la facture acceptée ne trouve pas application en ce qui concerne la facture du 30 septembre 2020.

La demande de SOCIETE1.) est dès lors à analyser sur base du droit commun des contrats, soit des articles 1134 et suivants du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter la preuve de sa prétention. Elle doit partant prouver que les travaux supplémentaires mis en compte ont été commandés par SOCIETE2.) et qu'ils ont été réalisés.

La contestation de SOCIETE2.) suivant laquelle elle n'aurait pas commandé les travaux supplémentaires a été formulée pour les besoins de la cause alors que celle-ci est contredite par les propres plaidoiries de SOCIETE2.). En effet, SOCIETE2.) prétend qu'il y aurait eu un accord entre parties sur le fait que lesdits travaux supplémentaires ne seraient pas facturés, de sorte qu'il a forcément eu accord pour leur exécution.

Quant à la réalisation des travaux supplémentaires litigieux, celle-ci ressort à suffisance du rapport de fin des travaux dressé par le bureau de contrôle SOCIETE3.) en date du 29 septembre 2021. Ledit rapport indique que la dernière visite de chantier a eu lieu le 21 octobre 2020, soit postérieurement à l'établissement de la facture du 30 septembre 2020.

Tant la commande que la réalisation des travaux supplémentaires étant ainsi établies, il incombe à SOCIETE2.), qui invoque l'existence d'un accord entre parties suivant lequel les travaux supplémentaires mis en compte par la facture du 30 septembre 2020 ne devaient pas lui être facturés, de rapporter la preuve de l'accord allégué.

SOCIETE2.) formule une offre de preuve en ce sens par l'audition des témoins PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

L'article 405 du Nouveau Code de procédure civile dispose que chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice.

La règle que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause est d'interprétation stricte. Pour qu'elle trouve application, il faut que le témoin taxé d'incapable soit partie au procès, soit en demandant, soit en défendant (cf. Cour 14 juillet 1998, n° 20909 et 22232 du rôle ; Cour 10 juillet 1991, Pas. 28, p. 231).

En l'espèce, dans la mesure où il est constant en cause que PERSONNE2.) a été sans interruption membre du conseil d'administration de SOCIETE2.) depuis le 31 mai 2015 et

qu'il l'est toujours actuellement, ce dernier est à considérer comme partie au présent litige, de sorte que son audition en tant que témoin ne peut être admise.

Quant à PERSONNE3.), il ressort des pièces versées au dossier que ce dernier a été membre du conseil d'administration de SOCIETE2.) jusqu'au 7 février 2022, mais qu'il ne l'est plus actuellement. Il s'ensuit que ce dernier pourrait en principe être admis à témoigner dans le cadre du présent litige.

Or, le tribunal constate que les faits offerts en preuve font état d'une réunion, en date du 21 mai 2019, entre PERSONNE4.) et PERSONNE5.) uniquement, sans qu'il n'en ressorte qu'PERSONNE3.) ait lui-même assisté à ladite réunion.

Il n'est dès lors pas établi que ce dernier ait personnellement constaté les faits qu'il serait appelé à relater, de sorte que l'offre de preuve est à rejeter.

En l'absence de tout autre élément soumis à l'appréciation du tribunal et au vu des contestations de SOCIETE1.) sur ce point, l'existence du prétendu accord entre parties n'est pas établie.

SOCIETE2.) fait encore plaider que des suppléments ont été facturés par rapport au devis initial.

Or, il est constant en cause que la facture du 30 septembre 2020 concerne des travaux supplémentaires, sans lien avec le devis initialement conclu entre parties. A défaut de tout autre élément ou de toute information à ce sujet, les seules mentions de supplément de prix figurant sur la facture ne suffisent pas à établir une double facturation. Le moyen de SOCIETE2.) n'est dès lors pas fondé.

Au vu des développements qui précèdent et en l'absence de tout autre élément soumis à l'appréciation du tribunal, la demande en paiement de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 110.829,58 euros.

5. Conclusion

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande en paiement de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant total réclamé de 235.899,62 euros TTC.

Ledit montant est à augmenter des intérêts de retard prévus au chapitre 1^{er} de la loi modifiée de 2004, à compter du trentième jour suivant la réception des factures respectives, jusqu'à solde. A cet égard, il y a lieu de rappeler qu'à défaut d'établir la date de réception, la facture est présumée réceptionnée à la date de son émission.

Quant aux vices et malfaçons invoqués par SOCIETE2.), ces derniers ne constituent en tout état de cause pas une raison de refuser le paiement des factures mais seront analysés ci-après dans le cadre de la demande reconventionnelle de SOCIETE2.).

Quant aux demandes reconventionnelles de SOCIETE2.)

1. La demande en remboursement d'un trop-payé

Au vu des développements qui précèdent et à défaut pour SOCIETE2.) de rapporter la preuve d'une quelconque inexécution dans le chef de SOCIETE1.), et partant d'un trop-

payé en sa faveur, la demande de SOCIETE2.) en remboursement d'un trop-payé est à rejeter, sur toutes les bases légales invoquées.

Il n'y a dès lors pas non plus lieu de faire droit à la demande de SOCIETE2.) en institution d'une expertise en vue de déterminer le coût des travaux non réalisés.

2. La demande en paiement des coûts de redressement des malfaçons

En matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 et suivants du Code civil, soit par les articles 1792 et 2270 du même code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

Contrairement à la position de SOCIETE1.), il ne ressort d'aucun élément versé en cause que les travaux réalisés par SOCIETE1.) auraient fait l'objet d'une réception par SOCIETE2.).

Par conséquent, le litige est à trancher sur base du régime de la responsabilité contractuelle de droit commun, telle qu'il découle des articles 1142 et suivants du Code civil.

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 (voir G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e 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 (voir Cour de Cassation, 8 mars 2012, n° 10/12).

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.

Il suffit dès lors que le demandeur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un désordre, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable.

L'entrepreneur ne peut alors se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait qui revêt les caractères de la force majeure (voir Cass., 9 mars 2017, n° 24/201; G. RAVARANI, *op. cit.*, nos 517 et 518, p. 544 et 545).

La charge de la preuve des désordres incombe donc à SOCIETE2.) qui se réfère aux conclusions de l'expert Steve MOLITOR.

En l'espèce, il ressort des pièces versées au dossier que SOCIETE1.) a été invitée à participer à la visite des lieux par expert prévue en date du 12 février 2021 et a indiqué à SOCIETE2.) suivant courrier du 10 février 2021 qu'elle ne participerait pas à ladite expertise.

Bien qu'elle ait été convoquée, SOCIETE1.) n'a toutefois jamais marqué son accord avec le principe de l'expertise diligentée par SOCIETE2.), ni avec l'expert choisi par SOCIETE2.), ni avec la mission conférée par SOCIETE2.) à l'expert.

Il s'ensuit que le rapport d'expertise établi en date du 23 février 2021 par l'expert Steve MOLITOR est à considérer comme unilatéral à l'égard de SOCIETE1.), qui n'a pas participé à ladite expertise.

L'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions n'est, par définition, pas contradictoire mais une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle) sans cependant que le juge ne puisse fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass. 8 décembre 2005, n° 2226 du registre).

En l'espèce, l'expert MOLITOR conclut à l'existence de vices au niveau des escaliers extérieurs postérieurs, du mur d'enceinte de la résidence et de la rampe de garage.

Dans un rapport dressé en date du 30 novembre 2020, le bureau de contrôle SOCIETE3.) retient également que lors d'une visite des lieux en date du 21 octobre 2020, des malfaçons auraient été constatées au niveau de l'escalier extérieur ainsi que du mur d'enceinte. Ce rapport n'est toutefois pas suffisamment précis et ne se prononce pas sur le coût des travaux de réfection.

Les conclusions de l'expert ainsi que celles de l'SOCIETE3.) constituent un commencement de preuve justifiant l'institution d'une expertise judiciaire contradictoire entre les parties, dans la mesure où l'existence d'éventuelles malfaçons, leur envergure et les coûts de réfection sont pertinents pour la solution du présent litige.

Par conséquent, il y a lieu de nommer l'expert Patrick COUNOTTE avec la mission reprise au dispositif du présent jugement.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit. Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce.

Il y a lieu de réserver le surplus et les frais en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

ordonne la jonction entre les affaires introduites par exploits d'huissier des 13 octobre 2020 et 30 octobre 2020, inscrites sous les numéros TAL-2020-07988 et TAL-2020-08833 du rôle ;

rejette l'exception tirée du libellé obscur ;

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme ;

dit la demande principale fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 235.899,62 euros, avec les intérêts de retard prévus au chapitre 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter du trentième jour suivant la réception des factures respectives, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en remboursement d'un prétendu trop-payé et en déboute ;

ordonne une expertise et **nomme** expert Patrick COUNOTTE, établi à L-1896 Kockelscheuer, 13, rue de l'Innovation, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de rechercher les désordres, malfaçons et vices affectant l'escalier extérieur postérieur, le mur d'enceinte de la résidence et la rampe de garage de la résidence située au ADRESSE3.) à Luxembourg, de proposer les mesures propres à remédier auxdits désordres et de se prononcer sur le coût des interventions et redressements nécessaires ;

ordonne à la société anonyme SOCIETE2.) SA de verser directement à l'expert, au plus tard le 4 août 2023, la somme de 3.500.- euros, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;

charge Madame le juge Alix KAYSER du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra, en toutes circonstances, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

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

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra 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 le 15 décembre 2023 au plus tard ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis ou de refus de l'expert d'accepter sa mission, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame/Monsieur le président de chambre ;

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

réserve le surplus et les frais ;

refixe l'affaire pour contrôle à l'audience publique du 19 septembre 2023, à 9.00 heures, salle CO.1.02.