

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00081

Audience publique du jeudi, treize février deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2023-07743

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Jackie MORES, premier juge ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Claude FEIT, greffière.

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 gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, signifié en date du 19 septembre 2023,

comparant par Maître Catherine HORNING, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

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 NUMERO2.), représentée par son / ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes du prédit exploit Geoffrey GALLE,

comparant par 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 constitué, demeurant à Strassen.



Le Tribunal :

Faits

Suivant une offre du 7 mai 2021, acceptée le 10 mai 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE2.)** ») a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** ») des travaux de construction du gros-œuvre, hors aménagement extérieur, terrassement et remblai, d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE3.), pour un prix forfaitaire de 262.050,25 EUR (ci-après le « **Contrat ADRESSE3.)** »).

Suivant une offre du 5 octobre 2021, acceptée le 14 octobre 2021, la société SOCIETE2.) a chargé la société SOCIETE1.) des travaux de construction du gros-œuvre, hors aménagement extérieur, terrassement et remblai, de deux maisons unifamiliales sises à ADRESSE4.), pour un prix forfaitaire de 300.000.- EUR HTVA (ci-après le « **Contrat ADRESSE4.)** » et, ensemble avec le Contrat ADRESSE4.), les « **Contrats** »).

Entre le 19 avril 2022 et le 11 janvier 2023, la société SOCIETE1.) a émis plusieurs factures à l'attention de la société SOCIETE2.).

Par courrier du 14 novembre 2022, le mandataire de la société SOCIETE2.) a résilié avec effet immédiat les Contrats.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 19 septembre 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

Par ordonnance de mise en état simplifiée datée du 9 novembre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 6 juin 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 4 décembre 2024 pour prise en délibéré.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 4 décembre 2024.

Prétentions et moyens des parties

La **société SOCIETE1.)** demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des montants de :

- 46.166,74 EUR au titre des factures impayées relatives au chantier de ADRESSE4.), avec les intérêts légaux prévus par l'article 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), à partir de la date d'émission de chaque facture, sinon à partir de la date d'exigibilité

de chaque facture, sinon à partir du « *premier rappel* », sinon à partir du « *second rappel* », sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- 34.800,- EUR du fait de la résiliation sans motif valable du Contrat ADRESSE4.), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice,
- 25.183,56 EUR au titre des factures impayées relatives au chantier d'ADRESSE3.), avec les intérêts légaux prévus par l'article 3 de la Loi de 2004, à partir de la date d'émission de la facture, sinon à partir de la date d'exigibilité de la facture, sinon à partir du « *second rappel* », sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et
- 30.659,88 EUR au titre de la perte de rendement du fait de la résiliation sans motif valable du « *contrat signé entre parties* ».

En tout état de cause, elle réclame encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant forfaitaire de 40,- EUR prévu à l'article 5(1) de la Loi de 2004 et au paiement des frais et honoraires d'avocat, évalués provisoirement à 2.900,- EUR, sinon au paiement de la somme de 2.000,- EUR pour des frais de recouvrement en application de l'article 5 (3) de la Loi de 2004.

Elle réclame en outre la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire. Elle demande enfin l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) base sa demande en paiement des factures sur le principe de la facture acceptée prévu par l'article 109 du Code de commerce, sinon sur les articles 1134, 1142 et 1147 et suivants du Code civil relatifs à la responsabilité contractuelle, sinon sur les règles de la responsabilité délictuelle.

A l'appui de sa demande, elle explique avoir exécuté des travaux sur un chantier sis à ADRESSE3.) et un chantier sis à ADRESSE4.).

En ce qui concerne le chantier de ADRESSE4.), elle précise avoir émis six factures, dont cinq factures restent intégralement impayées, pour un montant total redû de 46.166,74 EUR :

- la facture n° 22.024 du 19 avril 2022 pour un solde impayé de 926,64 EUR,
- la facture n° 22.043 du 20 juin 2022 pour un montant de 2.082,60 EUR,
- la facture n° 22.087 du 17 novembre 2022 pour un montant de 1.497,60 EUR,
- la facture n° 22.088 du 17 novembre 2022 pour un montant de 1.895,40 EUR,
- la facture n° 22.089 du 17 novembre 2022 pour un montant de 3.393,- EUR et
- la facture n° 23.002 du 11 janvier 2023 pour un montant de 36.371,50 EUR.

Concernant le chantier d'ADRESSE3.), la société SOCIETE1.) expose avoir émis deux factures qui restent intégralement impayées, pour un montant total redû de 25.183,56 EUR :

- la facture n° 22.086 du 17 novembre 2022 pour un montant de 2.667,60 EUR et

- la facture n° 22.095 du 14 décembre 2022 pour un montant de 22.515,96 EUR.

Elle plaide que, malgré plusieurs rappels de paiement, les factures n'ont pas été réglées, ni contestées de manière précise et circonstanciée endéans un bref délai, de sorte qu'elles sont à considérer comme factures acceptées au sens de l'article 109 du Code de commerce. Elle ajoute que les travaux dont elle demande paiement, ne concernent pas les travaux de gros-œuvre et d'étanchéité, mais des compléments de commande.

Plus précisément, elle expose que la facture n° 22.043 du 20 juin 2022 relative au chantier ADRESSE4.), ayant pour objet la découpe et l'évacuation des arbustes, soit des travaux hors forfait, a seulement été contestée le 27 septembre 2022, soit trois mois après sa date d'émission, les contestations ne portant en outre pas sur la réalisation des prestations facturées.

Concernant la facture n° 22.089 du 17 novembre 2022 relative au chantier ADRESSE4.), ayant pour objet des travaux relatifs au raccordement de gaz, réalisés hors forfait, elle plaide que le courriel du 18 novembre 2022 de la défenderesse ne contient pas de contestations quant aux prestations réalisées, la société SOCIETE2.) se limitant à indiquer que ces prestations sont couvertes dans le marché de base. Elle ajoute que l'article 1.8 des conditions générales permet la facturation, en sus de l'offre initiale, des prestations non reprises dans l'offre de prix.

De même, la facture n° 22.086 du 17 novembre 2022 et la facture n° 22.095 du 14 décembre 2022, relatives au chantier d'ADRESSE3.) concernent des travaux en régie pour le raccordement de gaz, réalisés hors forfait du Contrat ADRESSE3.), respectivement un supplément hors forfait lié à des modifications des plans en cours d'exécution, ainsi qu'un chiffrage additionnel pour l'augmentation du prix de l'acier.

Elle soutient que, contrairement aux affirmations adverses, le Contrat ADRESSE4.) ne prévoyait pas une exécution « *type cuvelage étanche noir ou blanc* », mais une exécution d'étanchéité apportée verticalement sur les murs enterrés (soit une membrane bitumineuse noire soudée à la flamme sur les murs, et ce sans commande d'un cuvelage noir), ainsi qu'un drainage périphérique.

Elle explique qu'il a été constaté, en cours d'exécution du chantier, que le réseau de drainage des maisons était plus bas que le canal d'eaux mixtes publiques de la ville de ADRESSE4.), pouvant le cas échéant créer des infiltrations suite à une éventuelle remontée des eaux. Un système de pompage d'eau ayant été refusée par les propriétaires des maisons, la société SOCIETE2.) a demandé de procéder à un cuvelage (cuve noire avec la mise en place d'une membrane verticale et horizontale étanche). Elle en conclut que le chantier ADRESSE4.) a été mal géré par la société SOCIETE2.), qui n'a pas fait d'étude de sol préalable.

Elle ajoute qu'elle a accepté de modifier son offre initiale, sans surcoût, en compensant cette couche supplémentaire par la suppression du drainage et la mise en place de la cuve noire. Or, le bureau de contrôle a demandé la mise en place d'une isolation bi-couches, entraînant un surcoût lié à la deuxième couche, que la société SOCIETE2.) ne voulait plus payer.

La société SOCIETE1.) plaide encore que la société SOCIETE2.) a résilié le 14 novembre 2022, sans motifs valables et avec effet immédiat les Contrats et qu'elle a été privée de pouvoir terminer les travaux. Elle précise qu'elle n'est plus intervenue sur les chantiers postérieurement à la résiliation et que la société SOCIETE2.) a fait continuer les travaux par

la société SOCIETE3.), appartenant au même bénéficiaire effectif que la défenderesse. Elle donne à considérer qu'elle ignore quels travaux d'étanchéité ont été réalisés.

Elle estime que la société SOCIETE2.) a commis une faute contractuelle en résiliant les Contrats et qu'elle n'a pas fait preuve de bonne foi dans l'exécution de ses obligations.

Elle plaide encore que la défenderesse ne peut pas invoquer la théorie de l'exception d'inexécution, au motif que cette dernière reste en défaut de prouver un défaut d'exécution des obligations. Elle donne à considérer qu'elle a décollé immédiatement, à la demande de la société SOCIETE2.), les membranes d'étanchéité et les panneaux isolants le 11 novembre 2022 sur le chantier ADRESSE4.), soit 3 jours avant la résiliation des Contrats.

La société SOCIETE1.) conteste en outre toute responsabilité et les malfaçons alléguées et elle estime ne pas être tenue d'une obligation de résultat en sa qualité de constructeur. Elle rappelle qu'elle a été chargée de l'exécution de travaux de gros-œuvre et d'étanchéité par la société SOCIETE2.).

Elle plaide qu'aucun des rapports d'expertise n'entérine sa responsabilité exclusive, voire partielle. Elle précise qu'elle n'a pas été partie à une expertise menée contradictoirement et que hormis le compte rendu de l'expert PERSONNE1.), sur lequel elle a pu prendre position, elle n'a jamais eu accès aux autres rapports unilatéraux.

En ce qui concerne le chantier ADRESSE4.), elle donne à considérer que si le rapport d'SOCIETE4.) du 12 octobre 2022 relève des erreurs dans l'exécution en concluant que l'étanchéité n'est pas assurée, l'expert ne désigne pas l'identité de la personne responsable de ces erreurs. Elle estime qu'elle a uniquement exécuté les travaux, mais que les bureaux d'études chargés de la conception du bâtiment sont également concernés. Elle soutient que la société SOCIETE2.) ne s'est pas interrogée sur les causes des problèmes constatés en excluant toute mise en cause des bureaux d'études chargés de la conception du bâtiment et de l'architecte, ainsi que l'absence d'étude de sol.

Elle ajoute que postérieurement à la résiliation avec effet immédiat des Contrats, SOCIETE4.) a dressé un rapport le 7 décembre 2022 constatant que la remise en état de l'étanchéité enterrée ne correspond pas aux règles de l'art à défaut de soudure des bandes.

Elle donne à considérer qu'elle n'a pas procédé à ces travaux de « *remise en état de l'étanchéité* », eu égard à la résiliation des Contrats du 14 novembre 2022. Elle estime que la société SOCIETE2.) est de mauvaise foi, alors qu'en résiliant avec effet immédiat le Contrat ADRESSE4.) elle ne lui a permis ni de s'expliquer sur les prétendus manquements, ni d'y remédier.

La société SOCIETE1.) soutient en outre que les rapports d'SOCIETE4.) des 7 décembre 2022, 4 janvier 2023 et 4 juillet 2023 mentionnant les conséquences préjudiciables constatées sur le chantier, telles que la présence de centimètres d'eau dans la cave, l'humidité dans la cave et la présence de fissures dans l'enduit en plâtre, n'ont pas de lien causal avec les travaux d'étanchéité qu'elle a effectués.

Elle demande de déclarer le compte rendu de l'expert PERSONNE1.) du 8 septembre 2023 inopposable au motif qu'il a été nommé unilatéralement par la société SOCIETE2.), qu'elle ignore les fins pour lesquels il a été nommé, qu'elle ignore les renseignements qui lui ont été donnés et qu'elle n'a pas été convoquée aux réunions. Le rapport reste en outre muet sur les responsabilités des différentes parties, de sorte que la défenderesse ne peut pas

s'en prévaloir pour conclure à la responsabilité contractuelle de la demanderesse dans la survenance de quelconques dégâts.

Concernant le rapport du Cabinet d'expertises Molitor du 7 septembre 2023, la société SOCIETE1.) estime qu'il a été établi dix mois après la fin des travaux et qu'aucune responsabilité dans son chef n'y est relevée. Au contraire, une pluralité de causes dans la survenance des fissurations, de l'humidité et d'infiltration d'eaux y est relevée. Elle ajoute qu'il en est de même pour le rapport du bureau RW Consult du 5 décembre 2023.

En ce qui concerne le chantier d'ADRESSE3.) et le rapport Beraldin du 31 octobre 2022, elle donne à considérer que l'expert relève que les travaux d'étanchéité verticale et horizontale n'étaient pas encore clôturés et qu'ils doivent être terminés. Elle plaide que l'expert ne retient pas que les travaux ont été mal exécutés. Il ne précise pas non plus en quoi les travaux seraient affectés de défauts, vices, non-conformités ou malfaçons.

Elle demande encore d'écarter le rapport Beraldin du 7 février 2024 comme étant un rapport de complaisance.

La société SOCIETE1.) conteste encore l'affirmation adverse que le paiement des factures a été suspendu en raison des malfaçons alléguées. Elle soutient qu'elle a temporairement quitté le chantier suite aux premières contestations des factures (relatives aux travaux de régie sur divers chantiers, à la hausse du prix des matériaux, aux suppléments liés au cuvelage noir et à l'application d'étanchéité verticale en deux couches) par la défenderesse.

Contrairement aux affirmations adverses, elle plaide que la société SOCIETE2.) a résilié les Contrats, non pas en raison de prétendus vices, défauts de conformités ou malfaçons affectant les travaux, mais en raison des contestations sur le quantum des factures et l'adaptation des prix. Elle ajoute que les seules malfaçons qui pouvaient être reprochées, avant la résiliation du Contrat ADRESSE4.), concernaient les étanchéités verticales. Elle donne à considérer qu'elle a retiré l'intégralité des étanchéités verticales, tel que convenu avec SOCIETE4.), mais qu'elle n'a pas reposé le système d'étanchéité bi-couche sur les murs, à défaut de validation par la société SOCIETE2.) de l'offre de prix relative à cette couche supplémentaire. Elle précise qu'au départ de chantier, les murs périphériques des sous-sols sont restés sans étanchéité et qu'elle n'a facturé ni la pose, ni l'enlèvement de l'étanchéité.

Elle rappelle enfin qu'elle n'a pas été mise en demeure en bonne et due forme de redresser une partie des travaux et que les rapports et compte rendus dressés par les experts sont intervenus postérieurement à son départ du chantier.

En application de l'article 6.4 des conditions générales de vente, annexées aux Contrats, et des articles 1134, 1142 et 1147 et suivants du Code civil, la société SOCIETE1.) réclame encore une pénalité de 10 %, soit 34.800,- EUR, la défenderesse ayant résilié les Contrats sans motif valable. A cet égard, elle conteste la demande en réduction de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) demande à voir déclarer non fondées les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.).

Elle plaide que la société SOCIETE2.) a résilié de manière abusive et arbitraire unilatéralement avec effet immédiat les Contrats. Elle rappelle que la résiliation est prématurée, aux motifs qu'aucun retard d'exécution ne lui est imputable, qu'elle n'a pas été mise en position de participer aux expertises ou de s'expliquer sur les travaux réalisés et

qu'elle n'a pas été mise en demeure de rectifier les travaux. Elle conclut que l'article 1184 du Code civil ne s'applique pas.

Elle plaide principalement que la société SOCIETE2.) reste en défaut de prouver une défaillance contractuelle dans l'exécution des travaux, ainsi que l'existence de dégâts, détériorations ou dommages affectant les ouvrages en lien avec les travaux qu'elle a effectués.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse d'une responsabilité contractuelle dans son chef, elle conteste le principe et le quantum des frais de remise en état exposés par la société SOCIETE2.) pour redresser les malfaçons alléguées. Plus précisément, elle soutient que la défenderesse ne verse pas la preuve de paiement des factures émises par la société SOCIETE3.), que ces factures ne contiennent pas le détail des prestations effectuées, que la facture du 24 novembre 2022 concerne des travaux qui ont été facturés dix jours après la résiliation de la relation contractuelle et qu'aucune répartition du prix en fonction des travaux est énumérée dans la facture du 5 mai 2023. Par ailleurs, elle soutient que les factures émises par la société SOCIETE5.) n'ont « *aucun lien avec SOCIETE1.)* ».

La société SOCIETE1.) demande de déclarer la demande en compensation judiciaire non fondée, alors qu'elle n'a facturé que des prestations réalisées.

Elle conteste encore la demande en paiement des frais d'expertise en son principe et en son quantum. Elle soutient que ces frais n'ont pas été exposés dans le but de « *toiser la question de la bonne exécution des travaux* », mais afin de trouver des solutions techniques à la mauvaise exécution du chantier de ADRESSE4.), la société SOCIETE2.) n'ayant pas réalisé d'étude de sol. Elle ajoute que les frais sont en lien avec un sinistre du 1^{er} septembre 2023 concernant un dégât des eaux à ADRESSE4.).

Elle conteste en outre la demande en paiement des frais d'avocat dans son principe et en son quantum, la demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire et l'indemnité de procédure sollicitée.

Enfin, elle ne s'oppose pas à l'institution d'une expertise judiciaire. Elle s'oppose cependant à ce que l'expertise porte sur tous les inachèvements, désordres, malfaçons, vices ainsi que les non-conformités affectant les maisons sises à ADRESSE4.) et ADRESSE3.), l'expertise devant porter seulement sur les travaux exécutés par ses soins jusqu'au 14 novembre 2022. Elle s'oppose également à la nomination de l'expert Sylvain Garnier, ce dernier, en tant qu'architecte, ne disposant pas des compétences requises pour une telle mission.

La **société SOCIETE2.)** conclut au rejet des demandes adverses.

Elle expose que le montant du marché à forfait du chantier à ADRESSE4.) est de 351.000,- EUR TTC, dont elle a payé le montant de 317.054,30 EUR, de sorte que le solde ouvert s'élève à 33.945,70 EUR, et non pas à 46.166,74 EUR. Elle précise que le paiement du solde a été suspendu en raison des nombreux vices et malfaçons affectant les travaux.

Concernant le chantier à ADRESSE3.), elle expose que le montant du marché à forfait est de 306.598,79 EUR TTC, dont elle a payé le montant de 290.543,40 EUR, de sorte que le solde ouvert s'élève à 16.055,39 EUR, et non pas à 25.183,56 EUR.

Quant à la demande en paiement des factures, la société SOCIETE2.) plaide tout d'abord que le principe de la facture acceptée ne s'applique pas, toutes les factures ayant été contestées dans un bref délai, soit en date des 27 septembre 2022, 18 novembre 2022, 19 décembre 2022, 13 janvier 2023, 20 février 2023, 3 avril 2023 et 23 mars 2023.

A cet égard, elle soutient que (i) la facture n° 22.043 a été contestée par courrier du 27 septembre 2022, les travaux y facturés ne devant pas être facturés selon l'accord des parties, (ii) la facture n° 22.089 a été contestée par courriel du 18 novembre 2022 au motif qu'il s'agit de travaux non inclus dans le devis, (iii) les factures n° 22.086 et n° 22.095 ont été contestées par courrier du 19 décembre 2022, (iv) les factures n° 22.086, n° 22.095, n° 22.088, n° 22.087 et n° 22.089 ont été contestées par courrier du 13 janvier 2023, (v) la facture n° 23.002 a été contestée par courriels en date des 20 février 2023 et 3 avril 2023, outre le fait qu'il ne s'agit pas d'une facture au sens juridique du terme, le document ne portant pas sur des prestations réalisées mais sur un supplément suivant indexation du coût de la construction et (vi) la facture n° 22.024 a été contestée par voie de contredit à une ordonnance conditionnelle de paiement du 23 mars 2023.

La société SOCIETE2.) plaide ensuite que les Contrats sont à qualifier de marchés à forfait. Elle soutient que la société SOCIETE1.) ne justifie pas d'une modification des conditions initiales des Contrats de nature à bouleverser leur économie, de sorte qu'elle ne peut pas réclamer le paiement des factures sur base de l'article 1793 du Code civil.

Elle conteste également l'application des conditions générales aux Contrats, à défaut de les avoir acceptées. Subsidiairement, elle estime que les conditions générales ne justifient pas les factures, alors que la société SOCIETE1.) ne démontre ni qu'il s'agit de prestations commandées, ni de prestations non reprises dans l'offre initiale.

Plus précisément, concernant le chantier de ADRESSE4.), elle soutient que :

- la facture n° 22.024 du 27 avril 2022 pour un solde de 926,64 EUR, relative aux murs porteurs du sous-sol, l'étanchéité et l'isolation, n'est pas justifiée, la défenderesse n'ayant pas réalisé les travaux d'étanchéité et d'isolation,
- la facture n° 22.043 du 20 juin 2022 pour un montant de 2.082,60 EUR relative à la découpe et l'évacuation des arbustes, porte sur des travaux prévus dans le cadre du marché à forfait, les travaux de terrassement incluant la découpe et l'évacuation des arbustes,
- la facture n° 22.087 du 17 novembre 2022 pour un montant de 1.497,60 relative aux murs en blocs de coffrage, concerne des prestations prévues dans le cadre du marché à forfait,
- la facture n° 22.088 du 17 novembre 2022 pour un montant de 1.895,40 EUR portant sur la « *tranchée pour fondation de muret terrasse jardin* » et le « *nettoyage de la rampe avec notre machine pour mise en place d'un échafaudage* » concerne des prestations incluses dans la commande et qui n'ont pas été réalisées,
- la facture n° 22.089 du 17 novembre 2022 pour un montant de 3.393,- EUR portant sur la tranchée de gaz concerne des travaux non inclus dans le devis et la demanderesse ne démontre ni l'existence d'une commande, ni la réalisation des travaux, et
- la facture n° 23.002 du 11 janvier 2023 pour un montant de 36.371,50 EUR portant sur des suppléments en raison de l'indexation du coût de la construction, n'est pas « *compatible* » avec le marché à forfait et n'est pas autorisée par les dispositions contractuelles, voire les conditions générales.

En ce qui concerne les factures n° 22.087 et n° 22.088 du 17 novembre 2022, la société SOCIETE2.) plaide en outre qu'elle n'en est pas le destinataire, ces factures ne concernant pas le chantier de ADRESSE4.), mais un chantier sis à ADRESSE5.), respectivement sis à ADRESSE6.).

Concernant le chantier ADRESSE3.), la société SOCIETE2.) plaide que la facture n° 22.086 du 17 novembre 2022 pour un montant de 2.280,- EUR portant sur le raccordement de gaz, concerne des travaux non inclus dans le devis, et que la demanderesse ne démontre ni l'existence d'une commande, ni la réalisation des travaux. La facture n° 22.095 du 14 décembre 2022 pour un montant de 22.515,96 EUR porte sur un supplément lié à la modification du plan et à l'augmentation du prix de l'acier et la demanderesse ne démontre ni l'existence d'une telle commande, ni la réalisation des travaux. Elle ajoute que l'augmentation du prix de l'acier est couverte par le prix forfaitairement convenu et n'est pas prouvée.

Elle invoque encore l'exception d'inexécution, eu égard aux manquements de la demanderesse à ses obligations contractuelles (retard dans l'exécution, inachèvements et travaux affectés de vices), pour suspendre l'obligation de paiement des factures.

La société SOCIETE2.) soutient ensuite que la société SOCIETE1.) est tenue d'une obligation de résultat et qu'il suffit dès lors que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, notamment par la preuve de l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable.

En se référant aux rapports d'expertise de PERSONNE1.), de PERSONNE2.), du Cabinet d'expertises Molitor, du bureau RW Consult et d'SOCIETE4.), elle conclut à l'existence de nombreux vices, malfaçons, non-conformités, et retard de la société SOCIETE1.) justifiant le non-paiement des factures.

Elle explique que la demanderesse a refusé de procéder aux remises en état et achèvements, malgré mises en demeure, et a abandonné le chantier, de sorte qu'elle a, d'une part, dû mandater une tierce entreprise pour procéder à la réfection d'une partie des travaux pour lesquels il y avait urgence. Suite à une dernière mise en demeure du 4 novembre 2022 restée infructueuse, elle a résilié par courrier du 14 novembre 2022 les Contrats avec effet immédiat pour faute dans le chef de la société SOCIETE1.). Elle conteste l'affirmation adverse que le courrier de résiliation ne contient pas de motifs.

Concernant les vices et malfaçons affectant les travaux sur le chantier de ADRESSE4.), elle donne à considérer que tous les rapports d'expertise font état de problèmes d'infiltration et d'humidité dans les maisons et dénoncent les travaux d'étanchéité de la société SOCIETE1.) comme étant à l'origine des problèmes. Elle rappelle qu'elle a mis en demeure la demanderesse en date des 28 octobre 2022 et 3 et 4 novembre 2022 afin de mettre en œuvre l'étanchéité des deux maisons.

Ainsi, les rapports d'SOCIETE4.), qui ont été intégralement communiqués à la demanderesse, relèvent des problèmes de mise en œuvre de l'étanchéité. Elle précise que l'assurance RC garantie décennale a refusé d'assurer les étanchéités des maisons, dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'a jamais remédié aux problèmes d'étanchéité.

Elle ajoute qu'SOCIETE4.) a tout au long du chantier souligné tant le problème de conception, que les problèmes d'exécution, concernant l'étanchéité et a signalé à plusieurs reprises que l'exécution était défectueuse. Elle conteste partant l'affirmation adverse que la

société SOCIETE1.) n'a pas eu le temps de procéder aux travaux de remise en état de l'étanchéité. Elle précise à cet égard que la demanderesse a achevé les travaux le 10 mars 2022 et que le 14 mars 2022 SOCIETE4.) a déjà signalé que les travaux n'avaient pas été exécutés selon les règles de l'art. Après de nombreuses mises en demeure, la société SOCIETE1.) a enlevé les étanchéités défectueuses en novembre 2022 et elle a ensuite abandonné le chantier sans aucune justification.

Elle donne à considérer que le compte-rendu dressé par l'expert PERSONNE1.) de la visite des lieux du 31 août 2023, à laquelle la société SOCIETE1.) a participé, constate des remontées capillaires. En ce qui concerne les causes et les origines du sinistre, il retient la responsabilité de la société SOCIETE1.), tant pour les erreurs de conception, que pour des erreurs d'exécution. L'expert retient que le concept des étanchéités proposées est inconciliable avec la situation de l'immeuble, étant donné qu'il y a une incohérence au niveau du drainage et que la société SOCIETE1.) a mis en œuvre un concept incompatible avec les règles techniques applicables.

La société SOCIETE2.) plaide que la demanderesse ne peut pas se retrancher derrière une prétendue responsabilité du bureau d'études ou de l'architecte, de sorte que le défaut de conception lui est imputable.

Elle se réfère encore à la prise de position de l'expert PERSONNE1.) du 8 septembre 2023 et le constat de l'expert PERSONNE2.) du 18 novembre 2022, qui arrive aux mêmes conclusions que l'expert Fisch.

Elle ajoute que le rapport dressé par le Cabinet d'expertises Molitor du 7 septembre 2023 retient également que les désordres se résument à des infiltrations d'eau et/ou des problèmes d'humidité et des fissures et que les causes et origines des désordres sont, d'une part, les inachèvements des constructions et, d'autre part, les défauts de mise en œuvre des membranes d'étanchéité bitumineuses et d'exécution du cuvelage noir.

La défenderesse renvoie également au rapport dressé par le bureau RW Consult du 5 décembre 2023 et le rapport d'expertise de Murprotec du 5 décembre 2023.

Concernant les vices et malfaçons affectant les travaux sur le chantier d'ADRESSE3.) la société SOCIETE2.) expose que ce chantier est atteint des mêmes problèmes d'étanchéité des parties enterrées des murs périphériques et qu'elle a mis en demeure la demanderesse le 27 octobre 2022, de procéder aux réparations des vices et malfaçons dénoncées. Elle soutient que la mauvaise réalisation de l'étanchéité par la société SOCIETE1.) est la cause des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau dans les maisons en se basant sur le constat de l'expert Luciano Beraldin du 31 octobre 2022.

En ce qui concerne la clause pénale, la société SOCIETE2.) conteste l'applicabilité des conditions générales. A titre subsidiaire, elle plaide que l'article 6.4 des conditions générales n'est pas applicable au motif qu'elle a résilié les Contrats. Plus subsidiairement, elle soutient que la résiliation est intervenue pour faute exclusive dans le chef de la société SOCIETE1.) de sorte que cette dernière ne peut pas se prévaloir de sa propre turpitude.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande la réduction de cette clause pénale à un montant symbolique de 1,- EUR.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) demande de constater qu'elle a unilatéralement résilié les Contrats, sinon de prononcer la résiliation judiciaire des Contrats aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

Elle plaide qu'elle a valablement résilié les Contrats pour faute exclusive dans le chef de la société SOCIETE1.) en raison des vices et malfaçons graves affectant les travaux. Elle donne à considérer que la défenderesse a abandonné le chantier et a refusé de redresser les travaux, malgré mise en demeure.

La société SOCIETE2.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 146.392,06 EUR, avec les intérêts légaux de retard prévus par les articles 3 et 5 de la Loi de 2004, sinon avec les intérêts légaux, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il s'agit de frais de remise en état, engagés afin de faire redresser une partie des travaux par des tierces entreprises, se décomposant comme suit :

- facture de Batihaus du 5 mai 2023 relative au chantier ADRESSE3.) pour un montant de 48.720,- EUR,
- facture de Batihaus du 24 novembre 2022 relative au chantier ADRESSE4.) pour un montant de 51.480,- EUR,
- commande de SOCIETE5.) pour du matériel pour la remise en état sur le chantier ADRESSE3.) pour un montant de 1.315,70 EUR,
- commande de SOCIETE5.) pour du matériel pour la remise en état sur le chantier ADRESSE3.) pour un montant de 1.445,96 EUR, et
- offre de prix Murprotec pour un montant de 43.430,40 EUR.

La société SOCIETE2.) sollicite également la condamnation de la défenderesse au remboursement du montant de 22.614,02 EUR (8.565,48 + 10.644,62 + 1.801,80 + 1.602,12), correspondant aux frais d'expertise avancés.

Elle demande, le cas échéant, la compensation judiciaire entre les créances respectives.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) demande la nomination de l'expert Sylvain Garnier avec la mission :

« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- 1. dresser une liste précise et détaillée de tous les inachèvements, désordres, les malfaçons, les vices ainsi que les non conformités affectant les maisons sises à ADRESSE4.) à L-ADRESSE4.) et à ADRESSE3.), L-ADRESSE3.),*
- 2. déterminer les causes et les origines de tous les désordres ainsi que les dégâts constatés et relatés au point 1 de la présente mission,*
- 3. décrire l'ensemble des moyens à mettre en œuvre afin de remédier aux désordres éventuellement constatés, en chiffrer le coût en établissant un décompte entre les parties et fixer les moins-values éventuelles »*

Elle demande en outre à voir ordonner que les frais d'expertise seront à moitié à charge de la défenderesse, ainsi que la condamnation de la défenderesse au paiement du montant de 15.701,40 EUR au titre des honoraires d'avocats payés, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En tout état de cause, la société SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.000,- EUR pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, ainsi que l'allocation d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

Enfin, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

Avant d'examiner le fond du litige, il y a lieu d'examiner la question de la compétence *ratione valoris* du tribunal saisi alors que l'examen de la compétence *ratione valoris* est d'ordre public et doit même être soulevé d'office par le tribunal (Cour 28 mai 1986 n°6810 du rôle ; J.-C. Wiwinius, Compétence *ratione valoris*, P.28, p.461 et 462).

Il résulte d'une lecture combinée des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile que le tribunal d'arrondissement est compétent en matière civile et commerciale, personnelle, mobilière et immobilière pour une valeur excédant la somme de 15.000,- EUR.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) expose que sa demande en paiement relative aux factures impayées concerne, d'une part, le chantier sis à ADRESSE3.) et, d'autre part, le chantier sis à ADRESSE4.).

Plus précisément, pour le chantier sis à ADRESSE4.) elle réclame le montant de 46.166,74 EUR en se fondant sur les six factures suivantes :

- la facture n° 22.024 du 19 avril 2023 pour un solde impayé de 926,64 EUR,
- la facture n° 22.043 du 20 juin 2022 pour un montant de 2.082,60 EUR,
- la facture n° 22.087 du 17 novembre 2022 pour un montant de 1.497,60 EUR,
- la facture n° 22.088 du 17 novembre 2022 pour un montant de 1.895,40 EUR,
- la facture n° 22.089 du 17 novembre 2022 pour un montant de 3.393,- EUR et
- la facture n° 23.002 du 11 janvier 2023 pour un montant de 36.371,50 EUR.

En l'espèce, il convient de relever d'abord que la facture n° 22.087 du 17 novembre 2022 pour le montant de 1.497,60 EUR, se réfère dans son intitulé au « *Chantier : ADRESSE5.)* ». De même, la facture n° 22.088 du 17 novembre 2022 pour le montant de 1.895,40 EUR, se réfère dans son intitulé au « *Chantier à ADRESSE6.), ADRESSE6.)* ». Les quatre autres factures se réfèrent à « *Adresse du projet : ADRESSE4.)* ».

Dans ces conditions, il convient, en application de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, qui impose au juge de faire observer et d'observer lui-même le principe du contradictoire, d'inviter les parties à examiner la compétence *ratione valoris* du tribunal saisi pour connaître de la demande en paiement des factures n° 22.087 et n° 22.088 au regard des articles 2, 9, 10 et 20 du Nouveau Code de procédure civile.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes des parties.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, suivant la procédure civile, statuant contradictoirement ;

révoque l'ordonnance de clôture rendue en date du 6 juin 2024,

invite les parties à examiner la compétence *ratione valoris* du tribunal saisi au regard des articles 2, 9, 10 et 20 du Nouveau Code de procédure civile pour connaître de la demande en paiement relative aux deux factures ci-avant énumérées,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état pour la poursuite de l'instruction selon les modalités prévues à l'article 222-2 (6) et (7) du Nouveau Code de procédure civile.