

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement commercial 2025TALCH06/00107**

Audience publique du jeudi, six mars deux mille vingt-cinq.

### **Numéro de rôle TAL-2023-10163**

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;  
Alix KAYSER, premier juge ;  
Franca ALLEGRA, juge-déléguée ;  
Claude ROSENFELD, greffier.

**Entre :**

**L'Administration communale de la SOCIETE1.)**, établie à L-ADRESSE1.), représentée par son collège des bourgmestres et échevins,

élisant domicile en l'étude de Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demanderesse**, comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour susdit,

**et :**

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, anciennement SOCIETE3.), 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 gérants actuellement en fonctions,

**défenderesse**, comparant par la société d'avocats ARENDT & MEDERNACH SA, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 41A, avenue John F. Kennedy, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186371, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christophe DE BATZ, en remplacement de Maître Christian POINT, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) SARL**, en abrégé SOCIETE4.), 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/ses gérants actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par la société F&F Legal SARL, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 230842, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Florent JEANMOYE, en remplacement de Maître Tom FELGEN, les deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme **SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

4) la société à responsabilité limitée **SOCIETE6.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions,

défenderesses, 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 Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

5) la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.) GmbH**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, en date des 13 et 14 décembre 2023, la demanderesse a fait donner assignation aux défenderesses à comparaître le vendredi, 5 janvier 2024 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<sup>er</sup> 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-2023-10163 du rôle pour l'audience publique du 5 janvier 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 9 janvier 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 4 février 2025, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître François TURK, Maître Christophe DE BATZ, en remplacement de Maître Christian POINT, Maître Florent JEANMOYE, en remplacement de Maître Tom FELGEN, Maître Fanny MAZEAUD et Maître Claude CLEMES furent entendus en leurs conclusions.

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**

En date du 15 décembre 2006, l'Administration communale de la SOCIETE1.) (ci-après la « **SOCIETE1.)** ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **SOCIETE2.)** ») ont conclu un contrat portant sur une mission d'architecte concernant la transformation et la mise en conformité d'une école primaire sise à L-ADRESSE7.) (ci-après le « **Projet Ecole** »), et la construction d'un centre écologique destiné à héberger le ORGANISATION1.) au L-ADRESSE7.), ADRESSE7.) (ci-après le « **Projet ORGANISATION1.)** ») (ci-après le « **Contrat d'architecte** »).

Toujours en date du 15 décembre 2006, la SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « **SOCIETE4.)** ») ont conclu un contrat portant sur une mission d'ingénieur civil concernant le Projet Ecole et le Projet ORGANISATION1.) (ci-après le « **Contrat d'ingénierie** »).

Par commande datée du 19 octobre 2011, les travaux de chapes et de carrelages ont été confiés à la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après « **SOCIETE5.)** ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL (ci-après « **SOCIETE6.)** »), constituées en association momentanée (ci-après le « **Contrat chapes et carrelages** »), ayant sous-traité le Contrat chapes et carrelages à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) GMBH (ci-après « **SOCIETE7.)** »).

La réception du lot chapes et carrelages a eu lieu le 8 septembre 2014 pour le Projet Ecole et le 2 mars 2015 pour le Projet ORGANISATION1.).

Sur mission requise par la SOCIETE1.), l'expert Ilektra THEODOSIOU a établi un rapport d'expertise extrajudiciaire concernant l'état des constructions réalisées dans le cadre du Projet Ecole et du Projet ORGANISATION1.) en date du 26 mai 2023 (ci-après l' « **Expertise THEODOSIOU** »).

Par mises en demeures du 5 octobre 2023 adressées aux défenderesses, la SOCIETE1.) a fait état de divers vices et malfaçons affectant les constructions réalisées dans le cadre du Projet Ecole et du Projet ORGANISATION1.).

## Procédure

Par acte d'huissier de justice des 13 et 14 décembre 2023, la SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.), SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.) et SOCIETE7.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

## Prétentions et moyens des parties

Au titre de son assignation, la **SOCIETE1.)** sollicite principalement :

- la condamnation des défenderesses à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, le montant de 347.632,14 EUR, augmenté des intérêts de retard conformément au chapitre III 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 mise en demeure du 5 octobre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et
- la condamnation des défenderesses à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, le montant de 1.420.219,20 EUR.

A titre subsidiaire, la demanderesse sollicite :

- la condamnation des défenderesses à exécuter en nature solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, les travaux de reprise des malfaçons détaillées dans l'Expertise THEODOSIOU, et
- la condamnation des défenderesses à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, le montant de 1.370.219,20 EUR.

En tout état de cause, la demanderesse requiert la condamnation des défenderesses à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, le montant de 24.070,29 EUR au titre des frais d'expertise, ainsi que le montant de 132,53 EUR au titre de frais de nettoyage, à augmenter des intérêts de retard conformément au chapitre III de la Loi du 18 avril 2004, à partir de la mise en demeure du 5 octobre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par ailleurs, la demanderesse sollicite la condamnation des défenderesses à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, le montant de 7.500,- EUR au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocats, ainsi que le montant de 3.500,- EUR au titre d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Finalement, la demanderesse requiert la condamnation des défenderesses au frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'audience de plaidoiries du 4 février 2025, les parties ont décidé d'un commun accord de charger l'expert Sebastian KREUSCH d'une expertise ayant pour objet notamment de constater et décrire les éventuels désordres, dégradations, vices et malfaçons affectant les travaux et d'en déterminer le cas échéant leurs causes et origines et les moyens pour y remédier et leurs coûts, ainsi que les moins-values.

## **Appréciation du tribunal**

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis, il y a lieu de faire droit à la demande en expertise sur laquelle les parties se sont accordées, alors que la mission telle que proposée par les parties est utile pour la solution du litige.

La SOCIETE1.), dès lors que l'expertise sert à établir le bien fondé de ses demandes, devra avancer les frais de celle-ci.

Il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

### **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 ;

avant tout autre progrès en cause ;

**ordonne** une expertise et nomme expert Monsieur Sebastian KREUSCH, établi à L-1143 Luxembourg, 24, rue Astrid, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de se prononcer sur les points suivants :

1. constater et décrire les éventuels désordres, les éventuelles dégradations, les éventuels dégâts, les éventuels dommages, les éventuelles détériorations, les éventuels vices et malfaçons concernant les bâtiments sis au n° ADRESSE7.) et n° ADRESSE7.),
2. déterminer le cas échéant, leurs causes et leurs origines exactes, notamment si les éventuels désordres résulteraient d'un défaut, sinon d'un mauvais entretien de l'immeuble,  
  
dans ce contexte notamment :
3. analyser et déterminer si les matériaux utilisés par les corps de métiers respectifs et prescrits par le bordereau préparé par le bureau d'architectes SOCIETE3.) (SOCIETE2.) SARL) étaient conformes aux normes en vigueur au moment de l'exécution des travaux litigieux,
4. analyser si l'isolation acoustique a les épaisseurs et caractéristiques telles que prévues dans le cahier des charges et si la pose a été faite conformément aux règles de l'art,
5. analyser, pour le cas où l'isolation acoustique n'était pas conforme au cahier des charges ou la pose contraire aux règles de l'art, si la déformation du sol est totalement ou partiellement imputable à cette non-conformité ou malfaçon,
6. analyser et déterminer si les bâtiments sis au n° ADRESSE7.) respectivement au n° ADRESSE7.) ont subi des affaissements et/ou tassements qui pourraient

éventuellement être liés à l'implantation du nouveau bâtiment construit au n° ADRESSE7.) dont le corps de bâtiment existant au n° ADRESSE7.),

7. analyser et déterminer si un éventuel affaissement et/ou tassement des construction pourrait avoir pour origine un fléchissement des dalles et/ou une déformation de la structure portante,
8. décrire précisément pour le cas où tout ou partie des désordres éventuellement relevés (i) seraient imputables à un manquement aux règles de l'art ou aux stipulations contractuelles, (ii) déterminer les intervenants ou les travaux auxquels cette défaillance et ou ce manquement serait imputable, (iii) déterminer si les défaillances éventuelles relèvent ou non de la garantie légale d'un ou des intervenants sur le chantier ayant trait notamment à la conception et à la construction des bâtiments situés au n° ADRESSE7.) et n° ADRESSE7.) et pour lesquels les éventuels manquements sont imputables,
9. préciser, dans l'hypothèse où une pluralité de causes serait à l'origine des désordres éventuellement constatés, la part imputable à chacune de ces causes dans la genèse du dommage,
10. décrire et déterminer, le cas échéant les travaux et moyens de redressement nécessaires,
11. se prononcer sur la durée probable des travaux de réfection,
12. se prononcer, si dans le cadre des travaux de réfection préconisés, il est possible d'exécuter lesdits travaux tout en gardant lesdits bâtiments occupés, en considérant d'une part, l'aspect sécurité et confort et d'autre part, que le n° ADRESSE7.) à Luxembourg est occupé par le ORGANISATION1.) et que le n° ADRESSE7.) est occupé par un foyer scolaire ouvert toute l'année (sauf du 24 décembre 14:00 heures jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier) ou si, au contraire, les locaux situés au n°ADRESSE7.) respectivement n°ADRESSE7.) ne sont pas utilisables pendant la période des travaux, de sorte qu'il faudra délocaliser le ORGANISATION1.) respectivement le foyer scolaire durant les travaux,
13. évaluer, le cas échéant, le prix de location des conteneurs,
14. évaluer le coût probable de la surveillance d'un coordinateur de sécurité et de santé dans le cadre des travaux de réfection,
15. évaluer le coût de la remise en état ainsi que les moins-values, dommages et intérêts le cas échéant ;

**ordonne** à l'Administration communale de la SOCIETE1.) de verser la somme de 3.000,- EUR directement à l'expert, au plus tard le 3 avril 2025, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;

**charge** Madame le juge-délégué Julie CORREIA 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 31 août 2025 au plus tard ;

**dit** qu'en cas d'empêchement du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction ou de l'expert commis ou de refus de l'expert d'accepter sa mission, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre ;

**fixe** l'affaire pour contrôle à l'audience du 23 septembre 2025 à 9.00 heures, salle CO.1.02 ;

**réserve** le surplus et les frais.