

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00089

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

Numéro de rôle TAL-2023-07840

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Jackie MORES, premier juge ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

1) Monsieur **PERSONNE1.)** et son épouse,

2) Madame **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeurs, comparant par Maître Elisabeth MACHADO, 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 gérant actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par la société KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

FAITS :

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 13 septembre 2023, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 6 octobre 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 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 fut inscrite sous le numéro TAL-2023-07840 du rôle pour l'audience publique du 6 octobre 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 10 octobre 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 17 décembre 2024, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

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

Maître Admir PUCURICA 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 et rétroactes

Suivant compromis de vente signé en date du 2 février 2016, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** ») a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après « **les PERSONNE3.)** ») un terrain à bâtir situé à L-ADRESSE3.). L'acte notarié de vente du terrain a été passé en date du 16 mai 2016.

En date du 3 février 2016, les PERSONNE3.) ont conclu avec SOCIETE1.) un contrat en vue de la construction d'une maison unifamiliale sur ledit terrain.

A la suite de plusieurs relances et courriers de dénonciation de désordres présents sur le chantier, les PERSONNE3.) ont mis SOCIETE1.) en demeure de remédier aux désordres et de leur notifier une date d'achèvement des travaux, par courrier du 18 avril 2023.

Procédure

Par exploit d'huissier du 13 septembre 2023, les PERSONNE3.) ont assigné SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de leur assignation, **les PERSONNE3.)** demandent au tribunal de condamner SOCIETE1.) à achever les travaux de construction dans les règles de l'art, en redressant les vices, malfaçons et détériorations existantes, endéans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 5.000,- EUR par jour de retard.

Ils demandent en outre la nomination de l'expert Pierre CRASSON ou de tout autre expert judiciaire avec pour mission de contrôler et constater, dans un rapport écrit et motivé, l'achèvement de l'immeuble.

A titre subsidiaire, les PERSONNE3.) sollicitent la condamnation d'SOCIETE1.) à leur payer la somme de 250.000,- EUR, à titre de dommages et intérêts pour les inachèvements, détériorations et malfaçons, avec les intérêts légaux à compter du 30 septembre 2017, date

d'achèvement contractuellement prévue, sinon à partir du 12 octobre 2020, date de l'assignation en référé-expertise, sinon à partir du 14 janvier 2022, date du rapport d'expertise, sinon à partir du 9 mars 2022, date d'une mise en demeure, sinon à partir du 22 juin 2022, sinon à partir du 29 juin 2022, sinon à partir du 30 septembre 2022, sinon à partir du 6 octobre 2022, sinon à partir du 18 avril 2023, dates des mises en demeure subséquentes, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

En tout état de cause, les PERSONNE3.) réclament le montant de 880.336,75 EUR du chef du préjudice matériel découlant du retard d'achèvement, se décomposant comme suit :

- indemnité d'indisponibilité	548.258,40 EUR
- perte locative	216.000,- EUR
- intérêts débiteurs	81.838,85 EUR
- assurance chantier	2.365,74 EUR
- remboursement crédit d'impôt	31.873,76 EUR

Sur le prédit montant, les PERSONNE3.) demandent l'allocation d'intérêts légaux à compter du 30 septembre 2017, date d'achèvement contractuellement prévue, sinon à partir du 12 octobre 2020, date de l'assignation en référé-expertise, sinon à compter du 14 janvier 2022, date du rapport d'expertise, sinon à partir du 9 mars 2022, date d'une mise en demeure, sinon à partir du 22 juin 2022, sinon à partir du 29 juin 2022, sinon à partir du 30 septembre 2022, sinon à partir du 6 octobre 2022, sinon à partir du 18 avril 2023, dates des mises en demeure subséquentes, sinon à partir de la « *date moyenne entre le 30 septembre 2017 et la date de la demande en justice* », jusqu'à solde.

Ils concluent en outre à la condamnation d'SOCIETE1.) à leur payer le montant de 100.000,- EUR au titre du préjudice moral qu'ils estiment avoir subi, avec les intérêts légaux à compter du 30 septembre 2017, date d'achèvement contractuellement prévue, sinon à partir du 12 octobre 2020, date de l'assignation en référé-expertise, sinon à compter du 14 janvier 2022, date du rapport d'expertise, sinon à partir du 9 mars 2022, date d'une mise en demeure, sinon à partir du 22 juin 2022, sinon à partir du 29 juin 2022, sinon à partir du 30 septembre 2022, sinon à partir du 6 octobre 2022, sinon à partir du 18 avril 2023, dates des mises en demeure subséquentes, sinon à partir de la « *date moyenne entre le 30 septembre 2017 et la date de la demande en justice* », jusqu'à solde.

Les PERSONNE3.) réclament encore le paiement du montant de 4.414,36 EUR au titre des frais d'expertise et de constats qu'ils ont exposés, avec les intérêts légaux à compter des dates de décaissement, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils concluent également à la condamnation d'SOCIETE1.) à leur payer le montant de 25.000,- EUR à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter des dates de décaissement jusqu'à solde.

Les demandeurs sollicitent encore du tribunal qu'il ordonne la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la signification du présent jugement.

Enfin, ils réclament l'allocation d'une indemnité d'un montant total de 20.000,- EUR, soit 10.000,- EUR pour chacun d'entre eux, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, demandent à voir assortir le présent jugement du bénéfice de l'exécution

provisoire sur minute et sans caution, et concluent à la condamnation d'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 17 décembre 2024, les PERSONNE3.) précisent qu'ils augmentent leur demande relative au préjudice matériel découlant du retard d'achèvement, au montant total de 1.164.664,62 EUR, se décomposant comme suit :

- indemnité d'indisponibilité	753.855,30 EUR
- perte locative	291.800,- EUR
- intérêts débiteurs	81.838,85 EUR
- assurance chantier	3.031,11 EUR
- remboursement crédit d'impôt	34.139,36 EUR

Ils maintiennent leurs autres demandes.

A l'appui de leur demande, les PERSONNE3.) soutiennent que la construction aurait dû être achevée pour le 30 septembre 2017 au plus tard, en tenant compte des congés collectifs d'août 2016 et d'août 2017, mais que le chantier n'aurait pas avancé comme prévu et serait à ce jour, inachevé.

Ils précisent qu'en plus d'être inachevée, la construction serait affectée de malfaçons, raison pour laquelle l'expert judiciaire Pascal CRASSON aurait été nommé par ordonnance du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de référés. Dans son rapport du 14 janvier 2022, l'expert aurait retenu que le coût des inachèvements, détériorations et malfaçons se chiffrerait au montant de 218.917,50 EUR. Ils soulignent que d'autres détériorations s'ajoutent à celles relevées par l'expert judiciaire.

Les PERSONNE3.) font valoir que malgré d'itératives relances, de nombreux travaux restent actuellement inachevés et la maison est laissée à l'état d'abandon. Ils plaident qu'il y a en outre des dégâts et écarts entre les différents châssis, qu'il y a divers coups sur les lattes de parquet ainsi que sur les plinthes, que divers menuiseries intérieures (portes et chambranles) présentent des coups, qu'il y a plusieurs taches au niveau du parquet dues à un manque de protection de ce dernier, et que toutes les parois de protection en verre sur la partie extérieure des fenêtres doivent être remplacées, au motif qu'elles sont endommagées.

Les PERSONNE3.) contestent que les travaux restant à réaliser par SOCIETE1.) sont tributaires de la réalisation au préalable des travaux de menuiserie par eux-mêmes.

Ils basent leur demande en paiement sur l'article 1147 du Code civil, aucune réception des travaux n'ayant à ce jour eu lieu entre les parties. Ils soulignent que l'obligation du constructeur de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices est une obligation de résultat, de sorte qu'il leur suffirait d'établir que le résultat n'est pas atteint, pour que l'entrepreneur, soit en l'espèce SOCIETE1.), en soit présumé responsable.

Au titre du préjudice qu'ils estiment avoir subi, les PERSONNE3.) invoquent l'indisponibilité de leur immeuble qui aurait déjà dû être terminé depuis 99 mois. Ils font plaider que l'indemnité d'indisponibilité devrait se chiffrer de la même manière qu'une indemnité d'occupation. En tenant compte d'une indemnité d'occupation de 5 % par an, sur un capital investi de 1.827.528,09 EUR (1.750.000,- EUR pour la construction et 77.528,09 EUR pour les droits d'enregistrement de l'acte notarié), soit de 7.614,70 EUR par mois, l'indemnité d'indisponibilité s'élèverait au montant de 753.855,30 EUR (99 mois x 7.614,70 EUR).

En outre, les PERSONNE3.) soutiennent qu'ils ont été contraints, au vu de l'inachèvement de la construction de leur maison unifamiliale, d'occuper un appartement leur appartenant, mais qui était destiné à la vente ou à la location pour un loyer mensuel de 3.000,- EUR. Ce loyer n'aurait pas pu être perçu, puisqu'ils auraient eux-mêmes occupé l'appartement jusqu'au mois d'août 2024, où l'appartement aurait été vendu. Les PERSONNE3.) soulignent qu'à la suite de la vente du prédit appartement, ils ont dû emménager dans un autre appartement leur appartenant, de taille plus petite. Ils chiffrent la valeur locative dudit bien au montant de 1.700,- EUR par mois, en se référant au contrat de bail de l'appartement de même taille situé dans la même résidence, à l'étage en-dessous. Au jour des plaidoiries, la perte locative qu'ils estiment avoir subie est chiffrée au montant total de 291.800,- EUR [(95 mois x 3.000,- EUR) + (4 mois x 1.700,- EUR)].

De surcroît, les PERSONNE3.) font remarquer qu'ils sont obligés de continuer à supporter des intérêts débiteurs à raison de l'emprunt hypothécaire contracté pour financer l'immeuble litigieux, à hauteur du montant de 81.838,85 EUR. Il en serait de même en ce qui concernerait l'assurance chantier dont le coût s'élèverait actuellement au montant de 3.031,11 EUR.

L'Administration de l'Enregistrement des domaines et de la TVA leur aurait réclamé à chacun le remboursement du crédit d'impôt qui leur avait été accordé lors de la signature de l'acte de vente notarié le 13 mai 2016, en raison de la non-occupation des lieux endéans le délai requis pour l'obtention d'un tel crédit d'impôt. Les PERSONNE3.) se verraient chacun actuellement réclamer la somme de 17.069,68 EUR à ce titre, soit la somme totale de 34.139,36 EUR.

Les PERSONNE3.) soulignent qu'ils ont également dû engager des frais d'expertise, pour un montant de 3.421,20 EUR, ainsi que des frais d'huissier pour les deux constats d'avancement des travaux sur les lieux, pour un montant de 993,16 EUR.

Les obligations financières auxquelles ils ont dû faire face auraient aggravé leur détresse morale soufferte étant donné que leur projet de vie en commun dans leur nouvelle maison serait resté à l'inertie totale par la défaillance d'SOCIETE1.). Les demandeurs chiffrent leur préjudice moral au montant de 50.000,- EUR chacun, soit 100.000,- EUR au total.

Les PERSONNE3.) concluent au rejet de la demande d'SOCIETE1.) tendant à la jonction de la présente affaire avec l'affaire opposant SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) SARL, actuellement pendante devant la deuxième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Il s'agirait de deux chantiers différents, sans aucun lien entre eux.

A l'audience des plaidoiries du 17 décembre 2024, les PERSONNE3.) ont encore demandé le rejet des pièces n° 1 à 110 versées par SOCIETE1.), ces dernières leur ayant été notifiées dans le cadre d'une autre affaire, mais pas dans le cadre du présent litige.

SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande des PERSONNE3.).

La défenderesse sollicite la jonction de la présente affaire avec l'affaire opposant la société SOCIETE2.) SARL à SOCIETE1.), affaire actuellement pendante devant la deuxième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, sous les numéros de rôle TAL-2020-10017 et TAL-2020-10018.

Dans le cadre de cette affaire, SOCIETE1.) aurait été chargée par la société SOCIETE2.) SARL, dont PERSONNE1.) serait le gérant, d'un chantier à ADRESSE4.). Les parties auraient trouvé un accord suivant lequel le projet immobilier à ADRESSE4.) serait financé par les fonds payés dans le cadre du présent dossier, de sorte qu'il n'y aurait pas d'avancement sur le chantier à ADRESSE5.). PERSONNE1.) n'aurait pas eu les fonds nécessaires pour financer les deux projets en même temps, et aurait dès lors donné la priorité au chantier à ADRESSE4.). Il s'agirait bien de deux chantiers différents, mais le prétendu retard reproché à SOCIETE1.) dans le cadre du présent litige s'expliquerait par cet accord. La question de l'indemnité de retard réclamée par les PERSONNE3.) dans le cadre du présent litige ne saurait être toisée sans prendre en considération l'autre affaire. Au vu de ces circonstances, SOCIETE1.) conclut à la connexité entre les deux affaires.

SOCIETE1.) demande au tribunal d'ordonner une comparution personnelle des parties, afin de pouvoir prouver l'existence du prédit accord entre parties.

Elle conclut au rejet de la demande des PERSONNE3.), au motif qu'elle aurait réalisé tous les travaux prévus. Une réunion se serait tenue sur le chantier en date du 10 décembre 2024, afin de constater l'achèvement des travaux et un constat provisoire aurait été réalisé, établissant une liste des points restant à charge d'SOCIETE1.). Les PERSONNE3.) auraient chargé un menuisier pour certains travaux, et devraient par après transmettre les mesures à SOCIETE1.), pour que cette dernière puisse finaliser définitivement les travaux.

SOCIETE1.) donne à considérer qu'une expertise technique s'impose en l'espèce, puisque le chantier serait terminé, sauf quelques travaux. Elle précise qu'elle aura besoin de 30 jours ouvrables de travaux pour terminer tout le chantier, de sorte qu'un délai de deux mois pour réaliser les travaux, tel que réclamé par les PERSONNE3.), est acceptable. Elle précise toutefois que ces travaux ne pourront débuter qu'une fois les travaux de menuiserie commandés par les PERSONNE3.) seraient terminés.

SOCIETE1.) souligne qu'elle maintient toutes les pièces, qui auraient été communiquées dans les deux litiges, soit celles dans l'affaire opposant la société SOCIETE2.) SARL à SOCIETE1.) et celles dans le cadre du présent litige.

A l'audience des plaidoiries, **les parties** se sont mises d'accord sur un complément d'expertise à confier à l'expert Pascal CRASSON. Elles estiment qu'une actualisation du rapport d'expertise dressé par ce dernier est nécessaire afin de pouvoir trancher le présent litige.

Appréciation

Les demandes sont recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

1. Quant à la demande en jonction

L'article 262 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *s'il a été formé précédemment, en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné* ».

La jonction de plusieurs affaires est une question d'opportunité régie par le souci d'une bonne administration de la justice et les juges du fond disposent d'un pouvoir d'appréciation souverain quant à l'utilité de la jonction.

La décision de jonction est subordonnée à l'existence entre les litiges d'un lien de connexité tel qu'il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'en connaître ensemble, c'est-à-dire, de les joindre, les instruire et les juger ensemble (Cour d'appel, 12 juillet 2006, numéros 28403 et 29202 du rôle).

Pour qu'il y ait connexité, il suffit qu'il existe entre les demandes un lien tel que la solution de l'une des affaires ait, ou puisse avoir une influence sur la solution de l'autre ou que si elles étaient jugées séparément, il pourrait en résulter une contrariété ou une inconciliabilité de décisions (T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-duché de Luxembourg, no 803).

En l'espèce, un tel lien de connexité est inexistant entre les deux affaires, alors que les deux demandes ont trait à deux chantiers différents et qu'elles ne sauraient avoir d'influence l'une sur l'autre.

En effet, la solution qui sera donnée au litige relatif au projet immobilier de la société SOCIETE2.) SARL à ADRESSE4.) ayant trait au paiement d'un trop payé et des factures impayées, ne détermine pas la solution à apporter à la présente demande en dommages et intérêts pour vices et malfaçons introduite par les PERSONNE3.) dans le cadre du chantier à Luxembourg.

Il n'y a partant pas lieu d'ordonner à ce stade une comparution personnelle des parties.

Au vu de ce qui précède, il n'y a en l'espèce aucune connexité ni aucun risque de contrariété de jugements justifiant une jonction.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande tendant à la jonction.

2. Quant à la mesure d'instruction

Suivant ordonnance du 4 février 2021, l'expert Pascal CRASSON a été nommé avec pour mission de constater et décrire les éventuels vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités affectant les travaux de construction au chantier litigieux, d'en rechercher les causes et de proposer les travaux nécessaires pour y remédier, d'évaluer les coûts desdits travaux, de constater ultérieurement l'état d'achèvement de l'immeuble suivant le contrat de construction du 3 février 2016 et de dresser la liste des réserves éventuelles.

L'expert Pascal CRASSON a rendu son rapport en date du 14 janvier 2022.

Il est constant en cause que certains travaux ont depuis lors été réalisés, les parties étant en désaccord quant à l'envergure de ces travaux.

Il est par conséquent primordial en l'espèce de procéder à une actualisation du rapport de l'expert, afin de pouvoir départager les parties.

A l'audience des plaidoiries du 17 décembre 2024, les parties se sont accordées à confier un complément d'expertise en ce sens à l'expert Pascal CRASSON.

Il y a lieu de faire droit à la mesure d'instruction demandée.

La mission du prédit complément d'expertise est plus amplement libellée au dispositif du présent jugement.

Dès lors que l'expertise sert à établir le bien-fondé des demandes des PERSONNE3.), ils devront avancer les frais de celle-ci.

En attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus, et notamment la demande des PERSONNE3.) tendant au rejet de pièces versées par SOCIETE1.), ainsi que les frais.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes en la forme ;

rejette la demande de jonction avec les rôles numéro TAL-2020-10017 et TAL-2020-10018 ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur l'expert Pascal CRASSON, ingénieur civil, demeurant professionnellement à L-8365 Hagen, 48, rue Principale,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de

- mettre à jour, dans un rapport complémentaire, écrit et motivé, son rapport du 14 janvier 2022, au vu de l'état actuel du chantier situé à L-ADRESSE3.), en tenant compte des travaux éventuellement réalisés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en lieu et place de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de l'éventuelle incidence de tels travaux sur les travaux restant le cas échéant à réaliser par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,
- procéder à la réception provisoire des travaux, s'il l'estime possible en l'état, en dressant une liste actualisée des éventuelles réserves le cas échéant.

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de verser directement à l'expert, au plus tard le 28 mars 2025, la somme de 2.000,- EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;

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

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

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre 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 9 juillet 2025 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 ;

fixe l'affaire au rôle général ;
réserve le surplus et les frais.