

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2024TALCH06/00220**

Audience publique du jeudi, quatorze mars deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2021-02491 du rôle**

Composition :

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;  
Muriel WANDERSCHIED, juge ;  
Paula GAUB, juge ;  
Claude FEIT, greffière.

**Entre :**

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

élisant domicile en l'étude de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg,

**demanderesse**, comparant par Maître Camille VALENTIN, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN,  
avocat à la Cour susdit,

**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/ses gérant(s) actuellement en  
fonctions,

**défenderesse**, comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à  
Esch-sur-Alzette.

---

## **F a i t s :**

Par acte de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, en date du 4 mars 2021, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 26 mars 2021 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1<sup>er</sup> 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-2021-02491 du rôle pour l'audience publique du 26 mars 2021 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 30 mars 2021 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 30 janvier 2024, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Camille VALENTIN, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Régis SANTINI 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 :

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») est le promoteur d'un immeuble résidentiel sis au ADRESSE3.), (ci-après, l'« **Immeuble** ») en cours de construction.

PERSONNE1.) est propriétaire d'une résidence voisine de l'Immeuble (ci-après, la « **Résidence** ») et donne en location un appartement situé au premier étage de la Résidence.

Suite à l'exécution des travaux de construction de l'Immeuble, des dégâts ont été constatés au niveau de la Résidence.

En date du 20 mars 2018, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») a établi un rapport portant sur les dégâts et désordres qui sont en relation avec les travaux de construction de l'Immeuble (ci-après, le « **Rapport SOCIETE2.)** »).

En date du 18 juillet 2019, PERSONNE2.), mandaté unilatéralement par PERSONNE1.), a établi son rapport portant sur les dégâts et désordres qui affectent la Résidence et qui sont en relation avec la construction de l'Immeuble (ci-après, le « **Rapport MOLITOR** »).

En date du 13 octobre 2020, l'expert MOLITOR a organisé une réunion entre parties dans la Résidence.

Le 23 octobre 2020, l'expert MOLITOR a établi un compte rendu portant sur cette inspection contradictoire des lieux (ci-après, le « **Compte-rendu** »).

Procédure :

Par exploit d'assignation du 4 mars 2021, PERSONNE1.) a assigné SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens :

Dans son assignation, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la partie défenderesse à entreprendre les travaux à réaliser à l'extérieur de la Résidence, tel que préconisés par l'expert MOLITOR dans son Compte-rendu, établi suite à l'inspection contradictoire du 13 octobre 2020, à partir de la notification du présent jugement, sous peine d'une astreinte d'un montant de 500.- EUR par jour de retard, ou à tout autre montant à arbitrer par le tribunal.

Actuellement, la requérante sollicite également la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 15.473,24 EUR, ou tout autre montant, même supérieur, à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts au taux légal, à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Elle demande en outre à ce que le taux d'intérêt soit majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois, à compter de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

La partie demanderesse sollicite encore la capitalisation annuelle des intérêts échus, en application de l'article 1154 du Code civil.

La requérante demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.000.- EUR, au titre de son préjudice moral subi.

PERSONNE1.) requiert encore une indemnité de procédure à hauteur de 5.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 10.000. EUR, au titre des frais d'avocat exposés sur base de la jurisprudence de la Cour de cassation rendue dans son arrêt du 9 février 2012 et de la Cour d'appel rendue dans un arrêt du 26 mars 2014.

La partie demanderesse sollicite finalement la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise de l'expert MOLITOR évalués à hauteur de 4.505,89 EUR et l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

A l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir que la partie défenderesse se serait engagée à procéder à une réparation en nature des désordres décelés par l'expert MOLITOR au niveau de la Résidence. SOCIETE1.) se serait également engagée à procéder à une réparation par équivalent des désordres constatés par ledit expert au sein de l'appartement, donné en location, situé au premier étage de la Résidence.

Or, à ce jour, les travaux de réfection à réaliser à l'extérieur de la Résidence suivant le Compte-rendu n'auraient pas encore été entièrement exécutés. Plus précisément,

le jardin ne serait toujours pas ensemencé, le muret visé à la page 6 du Compte-rendu ne serait pas encore réparé et le joint d'étanchéité qui empêcherait l'eau de pénétrer dans les vitres du garde-corps, prévu à la page 4 du Compte-rendu, ferait toujours défaut.

De plus, la partie défenderesse n'aurait pas encore payé la somme de 15.473,24 EUR, correspondant au montant du devis actualisé établi par la société la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après, « **SOCIETE3.)** ») portant sur les travaux de réfection à réaliser dans l'appartement situé au premier étage de la Résidence.

La requérante ajoute dans ce contexte que les prix auraient augmenté depuis l'établissement du premier devis par SOCIETE3.). Etant donné qu'un devis n'aurait généralement pas une durée de validité éternelle, elle aurait demandé à SOCIETE3.) d'établir un nouveau devis actualisé.

La partie demanderesse explique encore ne pas avoir accepté le premier devis au vu de l'incertitude de l'issue du litige. Plus précisément, elle n'aurait pas voulu s'engager vis-à-vis de SOCIETE3.) pour des frais qu'elle n'aurait pas pu supporter par la suite.

PERSONNE1.) avance en outre avoir subi un préjudice moral en raison du fait qu'elle attendrait depuis plusieurs années que la partie défenderesse redresse les désordres décelés. Elle aurait dû mandater un avocat et faire appel à un expert dans le cadre du présent litige, et ce, en raison de l'attitude peu constructive de la partie défenderesse.

Elle se serait ainsi retrouvée dans une situation pesante et angoissante.

La partie demanderesse conclut au rejet de l'exception du libellé obscur formulée par la partie défenderesse et argue que ses demandes seraient claires.

Face aux moyens de défense soulevés par la partie défenderesse, la requérante argue que le Rapport SOCIETE2.) ne porterait pas sur la Résidence. Elle affirme encore que la partie défenderesse resterait en défaut de rapporter la preuve de la réfection de l'ensemble des dégâts décelés au Compte-rendu et affirme que SOCIETE3.) aurait commis une simple erreur matérielle en mentionnant un taux de TVA de 17% pour l'année 2023 dans son devis.

La requérante déclare finalement se rapporter à prudence de justice quant à une exécution en nature des travaux à réaliser au sein de l'appartement situé au premier étage de la Résidence et ne s'oppose pas à ce que l'ensemble des travaux de réfection soient réalisés sous le contrôle d'un expert.

**SOCIETE1.)** soulève l'exception du libellé obscur et fait valoir que les demandes de la requérante, telles que formulées dans le cadre de son assignation, ne rempliraient pas les critères de précision requis. Les tenants de ces demandes ne seraient pas clairement exposés, de sorte qu'il ne serait pas possible de déterminer comment ces demandes devraient, le cas échéant, être exécutées.

Quant au fond, la partie défenderesse conteste la persistance du dommage, et plus précisément des dégâts et désordres décelés par l'expert MOLITOR dans le cadre de son Compte-rendu.

En ce qui concerne les dégâts décelés dans l'appartement situé au premier étage de la Résidence, SOCIETE1.) ne conteste pas leur existence, mais s'oppose à une prise en charge de toute facture établie par SOCIETE3.) en vue d'une réparation par équivalent. Elle avance encore que le devis établi par cette société ferait état d'un taux erroné de TVA de 17% pour l'année 2023.

La partie défenderesse argue encore que la requérante se serait trouvée dans l'obligation de minimiser son dommage. Cette dernière aurait dès lors dû accepter le premier devis établi par SOCIETE3.), dont l'offre aurait été ferme et définitive et ne pas attendre des années avant de demander un devis actualisé de la même société, qui serait bien évidemment plus élevé.

Sur question du tribunal, la partie défenderesse indique ne pas être opposée à procéder à une réparation en nature des dégâts décelés dans l'appartement situé au premier étage de la Résidence, pour autant que lesdits travaux soient surveillés par un expert en la matière.

SOCIETE1.) s'oppose à la prise en charge des frais et honoraires de l'expert MOLITOR, au motif que ce serait la partie demanderesse qui aurait mandaté unilatéralement ledit expert.

La partie défenderesse conteste finalement l'indemnité de procédure ainsi que les frais d'avocats revendiqués par la requérante.

#### Motifs de la décision :

##### I. Quant à l'exception du libellé obscur

Aux termes de l'article 154 alinéa 1er 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° exploit, n°298, p.135 et les références y citées).

Il n'est pas nécessaire d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée la demande ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait (Cour 19 décembre 2000, n°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°325, p.345).

Le but de la condition prévue par l'article 154, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (Beltjens, Procédure civile, n°116, p.398 ; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n°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°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°50/01, 1798, Cour 15 mai 2002, n°24 393 ; Cour 26 juin 2002 BIJ 2/03, p 28). Le grief qui doit être apprécié *in concreto*, en fonction des circonstances de l'espèce, est constitué dès lors que l'irrégularité perturbe le cours normal de la procédure. Il fait démontrer que celle-ci a perturbé le plaideur dans la défense de ses droits. Il appartient à celui-ci d'en établir l'existence et le lien de causalité entre l'irrégularité et le grief.

En l'occurrence, la partie défenderesse n'allègue ni n'établit que l'irrégularité soulevée aurait perturbé la défense de ses droits.

Le moyen de nullité est donc non fondé.

## II. Quant à l'exécution des travaux de réfection

Il découle des déclarations des parties à l'audience et des pièces versées en cause dont notamment du courriel du 23 janvier 2020, adressé par le mandataire de la partie défenderesse au mandataire de la requérante, que SOCIETE1.) s'est engagée à réaliser les travaux de réfection prévus au Compte-rendu.

SOCIETE1.) conteste que les dégâts décelés audit compte-rendu persisteraient à ce jour.

L'article 1315 du Code civil dispose que « *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 ».*

En application de l'article précité, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter la preuve qu'elle a réalisé les travaux de réfection convenus entre parties.

Le Rapport SOCIETE2.) versé en cause porte sur l'Immeuble et non pas sur la Résidence, de sorte que celui-ci ne permet pas d'établir que les travaux de réfection de la Résidence ont été réalisés.

Pour le surplus, la partie défenderesse reste en défaut de verser en cause la moindre pièce qui permettrait d'établir qu'elle aurait procédé à une exécution en nature des travaux de réfection réclamés par PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que les désordres qui suivent, invoqués actuellement par la requérante, persistent à ce jour :

- le jardin de la Résidence n'est pas ensemencé (page 4 du Compte-rendu) ;
- le joint d'étanchéité qui empêcherait l'eau de pénétrer fait défaut (page 4 du Compte-rendu) ;
- l'espace entre les deux propriétés n'est pas fermé (page 6 du Compte-rendu) ;
- les travaux de réfection à l'intérieur de l'appartement situé au premier étage de la Résidence, tels que repris au devis de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL du 7 novembre 2023.

Au vu de l'ensemble des développements repris ci-avant, il y a lieu de retenir que le dommage subi par la partie demanderesse du fait des agissements de SOCIETE1.) persiste à ce jour et qu'il y a lieu de condamner la partie défenderesse à le réparer.

En principe, la victime a le droit de choisir le mode de réparation qui lui paraît le plus adéquat mais elle ne saurait refuser l'offre d'exécution en nature, à condition qu'elle soit réellement de nature à la satisfaire et s'accompagne de garanties suffisantes.

Dans certains cas, la victime peut donc s'opposer à l'offre d'exécution en nature. Ainsi, 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 (G. RAVARANI, La responsabilité des personnes publiques et privées, 3e éd., n° 1224).

En l'espèce, SOCIETE1.) avance ne pas être opposée à une exécution en nature des travaux de réfection, dans la mesure où lesdits travaux seraient exécutés sous la surveillance d'un expert.

La requérante se rapporte à prudence de justice quant à une éventuelle exécution en nature desdits travaux, ce qui équivaut à une contestation générale.

PERSONNE1.) reste cependant en défaut de rapporter la preuve d'une perte de confiance dans le chef de la partie défenderesse, voire d'un motif légitime qui permettrait d'admettre que le débiteur ne s'acquitterait pas desdits travaux dans un délai raisonnable.

Le moyen de la partie défenderesse tendant à voir dire que la requérante n'aurait pas rempli son obligation de modérer son dommage est à dire non fondé, au motif que la partie défenderesse n'a pas établi que le fait pour la requérante de ne pas avoir accepté le premier devis de SOCIETE3.) aurait aggravé son dommage.

Plus précisément, il n'est pas établi en cause que les coûts pour l'exécution en nature des travaux à réaliser à l'intérieur de l'appartement situé au premier étage de la Résidence seraient supérieurs à ceux prévus au devis daté du 25 février 2020.

Le tribunal constate encore que SOCIETE1.) ne remet pas en cause le devis actualisé en ce qui concerne les travaux y repris, de sorte qu'il est constant en cause que les travaux à réaliser à l'intérieur de l'appartement pour remédier aux dégâts causés par la construction de l'immeuble, sont ceux repris audit devis.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à procéder à une réparation en nature des désordres cités ci-avant, tel qu'indiqué au dispositif du présent jugement, dans un délai de 7 mois à compter de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte d'un montant de 100.- EUR par jour de retard, plafonnée à 30.000.- EUR.

Tel que proposé par SOCIETE1.), il y a lieu de dire que les travaux seront réalisés sous la surveillance d'un expert, les frais de l'expert étant à supporter par SOCIETE1.).

### III. Quant au préjudice moral

La preuve du dommage moral obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent des articles 1315 et suivants du Code civil, ce qui signifie que la victime est obligée de prouver l'existence et l'étendue du préjudice qu'elle affirme avoir subi en relation avec le comportement de l'auteur du dommage.

Or, les pièces soumises à l'appréciation du tribunal ne permettent pas de déceler un préjudice moral dans le chef de la partie défenderesse, voire plus précisément, qu'elle se serait trouvée dans une situation pesante et angoissante.

Sa demande n'est dès lors pas fondée de ce chef.

### IV. Quant aux demandes accessoires

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, « *le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

*Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. (...)* ».

La requérante demande la somme de 10.000.- EUR à titre de frais d'avocat exposés sur base de l'arrêt du 9 février 2012 de la Cour de cassation et d'un arrêt du 26 mars 2014 de la Cour d'appel.

Elle n'invoque ainsi pas de base légale à l'appui de sa demande mais des décisions de justice, de sorte qu'il appartient au tribunal de rechercher la base légale sur laquelle est basée sa demande.

Le tribunal retient que la prédite demande est basée sur l'article 1382 du Code civil et plus précisément sur base de la responsabilité délictuelle.

Or, à défaut pour la partie demanderesse d'avoir soumis à l'appréciation du tribunal les notes d'honoraires de son avocat, la demande de cette dernière n'est pas fondée.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer partiellement fondée pour le

montant de 2.000.- EUR, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

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.

En ce qui concerne les frais et honoraires de l'expert MOLITOR mandaté par PERSONNE1.), il découle des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que ceux-ci ont été payés par la requérante à hauteur de 4.505,89 EUR.

Le Compte-rendu ayant présenté une utilité pour corroborer les affirmations de la requérante et lui ayant ainsi permis d'obtenir gain de cause dans la présente instance, il y a lieu de faire droit à la demande et de condamner SOCIETE1.) à rembourser à la requérante le montant de 4.505,89.- EUR de ce chef, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

#### **Par ces motifs :**

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

**rejette** l'exception tirée du libellé obscur ;

**dit** la demande principale recevable et partiellement fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à procéder à l'exécution en nature des travaux repris ci-dessous, dans un délai de 7 mois à compter de la signification du présent jugement :

- ensemencement du jardin de la résidence située au ADRESSE4.), tel que prévu à la page 4 du compte-rendu de l'inspection contradictoire du 13 octobre 2020, dressé par PERSONNE2.) ;
- mise en place du joint d'étanchéité, tel que prévu à la page 4 du compte-rendu de l'inspection contradictoire du 13 octobre 2020, dressé par PERSONNE2.) ;
- fermeture de l'espace entre la résidence située au ADRESSE4.), et la propriété voisine, tel que prévu à la page 6 du compte-rendu de l'inspection contradictoire du 13 octobre 2020 dressé par PERSONNE2.) ;
- réalisation de l'ensemble des travaux de réfection à réaliser à l'intérieur de l'appartement situé au premier étage de la résidence située au ADRESSE4.), tels que repris au devis de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL du 7 novembre 2023 ;

**dit** qu'il y a lieu d'assortir ladite condamnation d'une astreinte de 100.- EUR par jour de retard dûment constaté ;

**dit** que le montant total de l'astreinte ne pourra pas dépasser la somme de 30.000.- EUR ;

**dit** que les travaux de réfection seront effectués sous la surveillance de l'expert PERSONNE2.) ou un autre expert à convenir d'un commun accord entre parties, à charge pour les parties de prendre contact avec ce dernier ;

**dit** que les frais y afférents seront pris en charge par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

**dit** la demande accessoire de PERSONNE1.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat recevable sur l'article 1382 du Code civil mais non fondée et en déboute ;

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

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.000.- EUR de ce chef ;

**dit** la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement des frais et honoraires de l'expert PERSONNE2.) fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.505,89 EUR de ce chef ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.