

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH06/00943

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

Numéros de rôle TAL-2022-09292 & TAL-2023-02557

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, juge ;
Muriel WANDERSCHEID, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

I. TAL-2022-09292

Entre :

Madame **PERSONNE1.)**, retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

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

défenderesse, comparant par l'étude KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR

GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen, comparant à l'audience par Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

II. TAL-2023-02557

Entre :

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

élisant domicile en l'étude KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

demanderesse, comparant par Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS I :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 6 décembre 2022, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 23 décembre 2022 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 suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, en date du 14 mars 2023, la demanderesse a fait donner assignation en intervention à la défenderesse à comparaître le vendredi, 31 mars 2023 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-2022-09292 du rôle pour l'audience publique du 23 décembre 2022 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 3 janvier 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire sub II) fut inscrite sous le numéro TAL-2023-02557 du rôle pour l'audience publique du 31 mars 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 18 avril 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Les deux affaires furent utilement retenues lors de l'audience publique du 23 mai 2023, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Isabelle HOMO, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Liza CURTEANU, en remplacement de Maître François COLLOT, donna lecture de l'acte d'intervention et exposa les moyens de sa partie.

Maître Alexandra CORRE répliqua et exposa ses moyens.

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

jugement qui suit :

Les faits

Entre les années 2013 et 2015, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après, « **SOCIETE3.)** ») a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») de l'exécution de travaux portant sur la transformation et l'agrandissement d'une maison sise à ADRESSE1.) à ADRESSE1.) (ci-après, l'« **Immeuble** »).

Par acte notarié du 20 mai 2015, PERSONNE1.) a acquis l'Immeuble pour le prix de 1.365.000.- EUR auprès d'SOCIETE3.).

En date du 20 mai 2022, les experts Alain VAN AERDE et Hugues DERYMAEKER (ci-après, les « **Experts** ») ont établi un rapport d'expertise (ci-après, le « **Rapport** ») portant sur les prétendus vices et malfaçons affectant l'Immeuble.

Par courrier du 24 août 2022, PERSONNE1.) a mis SOCIETE1.) en demeure de procéder à la réparation en nature des vices et malfaçons constatés par les Experts.

Procédure

Par exploit d'huissier du 6 décembre 2022, PERSONNE1.) a assigné SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-09292 du rôle.

Par exploit d'huissier du 14 mars 2023, SOCIETE1.) a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-02557 du rôle.

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) requiert la condamnation de SOCIETE1.) à procéder aux travaux préconisés par les Experts sous les positions 1,2 et 3 dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'astreinte de 2.000.- EUR par jour de retard.

Faute pour la partie défenderesse de s'exécuter volontairement endéans le délai de deux mois, PERSONNE1.) demande à se voir autoriser à faire procéder auxdits travaux aux frais exclusifs de SOCIETE1.), les frais étant récupérables sur simple présentation des factures des différents intervenants.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite la réparation par équivalent des vices et malfaçons constatés par les Experts à hauteur d'un montant total de 66.968.- EUR HTVA.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner SOCIETE1.) au paiement de la somme de 1.814,06 EUR au titre des frais et honoraires des Experts, avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon à partir du jour de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande en outre à voir condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 5.000.- EUR au titre des frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande à ce que le taux d'intérêt légal soit majoré de 3 points à partir du 3ème mois qui suit la notification du jugement et à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite finalement à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société anonyme Krieger Associates SA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) se prévaut des articles 1792 et 2270 du Code civil relatives à la garantie décennale et fait valoir que l'Immeuble, et plus précisément les gros ouvrages dudit immeuble, c'est-à-dire l'auvent, les toitures et les façades, seraient affectés de vices et de malfaçons.

Il y aurait dès lors lieu à titre principal de remédier aux vices et malfaçons en question et de condamner la partie défenderesse à procéder à la réparation en nature de ceux-ci.

Quant à sa demande subsidiaire tendant à une réparation par équivalent de son préjudice subi, PERSONNE1.) argue que les Experts auraient évalué les travaux de réparation portant sur l'Immeuble au montant de 69.792.- EUR HTVA. Il y aurait lieu déduire de ce montant les postes 4 et 6 du Rapport, soit 8.912.- EUR HTVA. Au montant en résultant de 60.880.- EUR HTVA, il y aurait lieu d'ajouter une surcote de 10% à titre imprévu, de sorte que sa demande s'élèverait au montant de 66.968.- EUR HTVA.

PERSONNE1.) conclut à la validité du Rapport et argue que celui-ci serait précis, pertinent et probant. Les Experts auraient parfaitement rempli la mission leur confiée et le Rapport serait opposable à SOCIETE2.) étant donné qu'il aurait été soumis à la libre discussion de l'ensemble des parties.

La demande en nullité du Rapport serait à rejeter au motif qu'il n'existerait pas de nullité sans texte.

PERSONNE1.) conclut finalement au rejet de la demande tendant à voir ordonner une nouvelle expertise et s'oppose à ce que les frais d'une telle expertise lui soient imputés. Contrairement aux affirmations de SOCIETE1.), il suffirait de se référer aux factures afin de déterminer quels travaux auraient été réalisés par SOCIETE1.) et la ventilation entre les différents intervenants découlerait clairement de l'acte introductif d'instance.

Dans l'hypothèse où le tribunal arriverait à la conclusion qu'il y aurait lieu d'ordonner une nouvelle expertise, celle-ci serait à limiter au rôle de mise en intervention et il y aurait lieu d'ordonner une disjonction du rôle de mise en intervention avec le rôle principal afin de ne pas retarder celui-ci. La nouvelle expertise devrait également être confiée aux Experts.

La partie demanderesse avance finalement que SOCIETE1.) ne rapporterait pas la preuve que d'autres intervenants seraient intervenus sur le chantier de l'Immeuble et fait valoir que SOCIETE1.) ne saurait, de ce fait, se décharger de sa responsabilité.

SOCIETE1.) soutient que d'autres prestataires auraient travaillé sur le chantier de l'Immeuble. Elle ne saurait dès lors être déclarée responsable des vices et malfaçons décelés par les Experts qui trouveraient leur origine dans les travaux réalisés par d'autres intervenants.

La partie défenderesse conclut principalement à la nullité, sinon au rejet du Rapport au motif que celui-ci ne serait pas précis et semé d'erreurs.

Les Experts ne détermineraient pas quel prestataire aurait effectué quel travail, de sorte qu'il ne serait pas établi quels vices et malfaçons trouveraient leurs origines dans les travaux réalisés par SOCIETE1.).

A cela s'ajouterait que deux causes alternatives pour ce qui est des problèmes de la façade et des infiltrations auraient été relevées par les Experts.

SOCIETE1.) conteste finalement avoir construit l'annexe de l'Immeuble.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) sollicite la nomination de l'expert Steve MOLITOR avec la mission de :

« 1. Décrire les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) et les travaux qui ont été sous-traités à la société SOCIETE2.) dans le cadre du projet de transformation de la maison sise à ADRESSE1.),

2. dresser un état des lieux relatif aux éventuelles inexécutions, vices, malfaçons et non conformités aux règles de l'art affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.),

3. déterminer les causes et origines des inexécutions, vices, malfaçons et non conformités aux règles de l'art affectant les travaux en question,

4. proposer les mesures promptes à y remédier et en évaluer le coût,

5. dresser le décompte entre parties. »

Les frais de l'expertise en question seraient à imputer à la partie demanderesse, sinon à partager entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

SOCIETE1.) indique contester les montants réclamés par PERSONNE1.) dans l'hypothèse où une exécution par équivalent serait retenue. Le montant de 60.880.- EUR, tel qu'indiqué par les Experts, serait trop élevé et la marge de 10%, revendiquée à titre d'imprévu, serait exagérée.

Elle conteste finalement les frais d'expertise, les frais d'avocat ainsi que l'ensemble des frais accessoires réclamés par PERSONNE1.) et demande à être tenue quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à intervenir par SOCIETE2.).

A l'appui de sa demande en garantie, SOCIETE1.) fait valoir que SOCIETE2.) a réalisé des travaux sur le chantier de l'Immeuble et que les vices et malfaçons lui seraient imputables.

En ce qui concerne les moyens relevés par SOCIETE2.), SOCIETE1.) argue que SOCIETE2.) aurait dû relever les prétendus problèmes qui auraient déjà subsisté avant son intervention sur le chantier de l'Immeuble.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure dans le rôle principal et une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- EUR sur base du même article dans le cadre du rôle de mise en intervention.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en intervention et conclut à voir rejeter la demande de SOCIETE1.) au fond.

L'acte introductif d'instance du 6 décembre 2022 se baserait sur le Rapport qui ne lui serait pas opposable au motif qu'elle n'aurait pas participé à l'expertise en question.

Il n'existerait par ailleurs pas d'autre élément de preuve qui imputerait les désordres relevés par les Experts à SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, dans la mesure où le tribunal retiendrait que le Rapport lui serait opposable, elle avance que celui-ci serait à écarter au motif qu'il ne serait pas sérieux.

La partie défenderesse en intervention s'oppose à l'expertise sollicitée par SOCIETE1.) et fait valoir qu'elle ne serait pas concernée par les faits de l'espèce.

Elle se rallie à titre subsidiaire aux conclusions de SOCIETE1.) et argue que le Rapport serait lacunaire étant donné qu'il ne ferait pas état d'une ventilation par rapport aux différents intervenants au chantier de l'Immeuble et que les manquements relevés trouveraient leurs origines dans différentes causes.

SOCIETE2.) conteste avoir réalisé les travaux qui se trouvent à l'origine des vices et malfaçons décelés.

La partie défenderesse en intervention explique avoir été amenée à travailler sur une surface préexistante, de sorte qu'il ne serait pas établi en cause qu'elle se trouverait à l'origine des désordres relevés.

Elle avance encore qu'il découlerait des devis et factures adressés par ses soins à SOCIETE1.) qu'elle ne serait pas intervenue au niveau de l'auvent de l'immeuble.

SOCIETE2.) conteste finalement l'indemnité de procédure revendiquée par SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dans son principe et son quantum et réclame une indemnité à hauteur de 5.000.- EUR sur base du même article.

Motifs de la décision

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les rôles numéro TAL-2022-09292 et TAL-2023-02557.

I. Quant au rôle principal TAL-2022-09292

1. Recevabilité

La demande est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

2. Fond

i) Quant à la demande principale

En vue de l'examen du fond du litige, il convient de déterminer, dans un premier temps, le régime de responsabilité applicable.

L'article 1710 du Code civil définit le contrat de louage d'ouvrage (également dénommé 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.

En l'espèce, il résulte des pièces et renseignements fournis par les parties que SOCIETE1.) a adressées, entre le 19 décembre 2013 et le 27 mai 2014, cinq factures à SOCIETE3.), portant sur des travaux de transformation et d'agrandissement de l'immeuble. Il est en outre constant en cause pour ne pas être contesté par SOCIETE1.) que lesdites facture ont été réglées par SOCIETE3.).

Il s'ensuit que le contrat conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.) est à qualifier de contrat d'entreprise.

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 1790 et 2270 du même code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

Il est de principe que la réception constitue l'agrément, par le maître de l'ouvrage, du travail exécuté et que la réception des travaux a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. Il s'ensuit que la réception ne consiste pas

seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais également dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté (TAL, 23 octobre 2018, numéro du rôle TAL 2018-00096)

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage, en l'occurrence SOCIETE3.), de recevoir les travaux.

La réception est soit expresse, soit tacite.

Elle est expresse lorsqu'elle est constatée par un procès-verbal sans pour autant être soumise à une forme sacramentelle (Cass. fr., 3^e civ., 12 juin 1991, Bull. n° 166, p. 97).

Il ne ressort d'aucune pièce versée en cause que les travaux de SOCIETE1.) aient fait l'objet d'une réception expresse.

Reste à voir s'il y a eu réception tacite.

La question de savoir s'il y a réception tacite dans un cas particulier est de pur fait et dépend de l'appréciation souveraine du juge du fond (Cour d'appel, 9 juillet 1991, nos. 12.704 et 12.705 du rôle).

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, 6^e éd., n° 1268).

Il résulte des éléments du dossier que suite à la réalisation des travaux litigieux, lesquels consistaient en une transformation et un agrandissement de l'immeuble, SOCIETE3.) a vendu l'immeuble.

De plus, il est constant en cause que SOCIETE3.) a payé intégralement le prix des travaux effectués par SOCIETE1.), sans qu'aucune réserve n'ait été formulée par SOCIETE3.).

Dans ces conditions, le tribunal estime qu'il est établi à suffisance qu'il y a eu réception tacite des travaux par SOCIETE3.), étant précisé que les travaux sont à considérer comme ayant été réceptionnés à la date du paiement des factures respectives.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que les articles 1792 et 2270 du Code civil trouvent à s'appliquer en l'espèce.

L'article 1792 du Code Civil dispose que « *[s]i l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs, et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans* ».

L'article 2270 du Code Civil prévoit que « *[l]es architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages* ».

En cas de vice de 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.

L'obligation de garantie décennale consacrée par les articles 1792 et 2270 du Code civil constitue une protection légale, attachée à la propriété de l'immeuble qui peut être invoquée non seulement par le maître de l'ouvrage, mais encore par tous ceux qui succèdent à ce dernier, en tant qu'ayant cause, même à titre particulier dans cette propriété (Cass. fr., 1^{ère} civ., 28 novembre 1967, Dalloz 1968, p.163)

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.), ayant acquis la propriété de l'Immeuble auprès d'SOCIETE3.), est en droit de se prévaloir de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Il y a encore lieu de préciser que, dans le régime des garanties décennale et biennale à fournir par le constructeur dans les hypothèses posées par les articles 1792 et 2270 du Code civil, les vices apparents ne sont pas couverts par la réception, à la différence de ce qui a lieu en matière de défauts de conformité et en cas de vente en général (Georges RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pas. 28, n° 15, p. 13 ; Cour d'appel, 30 septembre 2008, n° 32.308 du rôle, B.I.J. 2008, p. 210).

En d'autres termes, l'agrément de l'ouvrage par la réception n'emporte pas couverture des vices apparents tombant sous la garantie décennale (ou biennale).

Il n'y a dès lors pas lieu, en l'occurrence, d'opérer une distinction entre vices apparents et vices cachés.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil édictent - bien qu'ils ne la formulent pas expressément - une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction.

La présomption qui pèse sur les constructeurs suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre. Sauf hypothèse d'un entrepreneur général, le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité. Le constructeur sur lequel pèse une présomption de responsabilité peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure (TAL, 23 octobre 2018, numéro du rôle TAL 2018-00096).

A partir du moment où la participation du constructeur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre est établie, la présomption de responsabilité joue dans la mesure où la mise en jeu de la garantie décennale d'un constructeur n'exige pas la recherche de la cause des désordres (Cass. fr., 3^e civ., 1^{er} décembre 1999 : Société Caraïbe et autre c. syndicat des copropriétaires de la Résidence Oaxaca).

Il est constant en cause pour ne pas être contesté par PERSONNE1.) que plusieurs prestataires de services sont intervenus sur le chantier de l'immeuble et que SOCIETE1.) n'a pas réalisé l'ensemble des travaux de rénovation et d'agrandissement de l'Immeuble.

Il convient dès lors d'analyser, si SOCIETE1.) a effectivement participé aux travaux qui sont affectés des vices et malfaçons constatés, pour savoir si la présomption de la responsabilité décennale peut lui être appliquée.

PERSONNE1.) verse à titre de preuve le Rapport, dont il est constant en cause qu'il a été établi contradictoirement vis-à-vis de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) conclut à la nullité, sinon au rejet du Rapport au motif que celui-ci ne serait pas précis et semé d'erreurs.

SOCIETE1.) n'indique toutefois pas sur quelle base elle sollicite la nullité du Rapport et n'explique, plus particulièrement pas sur quelle base le défaut de précision ou d'éventuelles erreurs contenues dans un rapport d'expertise justifieraient son annulation. La demande en nullité du Rapport n'est donc pas fondée.

Il n'y a pas non plus lieu d'écarter le Rapport au seul motif qu'il ne serait pas pertinent, voire imprécis et semé d'erreurs.

La pertinence du Rapport sera examinée par le tribunal dans le cadre de l'analyse du bien-fondé des demandes et des différents moyens présentés par les parties. A cela s'ajoute que la critique SOCIETE1.), selon laquelle les constatations des Experts ne seraient pas précises et semées d'erreurs, n'est pas établie. En effet, SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve que les Experts se seraient trompés dans leur appréciation. Enfin, ne saurait être qualifié d'imprécision, le fait que les Experts n'ont pas toujours pu déterminer avec certitude la cause des malfaçons et vices décelés.

Les conclusions du Rapport sont donc à prendre en considération en vue de la solution du présent litige.

Avant de passer en revue les différents désordres, le tribunal rappelle que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour, 18 décembre 1962, Pas. 19, page 17).

A la lecture du Rapport, il y a lieu de constater que les Experts ont relevé des vices et malfaçons au sein de l'Immeuble et, plus précisément, au niveau de l'auvent, de la toiture principale et secondaire, de l'encadrement de la fenêtre du séjour, de l'enduit de façade, ainsi qu'à l'intérieur de l'Immeuble.

Il résulte des Factures que SOCIETE1.) a réalisé et facturé des travaux au niveau de l'auvent, de la toiture, et de la façade de l'Immeuble, c'est-à-dire au niveau des travaux qui sont entachés de désordres.

Plus précisément, il ressort de la facture numéro 1405272 que SOCIETE1.) a réalisé la toiture plate sur la porte d'entrée, c'est-à-dire l'auvent. Il découle encore de la facture numéro 1312191 que SOCIETE1.) a réalisé la prestation qui suit : « *réalisation béton de pente sur dalle en béton pour toiture plate* », ainsi qu'une cheminée isolée au niveau de la toiture. Finalement, il résulte des factures numéro 1312191 et numéro 1311211 que SOCIETE1.) a réalisé des travaux de façade.

La participation de SOCIETE1.) auxdits travaux, qui sont l'objet de la demande de PERSONNE1.), est dès lors prouvée.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792 et 2270 du Code civil est établie dans le chef de SOCIETE1.) pour ce qui est des postes « auvent » « toiture » « façades », tels que définis au Rapport.

Afin de se délier de sa responsabilité, SOCIETE1.) argue qu'elle ne serait pas intervenue seule sur le chantier et qu'il ne serait, de ce fait, pas établi en cause qu'elle se trouverait à l'origine des vices et malfaçons relevés au Rapport. Le Rapport ne ventilerait par ailleurs pas entre les différents intervenants sur le chantier de l'Immeuble.

Le fait que le Rapport ne ventile pas entre les différents intervenants ayant participé aux travaux litigieux importe peu par rapport à la demande de PERSONNE1.).

En effet, SOCIETE1.) ne peut s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle qu'en prouvant que le dommage est dû à une cause étrangère (p.ex. fait de la victime ou d'un tiers) revêtant les caractères de la force majeure.

Force est de constater que SOCIETE1.) se borne à affirmer qu'elle n'aurait pas réalisé lesdits travaux, voire qu'une société tierce aurait participé auxdits travaux. Elle n'allègue ni n'établit que ce fait présenterait pour elle les caractères de la force majeure, à savoir l'extériorité, l'imprévisibilité et irrésistibilité.

Il convient également de retenir que dans la mesure où la mise en jeu de la garantie décennale (ou biennale) d'un constructeur n'exige pas la recherche de la cause des désordres, il n'y a pas lieu d'instituer un complément d'expertise visant à « *déterminer les causes et origines des inexécutions, vices, malfaçons et non conformités aux règles de l'art affectant les travaux en question, [...]* » dans le cadre de l'instance principale

Au vu des développements qui précèdent, SOCIETE1.) doit être tenue responsable des vices relevés par les Experts aux postes « 1. Auvent entrée », « 2. Toitures », « 4. Enduit de façade » aux pages 14 et 15 du Rapport.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors fondée dans son principe.

PERSONNE1.) demande à titre principal la réparation en nature des désordres.

Il convient de rappeler que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder, débiteur et créancier. Le créancier a donc le droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations commises.

En contrepoint de la règle précédente, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur et déclarer préférer une indemnité, l'essentiel étant que l'offre du débiteur soit de nature à satisfaire le créancier, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond (LE TOURNEAU & CADIET, Droit de la responsabilité, Dalloz, éd. 1996, n° 1254 et s.).

En effet, la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime. La réparation en nature tend le plus adéquatement à ce but alors qu'elle fait disparaître le dommage de la façon la plus complète.

En l'espèce, SOCIETE1.) ne s'oppose pas à une réparation en nature et il n'existe aucune raison valable susceptible d'empêcher une réparation en nature.

Par conséquent, il y a lieu d'ordonner la réparation en nature par SOCIETE1.), dans le délai fixé dans le dispositif du présent jugement, en la condamnant à faire effectuer les travaux

de remise en état nécessaires, tels que préconisés par les Experts aux postes « 1. Auvent entrée », « 2. Toitures », « 4. Enduit de façade » aux pages 14 et 15 du Rapport, le tout sous peine d'astreinte de 200.- EUR par jour de retard, plafonnée à 60.000.- EUR.

Ladite astreinte commencera à courir 7 mois après la signification du présent jugement.

Etant donné que le tribunal retient l'exécution en nature pour remédier aux vices et malfaçons, il n'y a pas lieu de statuer sur une autre mode d'exécution à ce stade. La demande de PERSONNE1.) tendant à se voir autoriser à faire procéder aux travaux précités aux frais exclusifs de SOCIETE1.), dans la mesure où celle-ci ne procéderait pas à une exécution en nature desdits travaux, est prématurée et partant irrecevable.

ii) Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, à voir condamner SOCIETE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat évalués à un montant de 5.000.- EUR.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour, 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (Cour, 22 décembre 2015, précité).

S'il est ainsi 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 (Cour, 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

La requérante verse deux notes d'honoraires, ensemble avec les preuves d'acquiescement, d'un montant total de 8.150.- EUR (4.640 + 3.510).

En l'espèce, il a été établi ci-dessus que c'est le comportement de SOCIETE1.), qui n'a pas répondu aux courriels de la requérante, qui a forcé PERSONNE1.) d'ester en justice, de sorte que cette dernière a établi une faute dans le chef de SOCIETE1.) ainsi qu'un lien de causalité entre cette faute et son dommage résultant des frais d'avocat.

La demande de la partie demanderesse est dès lors à dire fondée à hauteur du montant réclamé, le tribunal ne pouvant statuer *ultra petita*, et il y a lieu d'augmenter ledit montant des intérêts légaux à compter du jugement, jusqu'à solde.

Il y a dès lors lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant réclamé de 5.000.- EUR, augmenté des intérêts légaux à compter du jugement jusqu'à solde.

L'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, rendu applicable par l'article 15-1 de la même loi aux cas non visés aux chapitres I et II, prévoit qu'en cas de condamnation, le tribunal ordonnera dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Il y a donc lieu de majorer le taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

La demande de la requérante en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.000.- EUR.

La demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter au motif qu'elle n'a pas rapporté la preuve qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les montants exposés par elle et non compris dans les dépens.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Les dépens peuvent être définis comme les frais juridiquement indispensables à la poursuite du procès et dont le montant fait l'objet d'une tarification soit par voie réglementaire soit par décision judiciaire.

Les frais engendrés par l'exécution d'une mission d'expertise ordonnée par décision de justice sont juridiquement indispensables à la poursuite du procès et font partie des dépens.

Au vu de l'issue du litige et des mesures d'expertise ayant permis de mettre en évidence les manquements des parties défenderesses en rapport avec les désordres constatés de nature à engager leur responsabilité, il y a lieu de mettre à charge de SOCIETE1.) les frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière commerciale, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

II. Quant au rôle de mise en intervention TAL-2023-02557

1. Recevabilité

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en intervention en la forme.

S'il est exact que le fait pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des parties au

litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Il en découle qu'à défaut de contestation précise, le moyen est à rejeter.

La demande de SOCIETE1.), qui dispose d'un intérêt manifeste à ce que SOCIETE2.) intervienne dans le litige, introduite dans les forme et délai de la loi, est donc recevable.

2. Fond

Il y a d'abord lieu de déterminer le régime de responsabilité applicable entre SOCIETE2.) et SOCIETE1.).

SOCIETE1.) fait valoir que SOCIETE2.) aurait réalisé des travaux sur le chantier de l'Immeuble et SOCIETE2.) ne conteste pas être intervenue sur le chantier en question.

De plus, il découle des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, et plus précisément des factures numéros FA04891 et FA05007 adressées par SOCIETE2.) à SOCIETE1.), que cette dernière est intervenue pour le compte de SOCIETE1.) sur le chantier de l'Immeuble.

Il y a dès lors lieu de conclure que SOCIETE1.) a sous-traité une partie des travaux à réaliser à SOCIETE2.) et que c'est à bon droit que SOCIETE1.) a affirmé ne pas avoir travaillé seule sur le chantier de l'Immeuble.

Le sous-traitant est lié à l'entrepreneur principal par un contrat d'entreprise. Il est tenu d'une obligation de résultat et ne peut s'exonérer que par un cas de force majeure ou par une faute imprévisible et inévitable d'un tiers ou du maître de l'ouvrage (Jurisclasseur Droit civil, Art. 178, Fasc. 20, n°75).

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont donc liés par un contrat d'entreprise et le régime de la responsabilité contractuelle leur est applicable.

L'article 1147 du Code civil dispose que « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Il est de principe que, dans le cadre de l'article 1147 du Code civil, le prestataire de services est tenu d'une obligation de résultat et que son cocontractant n'a qu'à prouver l'inexécution reprochée au prestataire de services, en d'autres termes les vices allégués, pour voir engager la responsabilité de ce dernier, sans que son cocontractant n'ait à rapporter la preuve d'une faute dans le chef du prestataire en question. Ce dernier peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

Il faut, bien entendu, également que la participation de ceux dont la responsabilité est recherchée aux travaux qui présentent un désordre soit établie (cf. G. RAVARANI, La responsabilité des personnes privées et publiques, 3e éd., 2014, n° 620, p. 639).

L'obligation de résultat emporte ainsi une présomption de faute, mais pas une présomption de causalité entre la prestation fournie et le dommage invoqué. (Cass. Fr. civ. 1^{ère}, 16 octobre 2001, numéro 1579 F-D, Contrats, conc. Consom. 2002 comm. 25, obs. L. Leveneur)

En l'espèce, SOCIETE1.) doit donc, afin de prospérer dans sa demande dirigée contre SOCIETE2.), rapporter la preuve que le dommage subi par SOCIETE1.), sous la forme de la condamnation prononcée dans le rôle principal, est imputable à SOCIETE2.) c'est-à-dire que ce sont les travaux sous-traités à SOCIETE2.) qui sont en cause.

Une fois cette preuve rapportée, la partie défenderesse par intervention pourra s'exonérer en prouvant que l'inexécution, voire la mauvaise exécution de son obligation contractuelle, provient d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable, force majeure ou fait de la victime.

SOCIETE2.) fait valoir que le Rapport ne lui serait pas opposable, sinon qu'il n'établirait pas de vices ni de malfaçons qui trouveraient leur origine dans les travaux réalisés par ses soins.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que SOCIETE2.) ait été informée de l'expertise réalisée par les Experts, qu'elle aurait été convoquée à y participer ou invitée à fournir ses observations. Partant, il y a lieu de retenir qu'à l'égard de SOCIETE2.), le Rapport, bien que contradictoire entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.), constitue un rapport unilatéral.

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).

Dans la mesure où le Rapport a été communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve, pour autant qu'il est corroboré par un autre élément du dossier.

Quant à la demande tendant au rejet du Rapport pour défaut de pertinence, SOCIETE2.) n'établit pas en quoi le Rapport ne serait pas « sérieux » ni ne verse aucun élément de nature à contredire les conclusions de l'expert. Il n'y a dès lors pas lieu de rejeter le Rapport.

C'est cependant à bon droit que SOCIETE2.) affirme que le Rapport n'opère pas de ventilation entre les différents prestataires intervenus sur le chantier de l'Immeuble, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si SOCIETE2.) a participé à l'ensemble des travaux objet de la demande principale de PERSONNE1.) et, dans la négative, qui de SOCIETE1.) ou SOCIETE2.) a réalisé quel travail.

Il y a dès lors lieu d'ordonner une expertise judiciaire complémentaire, avec la mission telle que reprise au dispositif et de nommer les EXPERTS pour y procéder.

Il y a lieu de réserver le surplus et les dépens de l'instance en intervention.

L'instance introduite par assignation du 6 décembre 2022 et inscrite sous le numéro TAL-2022-09292 du rôle étant vidée, il y a lieu d'ordonner la disjonction des deux instances.

Il y a lieu de réserver le surplus et les dépens de l'instance introduite par assignation du 14 mars 2023 et enrôlée sous le numéro TAL-2023-02557 du rôle en attendant le résultat de la mesure d'expertise ordonnée.

Par ces motifs :

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

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle TAL-2022-09292 et TAL-2023-02557 ;

- Quant au rôle principal TAL-2022-09292

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant à la nullité du rapport d'expertise des experts Alain VAN AERDE et Hugues DERYMAEKER daté du 20 mai 2022 non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant au rejet du rapport d'expertise des experts Alain VAN AERDE et Hugues DERYMAEKER daté du 20 mai 2022 non fondée ;

dit recevable et partiellement fondée la demande principale de PERSONNE1.);

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, à effectuer dans un délai de 7 mois à compter de la signification du jugement les travaux de remise en état nécessaires au sein de l'immeuble sis à ADRESSE1.), tels que préconisés par les experts Alain VAN AERDE et Hugues DERYMAEKER aux postes « 1. Auvent entrée », « 2. Toitures », « 4. Enduit de façade » aux pages 14 et 15 de leur rapport d'expertise daté du 20 mai 2022, sous peine d'astreinte de 200.- EUR par jour de retard, plafonnée à 60.000.- EUR ;

dit que ladite astreinte commencera à courir 7 mois après la signification du présent jugement ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant à se voir autoriser à faire procéder auxdits travaux aux frais exclusifs de SOCIETE1.) irrecevable pour être prématurée ;

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) en ce qu'elle tend à voir obtenir la somme de 5.000.- EUR au titre des frais d'avocats exposés ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000.- EUR de ce chef, augmenté des intérêts légaux à compter du prononcé du jugement, jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000.- EUR de ce chef ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable mais non fondée et en déboute ;

dit la demande en distraction non fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais l'expertise.

- Quant au rôle de mise en intervention TAL-2023-02557

dit recevable la demande de mise en intervention de la société à responsabilité limitée société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

ordonne la disjonction avec le rôle TAL-2022-09292 ;

dit la demande tendant au rejet du rapport d'expertise des experts Alain VAN AERDE et Hugues DERYMAEKER daté du 20 mai 2022 non fondée ;

- avant tout autre progrès en cause ;

ordonne une expertise et nomme experts Alain VAN AERDE, demeurant professionnellement à L-8440 Steinfort, 71, route de Luxembourg et Hugues DERYMAEKER, demeurant professionnellement à L-8009 Strassen, 61, route d'Arlon, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :

- prendre connaissance de l'ensemble des documents contractuels, y compris les factures, intervenues entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) ;
- établir un relevé des éventuels défauts de conformité, vices, malfaçons, dégâts et manquements aux règles de l'art affectant les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et par SOCIETE2.) et documenter ces défauts en distinguant :
 - o d'une part, les défauts de conformité, vices, malfaçons, dégâts ou manquements aux règles de l'art, qui sont en lien avec les travaux réalisés par SOCIETE2.) en sa qualité de sous-traitant de la société à responsabilité

- limitée SOCIETE1.) SARL et évaluer les sommes nécessaires à la réparation en nature desdits travaux ;
- d'autre part, les défauts de conformité, vices, malfaçons, dégâts ou manquements aux règles de l'art qui sont en lien avec les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et évaluer les sommes nécessaires à la réparation en nature desdits travaux ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de verser directement à l'expert, au plus tard le 4 août 2023, la somme de 2.500,- EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;

charge Madame le juge Muriel WANDERSCHEID 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 de 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 1^{er} 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 ;

ordonne la disjonction des deux instances ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance introduite par assignation du 14 mars 2023 et enrôlée sous le numéro TAL-2023-02557 du rôle ;

refixe l'affaire enrôlée sous le numéro TAL-2023-02557 du rôle pour contrôle à l'audience publique du 19 septembre 2023, à 9.00 heures, salle CO.1.02.

