

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH06/00190

Audience publique du jeudi, vingt-neuf février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-04591 du rôle

Composition :

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Muriel WANDERSCHIED, juge ;
Paula GAUB, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

E n t r e :

le **Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.)**, sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 de Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

demandeur, comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) 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 son gérant PERSONNE1.).

Faits :

Par acte de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette, en date du 25 mai 2023, le demandeur a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 16 juin 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-04591 du rôle pour l'audience publique du 16 juin 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 20 juin 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 6 février 2024, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent HARGARTEN donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Monsieur PERSONNE1.) 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 :

Faits

Durant l'année 2015, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après, « **SOCIETE3.)** ») a vendu les parties privatives et communes de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) par plusieurs contrats de vente en état futur d'achèvement.

Suite aux constats de dommages au niveau de la façade et au sous-sol de l'immeuble, une expertise a été ordonnée par ordonnance de référé n°2019TALREFO/02702 du 24 mai 2019. Monsieur Pascal CRASSON a été nommé expert et ce dernier a déposé son rapport d'expertise le 23 mars 2020.

Cette expertise a relevé un endommagement de la façade à l'angle latéral droit de l'immeuble, touchant l'enduit et l'isolation thermique, causé par un camion de livraison d'un sous-traitant de SOCIETE3.).

Cette expertise a également relevé un dommage au sous-sol, se présentant « *sous forme de traces d'humidité dans les plâtres en pied des murs au niveau du palier desservant les différentes caves, ainsi que sous forme des traces sombres au niveau des pierres naturelles au sol* ». L'expert a également constaté des tâches visibles dans les angles des murs du palier. L'expert explique qu'il s'agit de remontées capillaires dans les anciens murs en pierre suite à la présence d'eau dans les fondations et que le problème aurait dû être pris en compte et traité lors de la construction du bâtiment et préconise des moyens pour empêcher que ces remontées capillaires ne causent des dégâts.

L'expert a, dans son rapport, accepté et validé le devis des travaux de réfection de façade pour un montant de 11.232.- EUR TTC et a estimé le coût des travaux au sous-sol à un montant de 3.469,05 EUR TTC.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 25 mai 2023, le Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) (ci-après, le « **Syndicat SOCIETE1.)** »), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, a assigné SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

Aux termes de son assignation, le **Syndicat SOCIETE1.)** demande la condamnation de SOCIETE3.) au paiement de la somme de 20.701,05 EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Le Syndicat SOCIETE1.) argue que SOCIETE3.) serait responsable des malfaçons affectant l'immeuble et base sa demande sur les articles 1134 et 1147 du Code civil.

La somme réclamée par la partie demanderesse se ventile comme suit :

- Désordre façade – 11.232.- EUR
- Désordre sous-sol – 3.469,05 EUR

A cela s'ajoute encore une somme de 6.000.- EUR à titre de frais et honoraires d'avocat exposés par elle pour faire valoir ses droits. La partie demanderesse base ce chef de sa demande sur l'article 1382 du Code civil.

Quant à la proposition de la partie défenderesse de procéder à une réparation en nature, le Syndicat SOCIETE1.) s'y oppose, en expliquant que cela fait déjà cinq ans qu'il a été demandé à SOCIETE3.) de procéder aux réfections au sein de l'immeuble et que rien ne s'était passé jusque-là.

La partie demanderesse explique que le devis relatif à la façade a été demandé par l'expert pour chiffrer les travaux et a été validé par ce dernier. La partie défenderesse aurait participé à l'expertise et aurait eu connaissance du devis.

Le Syndicat SOCIETE1.) demande finalement la condamnation de SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Laurent HARGARTEN qui affirme en avoir fait l'avance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution.

A l'audience, la partie demanderesse a encore sollicité le remboursement des frais de l'expertise CRASSON d'un montant de 2.218,25 EUR.

SOCIETE3.) ne conteste pas les malfaçons et désordres présents dans l'immeuble.

Cependant, elle s'oppose au devis contenu dans le rapport d'expertise, alors que les travaux au niveau de la façade pourraient être réalisés selon les règles de l'art mais à moindre coût. De plus, ce devis ne lui aurait pas été communiqué.

Elle propose une réparation en nature, cela sous le contrôle de la société anonyme SOCIETE4.) SA (SOCIETE4.), bureau de contrôle technique en construction et génie

civile. SOCIETE3.) propose à l'audience de finaliser les travaux de réfection pour le 30 avril 2024 au plus tard.

Elle explique encore avoir, par courriel du 17 juillet 2023, proposé à la partie demanderesse de procéder aux travaux de réfection nécessaires, mais ne pas avoir eu de réponse, ce qui n'est pas contesté par la partie demanderesse.

Quant à la demande de remboursement des frais d'expertise, SOCIETE3.) fait plaider que « *si elle doit les payer, elle est d'accord à les payer* ».

La partie défenderesse s'oppose toutefois à la demande adverse en indemnisation des frais et honoraires d'avocat en son principe et en son quantum.

Motifs de la décision

I. Quant à la demande principale

Le rapport d'expertise CRASSON retient un dommage au niveau de la façade latérale droite et une malfaçon au niveau du sous-sol de l'immeuble.

Il résulte des débats à l'audience que SOCIETE3.) reconnaît que ces dommages et malfaçon lui sont imputables.

SOCIETE3.) reconnaît sa responsabilité et son obligation de procéder aux travaux de réfection.

Les parties sont en désaccord sur le mode de réparation du préjudice.

SOCIETE3.) propose une réparation en nature, tandis que le Syndicat SOCIETE1.) demande une réparation par équivalent se résolvant en allocation de dommages et intérêts afin de faire procéder aux travaux de réfection par une entreprise tierce.

Il convient de relever à cet égard que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder. Le créancier est donc en droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations promises. En contrepartie de cette règle, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur, l'essentiel étant que l'offre d'exécution du débiteur soit réellement de nature à satisfaire le créancier et s'accompagne des garanties suffisantes, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond, restant libres de choisir le mode de réparation qu'ils estiment le plus approprié.

En revanche, le maître de l'ouvrage peut refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires, si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté, s'il n'est pas à même de procéder lui-même aux réparations qui s'imposent, ou bien encore s'il a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable (*op. cit. G. Ravarani, n°1224*).

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, il n'existe aucune raison valable susceptible d'empêcher une réparation en nature.

Si la partie demanderesse soutient que SOCIETE3.) aurait déjà eu longtemps pour procéder à cette réparation en nature, elle ne conteste toutefois pas avoir omis de répondre à la proposition du 17 juillet 2023 de SOCIETE3.) d'y procéder.

Le rapport d'expertise ayant préconisé les travaux requis pour remédier au dommage au niveau de la façade et pour éviter des dommages en raison de la malfaçon au niveau du sous-sol et alors que SOCIETE3.) ne verse aucune preuve tangible que l'expert s'est trompé dans son appréciation, il y a lieu d'entériner le rapport sur ce point et les travaux seront à réaliser conformément au rapport d'expertise.

Par conséquent, il y a lieu d'ordonner la réparation en nature par SOCIETE3.), 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 le rapport d'expertise, cela sous le contrôle de l'SOCIETE4.) ou d'un autre bureau de contrôle à choisir d'un commun accord des parties, aux frais de SOCIETE3.) qui propose ce contrôle.

II. Quant aux demandes accessoires

La partie demanderesse demande la condamnation de SOCIETE3.) au montant de 6.000.- EUR à titre de frais et honoraires d'avocat engagés par elle, sur base des articles 1382 du Code civil.

Le Syndicat SOCIETE1.) fait valoir qu'il s'est retrouvé obligé d'entamer une procédure judiciaire afin de remédier aux désordres au sein de l'immeuble, la partie défenderesse n'étant pas intervenue de son propre gré et cela malgré plusieurs demandes de la part du Syndicat SOCIETE1.) depuis l'année 2018.

A l'audience, SOCIETE3.) s'est opposée à la demande en paiement des frais et honoraires, en arguant que s'il devait y avoir condamnation, alors les frais s'élèveraient à une somme maximale de 4.000.- EUR.

Conformément à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 (n°5/12), les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

S'agissant du régime de responsabilité pour faute, il appartient à la personne qui se dit lésée de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

La demande est donc recevable sur base de l'article 1382 du Code civil.

En l'occurrence, la partie demande manque d'établir un refus injustifié ou répété de SOCIETE3.) de procéder à la réparation du dommage causé à la partie demanderesse. Au contraire, il résulte des développements qui précèdent que la partie demanderesse n'a pas donné suite à l'offre de la partie défenderesse de procéder à une réparation en nature des désordres.

La partie demanderesse reste donc en défaut d'établir la faute alléguée et sa demande n'est donc pas fondée.

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, alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

Les frais d'expertise font partie des dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise d'un montant de 2.218,25 EUR.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du Syndicat SOCIETE1.) en distraction des dépens, le ministère d'avocat n'étant pas requis en matière commerciale.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** partiellement fondée ;

dit la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, tendant à se voir autoriser à faire procéder auxdits travaux aux frais exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL non-fondée ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL qu'elle offre de procéder à une réparation en nature du dommage et de la malfaçon retenus par l'expert Pascal CRASSON dans son rapport d'expertise daté du 23 mars 2020, sous le contrôle de la société anonyme SOCIETE4.) SA ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, à effectuer, jusqu'au 30 avril 2024 au plus tard, les travaux de remise en état de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), au niveau de la façade et du sous-sol, tels que préconisés par l'expert Pascal CRASSON dans son rapport d'expertise daté du 23 mars 2020 ;

dit que les travaux seront effectués sous le contrôle de la société anonyme SOCIETE4.) SA ou un autre bureau de contrôle technique en construction et génie civil à convenir d'un commun accord entre parties ;

dit que les frais y afférents seront pris en charge par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ;

dit la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée

SOCIETE2.) SARL, en indemnisation au titre des frais et honoraires d'avocat recevable mais non fondée et en déboute ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise ;

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction.