

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00632

Audience publique du mardi, vingt-trois décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2021-07424

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Julie CORREIA, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, signifié en date du 15 juillet 2021,

comparant par l'étude GROZINGER PARTNER SA, établie et ayant son siège social à L-1331 Luxembourg, 57, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 222889, représentée aux fins des présentes par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

- 1) 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 conseil de gérance actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, signifié en date du 15 juillet 2021,

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

- 2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, signifié en date du 15 juillet 2021,

comparant par l'étude d'avocats SOREL AVOCAT SARL, établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, rue des Bains, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250783, représentée aux fins des présentes par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, signifié en date du 15 juillet 2021,

comparant par Maître Cristofor MACOVEI, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

- 4) 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 NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, signifié en date du 15 juillet 2021,

comparant par l'étude d'avocats BOONE SARL, établie et ayant son siège social à L-2210 Luxembourg, 66, boulevard Napoléon 1^{er}, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 176115, représentée aux fins des présentes par Monsieur PERSONNE1.), jusqu'à sa démission du barreau et ensuite par Maître Marc RAVELLI,

- 5) la société anonyme **SOCIETE6.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, signifié en date du 15 juillet 2021,

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

Le Tribunal :

Les faits

Au courant de l'année 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) ») a entrepris la réhabilitation d'un bâtiment de bureaux sis à L-ADRESSE5.) (ci-après l'« Immeuble ») en 86 appartements et chambres d'hôtels (ci-après le « Chantier »).

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « SOCIETE3.) ») a assisté SOCIETE2.) dans le cadre du pilotage et de l'exploitation dudit projet.

La société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après « SOCIETE5.) ») est le propriétaire de l'Immeuble.

L'Immeuble a été mis en exploitation par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « SOCIETE4.) »).

SOCIETE2.), en sa qualité de maître d'ouvrage, a conclu trois contrats avec la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL (ci-après « SOCIETE7.) ») :

- le contrat numéro xxx 2019-06-03 S KIEM-C048 conclu le 26 juin 2019 et portant sur des travaux de menuiserie intérieure, dont notamment le parquet (ci-après le « Contrat 1 »);
- le contrat numéro xxx 2019-10-15 S KIEM-C066 conclu le 9 décembre 2019 portant sur des travaux de peinture (ci-après le « Contrat 2 »), modifié à cinq reprises par avenants (ci-après les « avenants subséquents »);
- le contrat numéro xxx 2019-12-13 S KIEM-C100 conclu le 13 décembre 2019 et portant sur des travaux de parachèvement, dont notamment des faux-plafonds (ci-après le « Contrat 3 » et ensemble ci-après les « Contrats »).

En date du 19 août 2020, SOCIETE7.) a mis SOCIETE3.) et SOCIETE2.) en demeure de procéder à la réception des travaux réalisés par ses soins.

Le 7 septembre 2020, SOCIETE3.) a adressé à SOCIETE7.) par courrier recommandé une liste faisant état des réserves concernant les travaux de cette dernière.

Par courrier recommandé du 11 septembre 2020, SOCIETE7.) a mis SOCIETE2.) et SOCIETE3.) en demeure de lui verser endéans les 8 jours la somme de 80.847,73 EUR, au titre des Contrats et avenants subséquents, et la somme de 4.254,12 EUR, au titre des devis numéro 20200150 du 6 août 2020, numéro 2020142 du 10 juin 2020 et numéro 2020145 du 10 juin 2020 émis par SOCIETE7.) (ci-après les « Devis »).

En date du 15 octobre 2020, SOCIETE3.) a envoyé à SOCIETE7.) par courrier recommandé une nouvelle liste faisant état des réserves portant sur les travaux réalisés par cette dernière.

Par courrier du 6 novembre 2020, SOCIETE3.) et SOCIETE2.) font état de leur perte de confiance dans le chef de SOCIETE7.) et indiquent procéder aux réfections destinées à voir lever les réserves affectant les travaux entrepris par SOCIETE7.) par une entreprise tierce, et ce, aux frais exclusifs de SOCIETE7.).

Procédure

Par exploit d'huissier du 15 juillet 2021, SOCIETE7.) a assigné SOCIETE2.), SOCIETE3.), SOCIETE4.), SOCIETE5.) et la société anonyme SOCIETE6.) SA (ci-après « SOCIETE6.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée en date du 13 janvier 2025.

Lors de l'audience du 5 novembre 2025, l'affaire a été prise en délibéré, sur rapport du magistrat de la mise en état.

Les mandataires des parties n'ont pas demandé à plaider l'affaire, de sorte qu'ils sont réputés avoir répété leurs moyens et étaient dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries, conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, dans sa version applicable au jour des plaidoiries.

Prétentions et moyens

Aux termes de son assignation, **SOCIETE7.)** demande :

- principalement, la condamnation de SOCIETE5.) au paiement de la somme de 148.809,79 EUR par application de l'article 1166 du Code civil et des principes régissant l'action oblique,
- subsidiairement, la condamnation de SOCIETE4.) au paiement de la somme de 148.809,79 EUR par application de l'article 1166 du Code civil et des principes régissant l'action oblique,
- plus subsidiairement, la condamnation de SOCIETE6.) au paiement de la somme de 148.809,79 EUR par application de l'article 1166 du Code civil et des principes régissant l'action oblique,
- encore plus subsidiairement, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, de SOCIETE2.) et d'SOCIETE3.) au paiement de la somme de 148.809,79 EUR, en vertu des Contrats et avenants subséquents, augmentée des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 11 septembre 2020, sinon de la résiliation intervenue à leur initiative en date du 6 novembre 2020, sinon à la date de la signification de l'assignation.

En tout état de cause, elle demande encore à voir condamner SOCIETE5.), sinon SOCIETE4.), sinon SOCIETE6.), sinon SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à verser à SOCIETE7.) :

- la somme totale de 27.630,67 EUR HTVA à titre de préjudice matériel,
- la somme totale de 5.000,- EUR à titre de préjudice moral,

- la somme totale de 10.500,- EUR à titre de dommages et intérêts dus au titre des frais et honoraires d’avocat exposés, ou tout autre montant même supérieur suivant la note d’honoraires ou à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal,
- une indemnité de procédure d’un montant de 8.500,- EUR, en vertu de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE7.) demande finalement à voir ordonner l’exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Par conclusions du 26 juin 2024, SOCIETE7.) réduit le montant de sa demande basée sur l’action oblique au montant de 134.812,80 EUR.

Elle réduit également le montant de sa demande dirigée contre SOCIETE2.) et SOCIETE3.) en vertu des Contrats et avenants subséquents à 134.812,80 EUR, sinon à 101.704,75 EUR, sinon à tout autre montant à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal.

Par ailleurs, elle augmente sa demande ayant trait aux frais et honoraires d’avocat exposés, au montant de 47.188,58 EUR ou tout autre montant même supérieur suivant note d’honoraires ou à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal de céans et sa demande ayant trait à l’obtention d’une indemnité de procédure en vertu de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile à 10.500,- EUR.

À l’appui de sa demande, SOCIETE7.) soutient que les conditions de l’action oblique seraient réunies, en ce qu’elle est dirigée contre SOCIETE5.), propriétaire de l’Immeuble.

Elle disposerait d’une créance certaine, liquide et exigible à l’encontre de SOCIETE2.).

Elle explique que SOCIETE5.) aurait fait appel aux services de SOCIETE2.) et aurait chargé cette dernière à assurer la fonction de maître d’ouvrage du Chantier. SOCIETE5.) devrait en conséquence rémunérer SOCIETE2.) pour les prestations réalisées.

Or, SOCIETE2.) ne réclamerait pas les sommes dues par SOCIETE5.), ce qui entraînerait une diminution de son patrimoine.

Au vu de ce qui précède, et en raison de l’inaction de SOCIETE2.) vis-à-vis de SOCIETE5.), l’action que SOCIETE7.) pourrait engager contre SOCIETE2.) risquerait de ne pas aboutir.

Elle aurait donc intérêt à exercer une action oblique contre SOCIETE5.).

SOCIETE7.) insiste encore que les droits en question ne seraient pas exclusivement attachés à la personne de SOCIETE2.) et que SOCIETE5.) n’aurait pas rapporté la preuve qu’elle aurait réglé le prix de vente de l’Immeuble, tel qu’elle l’affirmerait.

Il serait ainsi contesté que la dette que détiendrait SOCIETE2.) envers SOCIETE5.) en application du contrat de vente en achèvement futur portant sur l’Immeuble, conclu entre ces dernières serait apurée.

L’action oblique serait également recevable, pour les mêmes motifs que ceux repris ci-avant, en ce qu’elle est dirigée à titre subsidiaire contre SOCIETE4.), exploitant de l’Immeuble et à titre plus subsidiaire contre SOCIETE6.), qui aurait établi les Contrats et mandaté SOCIETE2.) en tant que maître de l’ouvrage.

La partie demanderesse ajoute qu'(SOCIETE4.) resterait en défaut de rapporter la preuve du contrat de gestion conclu entre SOCIETE4.) et SOCIETE5.) et elle conteste qu'il n'existerait aucune dette entre SOCIETE4.) et SOCIETE2.).

Par ailleurs, la présence du logo de SOCIETE6.) sur les Contrats ferait état du lien étroit entre SOCIETE6.) et SOCIETE2.).

SOCIETE7.) soutient à l'appui de sa demande formulée à titre encore plus subsidiaire et basée sur les « contrats de base et avenants subséquents », que SOCIETE2.) et SOCIETE3.) auraient commis des fautes contractuelles qui seraient en lien causal avec le dommage unique lui causé.

SOCIETE2.) et SOCIETE3.) seraient dès lors ensemble responsables du préjudice subi par la partie demanderesse qui correspondrait au refus par SOCIETE2.) de rémunérer les travaux commandés en application des Contrats.

Bien qu'il serait établi en cause que le débiteur principal de SOCIETE7.) est SOCIETE2.), il apparaîtrait que le manque d'organisation, de rigueur, voire de bonne foi de la société SOCIETE3.), en sa qualité d'assistante du maître d'ouvrage, aurait empêché :

- la réalisation des pré-réceptions dans les délais,
- la réception régulière des travaux exécutés par SOCIETE7.),
- ainsi que la mise en place d'un système fiable et efficace pour la détermination et la levée des réserves.

Quant à la demande de SOCIETE7.) tendant à l'obtention de dommages et intérêts au titre de son préjudice matériel subi, celle-ci est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'appui de cette demande, la partie demanderesse avance que si SOCIETE2.) et SOCIETE3.) n'avaient pas refusé de s'acquitter de leurs obligations respectives envers SOCIETE7.) et avaient permis l'organisation des pré-réceptions et des réceptions en bonne et due forme tout au long du projet, SOCIETE7.) aurait pu exécuter ses obligations contractuelles sans entrave et n'aurait pas eu besoin de recourir à un expert pour la défense de ses intérêts. Les salariés de SOCIETE7.) n'auraient par ailleurs pas eu à passer plusieurs heures à assister ledit expert. Les frais ainsi exposés caractériseraient dès lors le préjudice subi par la partie demanderesse.

Quant au préjudice moral invoqué par SOCIETE7.), cette dernière n'indique pas de base légale à l'appui de sa demande.

Elle fait valoir que l'incertitude prolongée dans laquelle elle se trouverait en raison du non-paiement par les parties défenderesses des sommes lui dues, aurait « causé grand stress à son personnel et à ses dirigeants », et ce d'autant plus, qu'elle se trouvait dans une période de crise sanitaire et économique liée à la COVID-19.

SOCIETE7.) conclut à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle adressée à son encontre par SOCIETE2.).

SOCIETE7.) conclut d'abord à l'application du principe d'estoppel et argue dans ce contexte que SOCIETE2.) prétendrait, à la fois, avoir droit à l'intégralité des pénalités de retard, n'y avoir droit qu'en partie et ne pas y avoir droit du tout.

Ensuite, SOCIETE7.) soulève l'exception tirée du libellé obscur et argue que les dates de départ et de fin des prétendus délais resteraient en défaut d'être justifiées par SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, elle demande à voir déclarer la demande reconventionnelle non fondée, tout en la contestant tant dans son principe que dans son quantum.

SOCIETE7.) conclut à la nullité des pénalités prévues au titre des Contrats et fait valoir que l'équilibre économique entre les parties contractantes ne serait pas préservé. Les indemnités y prévues dépasseraient largement le cadre de l'indemnisation d'un quelconque retard prévisible au jour de la conclusion des Contrats.

La partie demanderesse ajoute que les délais d'achèvement prévus aux Contrats auraient été modifiés d'un commun accord entre parties en raison de la crise liée à la COVID-19. Le compte-rendu daté du 18 mai 2020 ne prévoyait pas de dates précises d'achèvement des travaux incombant à SOCIETE7.).

Au vu de ce qui précède, SOCIETE2.) resterait en défaut de rapporter la preuve que SOCIETE7.) n'aurait pas réalisé les travaux litigieux endéans les délais convenus entre parties.

A défaut de ce faire, les indemnités de retard prévus aux Contrats ne trouveraient pas à s'appliquer.

Même à supposer qu'un quelconque retard serait établi dans le chef de SOCIETE7.), il n'en demeurerait pas moins que celui-ci a été causé par des manquements de parties tierces au litige. Le retard ne serait dès lors pas imputable à SOCIETE7.).

SOCIETE7.) insiste qu'aucune date de réception des travaux litigieux n'a été fixée, ce qui empêcherait de déterminer le point de départ des pénalités prévues par les Contrats, celles-ci devant courir à compter de cette réception. En conséquence, le calcul des pénalités serait indéterminable et, par voie de conséquence, contesté.

A titre subsidiaire, dans la mesure où le tribunal retiendrait qu'une réception des travaux litigieux aurait eue lieu en bonne et due forme, celle-ci ne saurait avoir eu lieu avant le 15 octobre 2020, la dernière liste de réserves dressée par SOCIETE2.) datant du 15 octobre 2020.

Les décomptes de la partie demanderesse par reconvention ainsi que les montants réclamés au titre des pénalités seraient par ailleurs contestés.

Les décomptes versés en cause seraient arbitraires et ne reposeraient pas sur des stipulations contractuelles.

Quant aux pénalités ayant trait à la remise des décomptes, SOCIETE7.) avance qu'il aurait appartenu à SOCIETE2.) de solliciter la remise desdits décomptes.

Dans la mesure où le tribunal arriverait à la conclusion que les pénalités seraient dues, il y aurait lieu de les déduire des garanties retenues, qui devraient, en tout état de cause, être restituées à SOCIETE7.) et il n'y aurait pas lieu d'appliquer la TVA.

A titre plus subsidiaire, SOCIETE7.) invoque l'article 1152 du Code civil et sollicite la réduction des pénalités prévues aux Contrats, le montant desdites pénalités dépassant largement le préjudice effectivement subi par SOCIETE2.).

La partie demanderesse conteste l'application de la faculté de remplacement, telle que préconisée par SOCIETE2.), et s'oppose au paiement du montant correspondant à celui facturé par les entreprises tierces.

SOCIETE2.) resterait en défaut de rapporter la preuve du lien causal entre les factures versées en cause à ce titre et les prétendus manquements imputables à SOCIETE7.). Il ne serait pas vrai de dire que lesdites factures porteraient sur des travaux prévus aux Contrats, mais non achevés par SOCIETE7.), voire que les prestations y reflétées auraient été réalisées par les différents intervenants, en remplacement de SOCIETE7.).

Les factures numéro 221134 du 25 février 2021, numéro 221276 du 14 avril 2021 et numéro 221276 du 14 avril 2021 seraient par ailleurs contestées dans leur principe et dans leur quantum.

SOCIETE2.) resterait également en défaut d'établir le caractère certain du dommage invoqué.

Plus précisément, elle n'aurait pas rapporté la preuve qu'elle aurait payé les factures précitées.

De plus et le caractère certain des actes passés par la société « SOCIETE8.) » et la « société SOCIETE9.) » ne serait pas établi, SOCIETE8.) se trouvant dans la « période suspecte » et SOCIETE9.) en liquidation volontaire.

Concernant le défaut de conformité invoqué par SOCIETE2.), SOCIETE7.) soutient avoir utilisé la peinture « MATT PLUS P144 » conformément à un accord oral conclu avec SOCIETE3.).

Elle estime ainsi avoir correctement exécuté ses obligations contractuelles, de sorte qu'aucun manquement ne saurait lui être reproché.

SOCIETE7.) indique en outre que SOCIETE2.) n'a évoqué pour la première fois le prétendu défaut de conformité que le 6 novembre 2020, et que la peinture utilisée serait adaptée à des appartements équipés d'une cuisine. Selon SOCIETE7.), la décision de SOCIETE2.) de repeindre l'ensemble des surfaces relève donc d'un choix libre, sans lien avec un quelconque manquement contractuel de sa part.

SOCIETE7.) conteste de manière générale tout manquement dans son chef et argue que les dégâts relevés au sein de l'Immeuble ne lui seraient pas imputables. Elle fait valoir que de nombreuses entreprises auraient agi sur le Chantier et avance que ces dernières auraient omis de prendre les précautions nécessaires pour protéger le parquet.

Les montants revendiqués seraient par ailleurs contestés. Il serait manifeste que SOCIETE2.) aurait volontairement omis d'intégrer dans son décompte les montants dus au titre des Devis.

SOCIETE2.) et **SOCIETE6.)** se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en justice.

Elles demandent à voir déclarer irrecevable l'ensemble des demandes dirigées contre SOCIETE6.) et sollicitent la mise hors cause de SOCIETE6.) qui n'aurait pas de lien juridique avec la partie demanderesse.

Quant au fond, elles demandent à voir débouter SOCIETE7.) de l'ensemble de ses demandes, qu'elles soient dirigées à l'encontre de SOCIETE2.) ou SOCIETE6.).

En l'espèce, les conditions de l'action oblique ne seraient pas réunies. Plus précisément, SOCIETE7.) resterait en défaut de rapporter la preuve des prétendues dettes que détiendraient SOCIETE5.), SOCIETE4.) et SOCIETE6.) envers SOCIETE2.) et n'établirait pas l'existence d'une créance certaine liquide et exigible dans son chef.

Tel que relevé ci-avant, SOCIETE2.) et SOCIETE6.) concluent encore à l'absence de lien juridique entre la partie demanderesse et SOCIETE6.). La présence du logo de SOCIETE6.) sur les Contrats n'emporterait pas la substitution de celle-ci à SOCIETE2.). SOCIETE6.) et SOCIETE2.) constitueraient des entités juridiques indépendantes l'une de l'autre, dont chacune d'elle serait dotée de la personnalité morale.

La communauté d'intérêts entre SOCIETE5.), SOCIETE4.), SOCIETE6.) et SOCIETE2.) invoquée par SOCIETE7.) ne constituerait par ailleurs qu'un simple constat qui ne serait étayé par aucun élément de l'espèce.

Les parties défenderesses sub 1) et 5) contestent le principe et le quantum de toute créance que détiendrait SOCIETE7.) envers SOCIETE2.) en application des Contrats.

La partie demanderesse resterait par ailleurs en défaut d'établir l'existence d'une obligation *in solidum*, voire solidaire, dont seraient tenues SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Quant au préjudice matériel invoqué par SOCIETE7.), qui serait par ailleurs contesté, SOCIETE2.) et SOCIETE6.) arguent que celui-ci ne serait pas en lien avec les récriminations avancées par SOCIETE7.). La partie demanderesse resterait également en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque manquement contractuel dans leur chef.

Quant au préjudice moral invoqué par la partie demanderesse, qui serait également contesté, les parties défenderesses sub 1) et 5) font valoir que « *La demande indemnitaire au titre d'un préjudice moral, pour être susceptible de prospérer, suppose, en amont, que soit reconnue fondée la demande principale reposant sur l'exécution des Contrats.* » Or, celle-ci serait vouée à l'échec, de sorte qu'il y aurait également lieu de rejeter la demande tendant à la réparation du préjudice moral prétendument subi.

La partie demanderesse resterait par ailleurs en défaut de rapporter la preuve d'une faute qui serait en lien causal avec le prétendu dommage subi.

SOCIETE6.) et SOCIETE2.) concluent encore au rejet de la demande basée sur les articles 1382 et 1383 et tendant à la réparation des frais d'avocats exposés ainsi qu'à la demande tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE2.) et SOCIETE6.) formulent une demande reconventionnelle basée à titre principal sur l'article 6-1 du Code civil et à titre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du Code civil du chef de procédure abusive et vexatoire et sollicitent de ce fait chacune la condamnation de SOCIETE7.) au paiement de la somme de 2.000,- EUR.

SOCIETE7.) aurait commis une faute en assignant les parties demanderesses par reconvention, SOCIETE6.) devant être mise hors cause et SOCIETE2.) ayant correctement exécuté ses obligations contractuelles.

SOCIETE2.) formule également une demande reconventionnelle dirigée contre SOCIETE7.) basée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, et sollicite le montant de 54.362,77 EUR, sinon de 7.270,27 EUR, augmenté des intérêts légaux applicables aux créances commerciales, sinon des intérêts légaux, à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande, SOCIETE2.) avance que SOCIETE7.) n'aurait pas correctement exécuté ses obligations contractuelles.

Plus précisément, la partie défenderesse par reconvention n'aurait pas respecté les termes et conditions des Contrats, ni réalisé les travaux commandés dans les délais impartis, voire les exécutés selon les règles de l'art.

Les travaux litigieux n'ayant pas été achevés par SOCIETE7.), SOCIETE2.) aurait été contrainte de faire exécuter les travaux nécessaires à la levée des réserves affectant les travaux de la partie demanderesse par des entreprises tierces en application de l'article 1144 du Code civil. Il appartiendrait dès lors à SOCIETE7.) de payer à SOCIETE2.) le montant correspondant à la somme des factures émises à cette fin.

Au vu des manquements contractuels commis par SOCIETE7.), SOCIETE2.) sollicite encore l'application des pénalités de retard prévues aux articles 5.3. respectifs des Contrats, tel que reflétés aux décomptes généraux et définitifs (ci-après les « DGD ») établis par SOCIETE3.).

Les parties défenderesses sub 1) et sub 5) requièrent en outre la condamnation de SOCIETE7.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- EUR à chacune d'elles en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE2.) et SOCIETE6.) demandent finalement la condamnation de SOCIETE7.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Catherine HORNUNG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, ainsi que l'exécution provisoire du présent jugement.

SOCIETE5.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de SOCIETE7.) en ce qu'elle est basée sur l'action oblique prévue à l'article 1166 du Code civil.

Les conditions prévues par ledit article ne seraient pas réunies en l'espèce. Plus précisément, l'état d'insolvabilité de SOCIETE2.) ne serait pas rapporté en l'espèce, de sorte que l'intérêt de SOCIETE7.) à exercer l'action oblique ferait défaut. SOCIETE7.) ne disposerait pas non plus d'une créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, SOCIETE5.) demande au tribunal à voir déclarer la demande de SOCIETE7.) en ce qu'elle est basée sur l'article 1166 du Code civil non fondée.

SOCIETE5.) conteste être redevable envers SOCIETE2.) du montant de 148.809,79 EUR et argue avoir payé le prix de vente de l'immeuble à SOCIETE2.). SOCIETE7.) ne rapporterait ainsi pas la preuve de l'existence d'une quelconque obligation de SOCIETE5.) envers SOCIETE2.).

A titre plus subsidiaire, dans la mesure où le tribunal accueillerait la demande basée sur l'article 1166 du Code civil, il y aurait lieu de lui donner acte du fait qu'elle ne manquerait pas de fournir les preuves ayant trait à l'existence du contrat de vente en état futur d'achèvement conclu entre SOCIETE5.) et SOCIETE2.) et du paiement du prix de vente.

Quant à la demande de SOCIETE7.) qui tendrait à voir condamner SOCIETE5.) au paiement de la somme de 148.809,79 EUR « *en vertu des contrats de base et avenants subséquents* », il y aurait lieu de la déclarer non fondée.

SOCIETE5.) fait valoir à titre principal qu'elle n'aurait, à aucun moment, contracté une obligation quelconque envers SOCIETE7.) et argue que les prétendues obligations contractuelles de SOCIETE2.) envers SOCIETE7.) n'auraient, en aucun cas, été transmises à SOCIETE5.). Elle conteste encore avoir commis une faute délictuelle qui serait en lien causal avec le prétendu dommage subi par SOCIETE7.).

A titre subsidiaire, SOCIETE5.) conteste le montant réclamé par SOCIETE7.).

Quant aux demandes de SOCIETE7.) tendant à voir condamner SOCIETE5.) au paiement de la somme de 5.000.- EUR, au titre du prétendu préjudice moral subi, et au paiement de la somme de 27.630,67 EUR, au titre du prétendu préjudice matériel subi, SOCIETE5.) argue que SOCIETE7.) ne lui reprocherait aucune faute, ni d'ordre contractuel, ni d'ordre délictuel. La demande serait dès lors non fondée.

A titre subsidiaire, elle se rallie aux conclusions de SOCIETE2.) et conteste les montants réclamés.

Elle avance les mêmes moyens que ceux repris ci-avant pour ce qui est de la demande de SOCIETE7.) tendant au remboursement des frais d'avocat exposés et demande à la voir déclarer non fondée.

SOCIETE5.) conteste encore la demande de SOCIETE7.) tendant à se voir octroyer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et argue qu'aucune considération d'équité ne justifierait l'octroi d'une telle indemnité.

SOCIETE5.) formule une demande reconventionnelle et sollicite la condamnation de SOCIETE7.) au paiement de la somme de 5.000.- EUR en application de l'article 6-1 du Code civil.

SOCIETE7.) aurait agi de manière abusive en assignant SOCIETE5.) à qui aucune faute, ni d'ordre contractuel ni d'ordre délictuelle, ne serait reprochée. Le seul fait que PERSONNE2.) est répertorié comme bénéficiaire effectif de SOCIETE5.) au sens de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme ne justifierait pas l'action exercée par SOCIETE7.) contre

SOCIETE5.). SOCIETE7.) n'aurait par ailleurs jamais eu l'intention d'exercer une action oblique à l'encontre de SOCIETE5.) afin de conserver le patrimoine de SOCIETE2.).

SOCIETE5.) sollicite finalement une indemnité de procédure à hauteur de 2.000,- EUR en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte introductif d'instance.

SOCIETE3.) conclut à l'irrecevabilité des demandes de SOCIETE7.) et argue qu'il n'existerait aucun lien contractuel entre elle-même et SOCIETE7.).

A titre subsidiaire, elle demande à voir déclarer desdites demandes non fondées.

Quant à la demande de SOCIETE7.) basée sur « *les contrats de base et avenants subséquents* », elle argue qu'elle ne serait pas contractuellement liée à la partie demanderesse.

En ce qui concerne la demande de SOCIETE7.) tendant à obtenir réparation du préjudice matériel allégué en application des Contrats sur le fondement de la responsabilité délictuelle, SOCIETE3.) réitère qu'aucun lien contractuel ne l'unit à SOCIETE7.). Dès lors, elle ne saurait être tenue d'indemniser un dommage prétendument causé par des manquements contractuels qui, selon la partie demanderesse, seraient générateurs d'un préjudice indemnisable.

Pour le surplus, elle conteste ladite demande tant dans son principe que dans son quantum.

Elle conteste également avoir procédé à une retenue de garantie au désavantage de SOCIETE7.) et avoir accepté les Devis.

Quant à la demande tendant à voir indemniser le préjudice moral subi, SOCIETE3.) soulève l'exception tirée du libellé obscur et conclut à l'irrecevabilité de ladite demande.

A titre subsidiaire, SOCIETE3.) argue que la demande serait non fondée au motif qu'il n'existerait pas de lien contractuel entre elle-même et SOCIETE7.), de sorte qu'elle ne saurait être tenue responsable du prétendu préjudice subi par SOCIETE7.).

Elle argue encore que SOCIETE7.) resterait en défaut de rapporter la preuve de son prétendu dommage moral.

A titre plus subsidiaire, SOCIETE3.) demande au tribunal de dire qu'il n'y a pas lieu à condamnation solidaire, sinon *in solidum* d'SOCIETE3.).

Quant à la demande ayant trait aux frais d'avocat exposés, SOCIETE3.) conteste tout lien causal entre les manquements invoqués par SOCIETE7.) et la décision de recourir aux services d'un avocat, la demande ayant pu être introduite sans avoir recours à un avocat.

SOCIETE3.) formule une demande reconventionnelle dirigée contre SOCIETE7.) à hauteur de 2.000,- EUR sur base de l'article 6-1 du Code civil sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil et argue que SOCIETE7.) aurait commis une faute en assignant SOCIETE3.) en justice, étant donné qu'il serait établi en cause que cette dernière ne serait pas partie aux

Contrats, faisant objet du présent litige. Elle demande encore la condamnation de SOCIETE7.) aux frais et dépens de l'instance, sinon un partage largement favorable à SOCIETE3.).

SOCIETE3.) demande finalement la condamnation de SOCIETE7.) au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500,- EUR en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE4.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de SOCIETE7.) basée sur l'action oblique. Les conditions prévues par l'article 1166 du Code civil ne seraient pas réunies en l'espèce.

Plus précisément, l'état d'insolvabilité de SOCIETE2.) ne serait pas rapporté en l'espèce, de sorte que l'intérêt de SOCIETE7.) tendant à exercer l'action oblique fait défaut. SOCIETE7.) ne disposerait pas non plus d'une créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de SOCIETE2.).

A titre subsidiaire, SOCIETE5.) demande au tribunal à voir déclarer la demande de SOCIETE7.) en ce qu'elle est basée sur l'article 1166 du Code civil non fondée.

SOCIETE4.) conteste toute relation contractuelle entre elle-même et SOCIETE2.) et conteste lui être redevable d'un montant quelconque.

Dans la mesure où la demande de SOCIETE7.) ne serait pas fondée sur l'action oblique mais sur « *sur les contrats de base et avenants subséquents* », SOCIETE4.) fait valoir à titre principal qu'elle n'aurait jamais contracté la moindre obligation envers SOCIETE7.). Les obligations contractuelles alléguées de SOCIETE2.) envers SOCIETE7.) n'auraient jamais été transmises à SOCIETE4.) et cette dernière n'aurait pas commis de faute délictuelle de nature à engager sa responsabilité envers SOCIETE7.).

A titre subsidiaire, elle conteste le montant revendiqué par SOCIETE7.) et se rallie aux conclusions de SOCIETE2.) datées du 5 janvier 2022.

Quant à la demande tendant à l'indemnisation des préjudices matériel et moral prétendument subis par SOCIETE7.), SOCIETE4.) argue à titre principal qu'aucune faute, qu'elle soit de nature délictuelle ou contractuelle, ne lui serait reprochée, de sorte que la demande serait à déclarer non fondée.

A titre plus subsidiaire, elle conteste le montant des sommes réclamées à ce titre.

Quant à la demande tendant à l'octroi de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, SOCIETE4.) rappelle qu'aucune faute, qu'elle soit de nature délictuelle ou contractuelle, ne lui serait reprochée, de sorte que cette demande serait à déclarer non fondée.

A titre subsidiaire, elle fait siens les moyens développés par SOCIETE2.) à ce sujet et conteste les montants réclamés.

SOCIETE4.) s'oppose également au paiement d'une indemnité de procédure en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et argue qu'aucune considération d'équité ne justifierait l'octroi d'une telle indemnité.

SOCIETE4.) formule une demande reconventionnelle et sollicite la condamnation de SOCIETE7.) au paiement de la somme de 5.000,- EUR en application de l'article 6-1 du Code civil. SOCIETE7.) aurait agi de manière abusive en assignant SOCIETE5.) à qui aucune faute, ni contractuelle ni délictuelle, ne serait reprochée.

Elle demande finalement la condamnation de SOCIETE7.) au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000,- EUR en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sollicite l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Motifs de la décision

I. Quant à la mise hors cause de SOCIETE6.)

Une demande de mise hors cause tend à voir dire qu'un plaideur est étranger à un procès dans lequel il s'est trouvé engagé à tort ou qui ne le concerne plus (Vocabulaire juridique, Gérard Cornu, verbo : mise hors de cause ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 11ème chambre, jugement n° 77/18 du 4 mai 2018).

Tel que l'a affirmé à bon droit SOCIETE6.), SOCIETE6.) et SOCIETE2.) constituent des entités juridiques indépendantes l'une de l'autre, dont chacune est dotée de la personnalité morale.

Cependant, l'absence de lien contractuel à l'époque des faits invoqué par SOCIETE6.) nécessite un examen du fond de son implication. Sa participation aux faits mis en évidence par la demanderesse à l'appui de son assignation ne saurait dès lors être toisée à ce stade de la procédure.

La demande de SOCIETE6.) tendant à être mise hors cause est dès lors non fondée.

II. Quant à la demande de SOCIETE7.) basée sur l'article 1166 du Code civil et dirigée à titre principal contre SOCIETE5.)

Conformément à l'article 1166 du Code civil, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne.

L'action oblique est destinée à lutter contre l'inertie d'un débiteur qui négligerait de faire valoir les droits qu'il détient à l'encontre de tiers.

Le créancier qui exerce l'action oblique doit non seulement démontrer que son débiteur est titulaire du droit qu'il entend mettre en œuvre par ce biais, mais encore qu'il s'abstient de l'exercer.

L'action oblique permet ainsi à un créancier de se substituer à son débiteur inactif afin d'exercer, en son nom et pour son compte, ses droits et actions de nature patrimoniale à l'encontre de tiers.

L'action oblique, parfois qualifiée « d'action indirecte », contraint ainsi celui contre lequel elle est dirigée à s'exécuter au profit du débiteur : la reconstitution du patrimoine de ce dernier profite alors à l'ensemble des créanciers, et non pas seulement à celui qui a pris l'initiative de l'action oblique. Dès lors, l'action oblique, si elle aboutit, aura pour seul effet de ramener dans le patrimoine du débiteur les biens recouverts au moyen de l'action oblique. Le créancier agissant ne bénéficiera d'aucun privilège particulier sur ces biens du fait de son action.

Pour pouvoir exercer l'action oblique, le créancier doit d'abord établir qu'il a une créance certaine et exigible contre son débiteur. Il doit également démontrer que son débiteur est inactif. La recevabilité de l'action oblique est, de plus, soumise à la preuve d'un intérêt sérieux et légitime pour celui qui entend l'exercer. Il est aussi nécessaire pour le créancier agissant d'établir que non seulement l'inertie de son débiteur, mais encore le caractère préjudiciable de celle-ci. De plus, l'insolvabilité du débiteur, qui est une condition de recevabilité de l'action, doit exister et être appréciée au moment de l'introduction de la demande (O. Poelmans, Le droit des obligations au Luxembourg, p. 227).

L'action oblique peut être exercée lorsque la carence du débiteur « compromet les droits de son créancier ». L'insolvabilité, couplée avec l'inaction du débiteur, légitime l'immixtion du créancier puisqu'elle met en péril ses intérêts (Daloz, Répertoire de droit civil, Action oblique, §72).

Le péril pesant sur la créance est souvent apprécié de manière très clémente. Néanmoins lorsque le titulaire de l'action oblique est créancier d'une obligation monétaire, il faut considérer qu'en l'absence de tout péril menaçant le recouvrement de la créance, l'action du créancier doit être rejetée ou il se voit opposer une fin de non-recevoir (Daloz, Répertoire de droit civil, Action oblique, §73 ; Civ.1^{re}, 28 avril 2011, n°10-13.677)

En l'espèce, sans préjudice de la question de savoir si les autres conditions d'application de l'action oblique sont réunies en l'espèce, dont notamment l'existence d'une créance certaine et exigible contre SOCIETE2.), son débiteur allégué, SOCIETE7.) n'a pas rapporté la preuve de l'insolvabilité de SOCIETE2.), voir d'un péril menaçant son recouvrement, au moment de l'introduction de la demande.

L'action oblique de SOCIETE7.) dirigée contre SOCIETE5.) est dès lors irrecevable.

III. Quant à la demande de SOCIETE7.) basée sur l'article 1166 du Code civil en ce qu'elle est dirigée à titre subsidiaire contre SOCIETE4.)

La demande de SOCIETE7.) basée sur l'article 1166 du Code civil et dirigée à titre subsidiaire contre SOCIETE4.) est également irrecevable pour les mêmes motifs que ceux repris ci-avant.

IV. Quant à la demande de SOCIETE7.) basée sur l'article 1166 du Code civil en ce qu'elle est dirigée à titre plus subsidiaire contre SOCIETE6.)

La demande de SOCIETE7.) basée sur l'article 1166 du Code civil et dirigée à titre plus subsidiaire contre SOCIETE6.) est également irrecevable pour les mêmes motifs que ceux repris ci-avant.

V. Quant à la demande de SOCIETE7.) formulée à titre encore plus subsidiaire tendant à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, d'SOCIETE3.) et de SOCIETE2.) au paiement de la somme de 134.812,80 EUR, sinon de 101.704,75 EUR en vertu des Contrats et avenants subséquents

A titre liminaire, le tribunal tient à préciser que tant SOCIETE5.), que SOCIETE4.) et SOCIETE6.) ont fait état de leurs moyens de défense par rapport à cette demande qui n'a toutefois été dirigée qu'à l'égard de SOCIETE2.) et d'SOCIETE3.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal se limite à analyser seulement les moyens de défense invoquées par SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

❖ Quant au moyen d'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir

SOCIETE3.) soulève le défaut de qualité à agir à son encontre dans le chef de SOCIETE7.).

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel 20 mars 2002, no 25592 du rôle).

Ce moyen a par conséquent été présenté à tort au titre de l'examen de la recevabilité de la demande. La question afférente sera examinée au titre des moyens de fond.

La demande est donc recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

❖ Quant au bien-fondé de la demande en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE2.)

SOCIETE7.) base sa demande sur les Contrats et avenants subséquents.

Le tribunal relève d'abord que SOCIETE7.) ne demande pas le paiement des factures émises par ses soins et adressées à SOCIETE2.) mais se limite à faire valoir qu'elle agirait « à l'encontre de SOCIETE2.) et SOCIETE3.) en ce qu'elles lui ont causé un dommage unique. »

Le tribunal rappelle ensuite que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle au sens des articles 1142 et suivants du Code civil suppose la réunion de trois conditions : une faute ou une inexécution contractuelle, un dommage et un lien de causalité entre cette inexécution et le dommage.

Pour qu'il y ait responsabilité contractuelle, il ne suffit pas que le dommage ait été causé à l'occasion de l'exécution d'un contrat, il faut encore qu'il résulte de l'inexécution d'une obligation, principale ou accessoire, engendrée par le contrat à charge de l'un des cocontractants.

SOCIETE7.) doit dès lors, pour prospérer dans sa demande, rapporter la preuve non seulement de la violation d'une obligation contractuelle par SOCIETE2.), mais encore du préjudice qu'elle allègue avoir subi en relation avec l'inexécution reprochée.

La preuve du dommage 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.

En l'espèce, SOCIETE7.) se limite à faire valoir que le manque d'organisation, de rigueur, voire de bonne foi d'SOCIETE3.), en sa qualité d'assistante du maître d'ouvrage, aurait empêché :

- la réalisation des pré-réceptions dans les délais,
- la réception régulière des travaux exécutés par SOCIETE7.),
- ainsi que la mise en place d'un système fiable et efficace pour la détermination et la levée des réserves.

Le tribunal constate dès lors que l'ensemble des fautes contractuelles relevées par SOCIETE7.), à l'appui de sa demande tendant au paiement de la somme de 134.812,80 EUR, sinon de 101.704,75 EUR, ont trait à des manquements prétendument commis par SOCIETE3.). Le seul fait qu'SOCIETE3.) a la qualité d'assisant de SOCIETE2.) n'étant pas constitutif d'une faute contractuelle dans le chef de cette dernière.

Il convient de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties. Son rôle ne consiste pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

En l'espèce, aucune faute concrète n'est reprochée à SOCIETE2.) dans le cadre de l'exécution des Contrats et des avenants subséquents qui serait en lien causal avec le dommage subi par SOCIETE7.). La demande est dès lors à déclarer comme non fondée en ce qu'elle est dirigée à l'égard de SOCIETE2.).

❖ Quant au bien-fondé de la demande en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE3.)

SOCIETE7.) base sa demande sur les Contrats et les avenants subséquents et reproche des fautes contractuelles à SOCIETE3.).

Le tribunal constate toutefois que les Contrats, ainsi que les avenants subséquents, ont été conclus entre SOCIETE7.) et SOCIETE2.), de sorte qu'SOCIETE3.) n'est pas partie auxdits contrats et avenants.

La demande n'est dès lors pas fondée en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE3.).

VI. Quant à la demande de SOCIETE7.) tendant à l'indemnisation du préjudice matériel

Le tribunal note que SOCIETE7.) base sa demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Aux termes des articles 1382 et 1383 du Code civil, qui instaurent une responsabilité pour faute, toute faute ou négligence, même légère, voire tout fait quelconque, engage la responsabilité de son auteur.

Pour prospérer dans son action basée sur les prédits textes légaux, SOCIETE7.) doit dès lors rapporter la preuve de l'existence d'une faute ou négligence dans le chef des parties défenderesses, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre le dommage et la faute ou l'imprudence allégués.

❖ Quant à la demande en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE5.)

SOCIETE7.) reste en défaut de reprocher une faute quelconque à SOCIETE5.) qui serait en lien causal avec le préjudice matériel prétendument subi.

La demande est dès lors à déclarer comme non fondée.

❖ Quant à la demande en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE4.)

SOCIETE7.) reste de même en défaut de reprocher une faute quelconque à SOCIETE4.) qui serait en lien causal avec le préjudice matériel prétendument subi.

La demande est dès lors à déclarer comme non fondée.

❖ Quant à la demande en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE6.)

SOCIETE7.) reste également en défaut de reprocher une faute quelconque à SOCIETE6.) qui serait en lien causal avec le préjudice matériel prétendument subi.

La demande est dès lors à déclarer comme non fondée.

❖ Quant à la demande en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE2.)

SOCIETE7.) fait valoir que SOCIETE2.) aurait commis une faute en refusant de se libérer envers SOCIETE7.).

Le tribunal constate que la partie demanderesse n'invoque pas de faute délictuelle indépendante des Contrats et avenants subséquents.

A défaut de ce faire, sa demande basée sur la responsabilité délictuelle est à déclarer comme non fondée.

❖ Quant à la demande en ce qu'elle est dirigée contre SOCIETE3.)

SOCIETE7.) reproche à SOCIETE3.) de ne pas s'être libérée envers elle et argue que le fait de ne pas avoir permis l'organisation de pré-réceptions et de réceptions en bonne et due forme serait constitutif d'une faute délictuelle.

Tel que relevé ci-avant, il appartient à SOCIETE7.) de rapporter la preuve d'une faute délictuelle dans le chef d'SOCIETE3.), d'un préjudice subi et d'un lien de causalité entre ladite faute et le préjudice prétendument subi.

SOCIETE7.) avance avoir subi un préjudice en raison du fait qu'elle aurait dû mandater et, par voie de conséquence, payer un expert pour l'assister dans le cadre des opérations de réception de l'Immeuble.

Pour établir son préjudice, elle verse les factures établies par ledit expert.

Or, le tribunal constate qu'il ne découle d'aucun élément lui soumis que lesdites factures ont été payées par SOCIETE7.).

A défaut de ce faire, le tribunal retient que le préjudice de la partie demanderesse n'est pas établi en l'espèce.

SOCIETE7.) fait encore valoir que plusieurs de ses salariés auraient dû assister l'expert en question et ses frais salariaux auraient, par voie de conséquence, augmenté.

Elle ne verse cependant pas de pièce attestant ses affirmations, de sorte qu'elles restent à l'état de pures allégations.

A défaut pour SOCIETE7.) d'avoir établi son préjudice, la demande est à déclarer non fondée.

VII. Quant à la demande de SOCIETE7.) tendant à l'indemnisation du préjudice moral

SOCIETE7.) requiert la somme de 5.000,- EUR au titre de son préjudice moral subi. Elle n'invoque pas de base légale à l'appui de sa demande.

Le fait de ne pas indiquer la base légale de la demande n'est pas une cause d'irrecevabilité de celle-ci, le juge étant saisi des faits et non de leur qualification juridique et pouvant pallier à la carence d'une partie.

S'agissant d'une demande en indemnisation du préjudice moral subi par SOCIETE7.), en raison du non-paiement des montants revendiqués en application des Contrats et des avenants subséquents, la demande est à analyser sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun, et plus précisément, les articles 1142 et suivants du Code civil.

Le tribunal rappelle que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle au sens des articles 1142 et suivants du Code civil suppose la réunion de trois conditions : une faute ou une inexécution contractuelle, un dommage et un lien de causalité entre cette inexécution et le dommage.

❖ Quant à l'exception tirée du libellé obscur invoquée par SOCIETE3.)

Le moyen du libellé obscur de la demande est un moyen de nullité de pure forme, soumis aux exigences de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile et qui doit être soulevé *in limine litis*, c'est-à-dire avant tout autre moyen, défense ou exception. Seules les exceptions d'incompétence qui ne sont pas d'ordre public doivent être soulevées avant ces nullités de pure forme. Si l'exception du libellé obscur est soulevée à un stade ultérieur de la procédure, elle est elle-même irrecevable et n'est pas examinée par le Tribunal.

Le moyen en question n'ayant pas été soulevé *in limine litis* par SOCIETE3.), il y a lieu de retenir que l'exception tirée du libellé obscur est irrecevable.

❖ Quant au bien-fondé de la demande

SOCIETE7.) doit dès lors, pour prospérer dans sa demande, rapporter la preuve non seulement de la violation d'une obligation contractuelle par les parties défenderesses, mais encore du préjudice qu'elle allègue avoir subi en relation avec l'inexécution reprochée.

La preuve du dommage 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.

En l'espèce, SOCIETE7.) reste en défaut de verser en cause la moindre pièce établissant son prétendu préjudice moral subi.

A défaut de ce faire, la demande de SOCIETE7.) n'est pas fondée à l'égard de l'ensemble des parties défenderesses.

VIII. Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) tendant au paiement de la somme de 54.362,77 EUR, sinon de 7.270,27 EUR

Le tribunal constate que bien que SOCIETE2.) avance que SOCIETE7.) aurait commis des fautes contractuelles, la partie demanderesse par reconvention se limite à solliciter le paiement des factures émises par les entreprises tierces au litige en application de la faculté de remplacement ainsi que le paiement des pénalités de retard prévues au Contrat.

❖ Quant à l'exercice de la faculté de remplacement

SOCIETE2.) fait valoir que l'ensemble des réserves n'auraient pas été levées, de sorte qu'elle aurait dû faire appel à des sociétés tierces pour y remédier, le montant payé aux sociétés tierces étant imputable à la demanderesse.

Aux termes de l'article 1144 du Code civil « *le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur* ».

La faculté de remplacement prévue par l'article 1144 du Code civil, constitue une « exécution aux dépens », c'est-à-dire un cas d'exécution forcée en nature, dans l'hypothèse de la défaillance du débiteur. Ladite disposition exige l'autorisation judiciaire préalable à l'exercice de la faculté de remplacement.

Il est également permis à une partie contractante de procéder au remplacement de son cocontractant sans autorisation judiciaire préalable sous certaines conditions. Il faut que le créancier ait mis le débiteur en demeure et lui ait laissé un délai raisonnable pour qu'il puisse exécuter son obligation, que le remplacement se produise aussitôt après le délai imparti par la mise en demeure infructueuse et que le cocontractant qui a failli à son obligation, soit averti du remplacement, de manière à ce qu'il ne prenne plus ses dispositions pour tenter d'exécuter le contrat.

Une mise en demeure préalable à l'exercice de la faculté de remplacement n'est néanmoins pas nécessaire en cas d'urgence, le créancier pouvant sans retard, procéder de sa seule initiative au remplacement (TAL, 31 mai 2019, n°187456 du rôle).

Cette dernière condition répond au principe général que nul ne peut se faire justice à soi-même. En effet, la substitution représente une voie d'exécution forcée qui ne peut être mise en mouvement que de l'autorité du juge. Par ailleurs, le contrat ne confère pas le droit de le faire exécuter par un tiers, ce droit n'étant acquis que par l'inexécution de l'obligation, laquelle doit être constatée en justice.

Faute de remplir les conditions prévues, le cocontractant ne saurait repercuter le prix du remplacement sur l'autre cocontractant ni lui réclamer l'indemnisation du préjudice subi du fait de la prise en charge du coût de l'intervention du tiers (TAL, 16 juin 2020, n° TAL-2019-00611 du rôle).

Eu égard aux développements qui précèdent, sauf si l'urgence le justifie, l'envoi d'une mise en demeure préalable est nécessaire pour tout cocontractant souhaitant mettre fin au contrat et faire appel à une entreprise tierce pour faire exécuter des prestations initialement convenues avec son cocontractant.

A défaut d'autorisation judiciaire préalable, il appartient partant à SOCIETE2.) d'établir soit qu'elle a préalablement mis en demeure SOCIETE7.) de procéder à la levée des réserves, soit qu'il y avait urgence justifiant la mise en œuvre de la faculté de remplacement sans mise en demeure préalable.

Le tribunal constate qu'il ne ressort d'aucun élément soumis à son appréciation que SOCIETE2.) a respecté son obligation de mettre SOCIETE7.) en demeure d'exécuter les travaux en question avant d'en charger une société tierce.

Il découle cependant des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que SOCIETE2.) a adressé en date du 6 novembre 2020 un courrier à SOCIETE7.) faisant état de l'urgence dans laquelle elle se trouverait, l'Immeuble étant exploité. SOCIETE2.) ne donne cependant pas plus de précisions à ce sujet.

Or, même s'il est établi en cause que l'Immeuble a effectivement fait l'objet d'une exploitation à cette date, il n'en demeure pas moins que la partie demanderesse par reconvention reste en défaut d'étayer son moyen relatif à l'urgence des travaux et, par voie de conséquence, de caractériser l'urgence invoquée.

Dans ces circonstances, SOCIETE2.) n'est donc pas fondée à solliciter le remboursement des frais exposés pour le paiement des sociétés tierces, de sorte que ce volet de sa demande reconventionnelle en indemnisation est à rejeter.

❖ Quant aux pénalités de retard

○ Quant au moyen d'irrecevabilité ayant trait au principe d'estoppel

Selon le principe d'estoppel, une partie ne peut se prévaloir d'une position contraire à celle qu'elle a prise antérieurement lorsque ce changement se produit au détriment d'un tiers. Cette interdiction de se contredire a comme conséquence que sont déclarés irrecevables les moyens en raison de leur incompatibilité avec la position adoptée antérieurement par les parties. L'estoppel a deux éléments constitutifs essentiels : tout d'abord, la partie à laquelle il est opposé doit s'être contredite ; ensuite, la partie qui l'oppose doit en avoir pâti (L'interdiction de se contredire en procédure civile luxembourgeoise G. Cuniberti Pas 34, p. 381 ; TAL 9 janvier 2018, n° du rôle 172.028).

Le principe de l'estoppel implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que dans un même litige opposant les mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice. Ces deux conditions doivent être réunies pour que l'on puisse faire application de l'estoppel, car il ne peut être question d'empêcher toutes les initiatives des parties et de porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni d'affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

En l'espèce, SOCIETE2.) avance qu'elle aurait droit à l'ensemble des pénalités prévues aux articles 5.3. respectifs des Contrats en raison du retard dans l'achèvement des travaux litigieux par SOCIETE7.).

Elle décide toutefois de limiter sa demande tendant au paiement des pénalités prévues aux articles 5.3.1., 5.3.6., 5.3.7 et 5.3.8. respectifs des Contrats.

En procédant de la sorte, le tribunal retient que SOCIETE2.) n'a pas effectué un changement de position ni créé une apparence trompeuse, mais a exercé son droit de renoncer à une partie des pénalités qui lui seraient redues en application des articles 5.3. respectifs des Contrats.

Ce qui précède ne saurait être constitutif du principe d'estoppel.

Le moyen d'irrecevabilité est dès lors à écarter.

o Quant à l'exception tirée du libellé obscur

Tel que relevé ci-avant, le moyen du libellé obscur de la demande est un moyen de nullité de pure forme, soumis aux exigences de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile et qui doit être soulevé *in limine litis*.

Le moyen en question n'ayant pas été soulevé *in limine litis* par SOCIETE7.), il y a lieu de retenir que l'exception tirée du libellé obscur est irrecevable.

o Quant au bien-fondé de la demande

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice (Cour d'appel, 2 octobre 1996, Pas. 30, p. 145 ; Cour d'appel, 15 juillet 2013, n° 37162 du rôle).

Cette sanction contractuelle du manquement d'une partie à ses obligations s'applique du seul fait de cette inexécution. Par conséquent, le créancier, victime de l'inexécution, n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice (Cass. civ. 3ème, 20 décembre 2006, n° de pourvoi 05-20.065, Recueil Dalloz 2007, p. 371) et le débiteur ne peut pas s'exonérer du paiement de la peine en démontrant la seule absence de préjudice (Dalloz, Rép. droit civil, v° Clause pénale, n° 63 et jurisprudence).

• Quant à la nullité des clauses pénales

SOCIETE7.) conclu à la nullité des clauses pénales reflétées aux Contrats, au motif qu'elles créeraient un déséquilibre économique.

Elle n'invoque pas de base légale à l'appui de sa demande, de sorte qu'il appartient au tribunal, en application de l'article 6-1 du Nouveau Code de la procédure civile de la rechercher.

Aux termes de l'article L. 211-2. (1) du Code de la consommation « *Dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de*

clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite. »

Le tribunal constate toutefois que cette disposition n'est pas applicable au présent litige, les parties en cause ne constituant pas des consommateurs.

SOCIETE7.), en sa qualité de professionnel, ayant signé les Contrats dans lesquelles figurent les clauses pénales litigieuses, a accepté le contenu de celles-ci en connaissance de cause et ne saurait dès lors se prévaloir de la nullité de celles-ci.

Il n'y a dès lors pas lieu de prononcer la nullité des clauses pénales litigieuses.

SOCIETE2.) sollicite les pénalités suivantes prévues aux articles 5.3. des Contrats respectifs conclus entre parties et reflétées aux DGD :

- la pénalité pour non-respect du délai global prévue aux articles 5.3.1. respectifs des Contrats ;
- la pénalité pour non remise des décomptes prévue aux articles 5.3.6. respectifs des Contrats ;
- la pénalité pour non remise des dossiers AS BUILT prévue aux articles 5.3.7. respectifs des Contrats ; et
- la pénalité pour absence de levée des réserves prévue aux articles 5.3.8. respectifs des Contrats.

- Quant à la pénalité pour non-respect du délai global

L'article 5.3.1. des Contrats prévoit une pénalité journalière de 1/200^{ème} du montant de l'ensemble du marché.

Il découle des articles 5.1. respectifs des Contrats que :

- les travaux de menuiserie intérieure devraient être achevés le 2 septembre 2019 ;
- les travaux de peinture devraient être achevés le 8 avril 2020 ;
- les travaux de parachèvement devraient être achevés le 27 mars 2020.

Il est constant en cause pour ne pas être contesté par la partie défenderesse que les délais d'achèvement ont été modifiés à plusieurs reprises en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19 et du retard subséquent qu'ont eu l'ensemble des intervenants sur le Chantier.

Le tribunal constate qu'il découle des DGD établis par SOCIETE3.) que la date d'achèvement des travaux de menuiserie intérieure, dont les travaux avaient trait au parquet, serait le 3 juillet 2020, que la date d'achèvement des travaux de peinture serait le 24 juillet 2020 et que la date d'achèvement des travaux de parachèvement, dont les travaux avaient trait au plafond, serait le 4 juin 2020.

Les DGD, qui ont été établis de manière unilatérale par SOCIETE3.), sont contestés par la partie défenderesse par reconvention. Le tribunal retient que SOCIETE7.) reste en défaut de développer d'avantage son argumentaire et ne fournit pas la date à laquelle lesdits travaux auraient dû être achevés.

Par ailleurs, lesdits documents sont corroborés par le document intitulé « synthèse des tâches » établi le 18 mai 2020 par SOCIETE3.) qui prévoit les mêmes dates de fin des travaux.

A défaut pour SOCIETE7.) d'avoir rapporté la preuve que les dates figurant auxdits documents ne seraient pas corrects, le tribunal retient que le délai d'achèvement des travaux de menuiserie intérieure a été prorogé au 3 juillet 2020, celui des travaux de peinture au 24 juillet 2020 et celui des travaux ayant trait au plafond au 4 juin 2020.

Tout d'abord, dans le cadre du DGD concernant le Contrat 1 ayant trait au lot menuiserie intérieure, SOCIETE2.) fait valoir que SOCIETE7.) aurait eu un retard de 72 jours, sans cependant indiquer la date d'achèvement des travaux retenue.

Contrairement aux affirmations de SOCIETE7.) qui argue que la date d'achèvement des travaux ne serait pas déterminable en l'espèce, il y a lieu de retenir que les travaux de menuiserie intérieure ont été achevés le 1^{er} septembre 2020, date de la réception de l'Immeuble.

En effet, le tribunal constate à la lecture des pièces lui soumises qu'SOCIETE3.) a convoqué SOCIETE7.), par voie de courriel du 28 août 2020, à la réception du Chantier qui a été prévue pour le 1^{er} septembre 2020 à 9 heures.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que SOCIETE7.) a eu 60 jours de retard dans le cadre de l'exécution de ses travaux.

Contrairement aux affirmations de SOCIETE7.), le courrier du 15 octobre 2020 contenant la liste modifiée des réserves à lever par SOCIETE7.) ne constitue pas une nouvelle convocation à une réception.

Le tribunal relève ensuite qu'il découle du Contrat 1 que le montant de l'ensemble du marché des travaux de menuiserie intérieure a été fixé d'un commun accord par les parties au montant de 193.000,- EUR HTVA.

Quant au montant à retenir pour le calcul de la pénalité prévue à l'article 5.3.1. du Contrat 1, le tribunal note que $1/200^{\text{ème}}$ de 193.000,- EUR correspond à 965,- EUR et qu'il y a lieu de multiplier ledit montant par 60, de sorte que la pénalité prévue à l'article 5.3.1. du Contrat s'élève à 57.900,- EUR.

Ensuite, dans le cadre du DGD concernant le lot peinture, SOCIETE2.) fait valoir que SOCIETE7.) aurait eu un retard de 31 jours, sans cependant indiquer la date d'achèvement des travaux retenue.

Le tribunal rappelle qu'SOCIETE3.) a convoqué SOCIETE7.) par voie de courriel en date du 28 août 2020 à la réception du Chantier qui a été prévue pour le 1^{er} septembre 2020 à 9 heures, en l'occurrence 39 jours après le délai d'achèvement.

Le tribunal relève cependant que SOCIETE2.) fait uniquement état de 31 jours, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le retard est de 31 jours.

Le tribunal relève ensuite qu'il découle du Contrat 2 et des avenants subséquents que le montant de l'ensemble du marché des travaux de peinture a été fixé d'un commun accord par les parties au montant de 256.887,58 EUR HTVA.

Quant au montant à retenir pour le calcul de la pénalité prévue à l'article 5.3.1. du Contrat 1, le tribunal note que 1/200^{ème} de 256.887,58 EUR correspond à 1.284,44 EUR et qu'il y a lieu de multiplier ledit montant par 31, de sorte que la pénalité prévue à l'article 5.3.1. du Contrat 2 s'élève à 39.817,64 EUR.

Enfin, dans le cadre du DGD concernant le lot plafond, SOCIETE2.) fait valoir que SOCIETE7.) aurait eu un retard de 72 jours, sans cependant indiquer la date d'achèvement des travaux retenue.

Le tribunal rappelle qu'SOCIETE3.) a convoqué SOCIETE7.) par voie de courriel en date du 28 août 2020 à la réception du Chantier qui a été prévue pour le 1^{er} septembre 2020 à 9 heures, donc en l'occurrence 89 jours après le délai d'achèvement.

Le tribunal relève cependant que SOCIETE2.) fait uniquement état de 72 jours, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le retard est de 72 jours.

Le tribunal relève ensuite qu'il découle du Contrat 3 que le montant de l'ensemble du marché des travaux de parachèvement a été fixé d'un commun accord par les parties au montant de 37.000,- EUR HTVA.

Quant au montant à retenir pour le calcul de la pénalité prévue à l'article 5.3.1. du Contrat 1, le tribunal note que 1/200^{ème} de 37.000,- EUR correspond à 185,- EUR et qu'il y a dès lors lieu de multiplier ledit montant par 72, de sorte que la pénalité prévue à l'article 5.3.1. du Contrat 3 s'élève à 13.320,- EUR.

Le moyen de la partie défenderesse par reconvention tendant à voir dire que les retards retenus dans son chef ne lui seraient pas imputables est à rejeter au motif que son affirmation n'est pas étayée par des éléments de l'espèce. Elle reste donc à l'état de pure allégation.

Par ailleurs, s'il découle certes des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que plusieurs intervenants ont travaillé sur le Chantier et que leurs travaux ont également été réalisés avec du retard qui est lié notamment à la crise sanitaire, SOCIETE7.) reste néanmoins en défaut de démontrer que ce retard n'aurait pas été pris en compte dans le cadre de la fixation du nouveau délai d'achèvement, tel qu'il figure au DGD.

Le tribunal relève enfin que des dégâts au niveau du parquet posé par SOCIETE7.) ont été décelés. Or, à la lecture des pièces soumises à l'appréciation du tribunal, il y a lieu de retenir que les travaux de réfection portant sur ces dégâts ne tombent pas dans le champ d'application des Contrats, de nouveaux devis ayant été émis par SOCIETE7.) dans ce contexte. Les clauses pénales et les délais d'achèvements retenus aux Contrats ne trouvent pas application auxdits devis et n'ont pas non plus été adaptés.

- Quant à la pénalité pour non remise des décomptes prévue aux articles 5.3.6. respectifs des Contrats

Les articles 5.3.6. respectifs des Contrats prévoient une pénalité forfaitaire de 250,- EUR par jour de retard pour non remise « des décomptes » dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de la réception définitive.

SOCIETE7.) argue que les décomptes auraient été remis le 31 juillet 2020, voire avant la date de réception retenue ci-avant. Cette affirmation n'est étayée par aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal.

Le tribunal retient toutefois que SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait reçu les documents en question avec 10 jours de retard, voire d'établir la date de remise desdits documents.

Etant donné que SOCIETE2.) ne conteste pas avoir reçu les décomptes litigieux et qu'aucun document soumis à l'appréciation du tribunal fait état de la remise des décomptes, et en l'absence de pièces permettant de retenir la date à laquelle la remise a eu lieu, le tribunal retient que SOCIETE2.) n'a pas établi le bien-fondé de sa demande tendant à l'octroi des pénalités prévues à l'article 5.3.6. des Contrats.

- Quant à la pénalité pour non remise des dossiers « As Built » prévue aux articles 5.3.7. respectifs des Contrats

Les articles 5.3.7. respectifs des Contrats prévoient une pénalité forfaitaire de 250,- EUR par jour de retard pour non remise des dossiers « As Built » dans un délai de 15 jours ouvrables à compter de la réception définitive.

SOCIETE7.) argue que les dossier « As Built » auraient été remis le 25 septembre 2020, voire après la date de réception retenue ci-avant.

Il découle du dossier soumis à l'appréciation du tribunal que lesdits dossiers ont effectivement été transférés à SOCIETE3.) à cette date.

Etant donné qu'SOCIETE3.) est l'assistant du maître d'ouvrage et que SOCIETE2.) ne conteste pas qu'une remise à SOCIETE3.) ne serait pas valable, il y a lieu de retenir comme date de remise des dossiers en question le 25 septembre 2020.

Cette date étant postérieure à la date de réception de l'Immeuble, il y a lieu de faire application des pénalités de retard prévues aux articles 5.3.7. des Contrats.

Le réception ayant eue lieu le 1^{er} septembre 2020, les dossiers « As Built » auraient dû être remis au plus tard le 22 septembre 2020.

Tel que retenu ci-avant, lesdits dossiers ont été remis le 25 septembre 2020, voire 3 jours plus tard.

L'indemnité à prendre en compte au titre de l'indemnité de retard est dès lors de 750,- EUR (3x250).

- Quant à la pénalité pour absence de levée des réserves prévue aux articles 5.3.8. respectifs des Contrats

Les articles 5.3.8. respectifs des Contrats disposent que « *En cas de non-levée d'une réserve après le délai de 5 jours à compter de sa notification à l'ENTREPRENEUR, une pénalité forfaitaire égale à 500€ par jour de retard, sera opérée sur les sommes dues* ».

Il découle des éléments soumis à l'appréciation du tribunal qu'une liste des réserves concernant les travaux réalisés par SOCIETE7.) a été transmise à cette dernière par voie de courrier du 4 septembre 2020. Par l'intermédiaire du même courrier, la partie défenderesse par reconvention a été invitée à procéder à la levée des réserves lui communiquées dans un délai de cinq jours.

S'il est vrai de dire qu'SOCIETE3.) a, en date du 15 octobre 2020, adressé un courrier à SOCIETE7.) portant sur le constat contradictoire des réserves non encore levées au 9 octobre 2020, il n'en demeure pas moins que la notification de la liste des réserves, qui fait courir le délai prévu aux articles 5.3.8. respectifs des Contrats, a eue lieu le 4 septembre 2020.

Le point de départ de la pénalité forfaitaire prévue aux articles 5.3.8. respectifs des Contrats est donc le 9 septembre 2020 (4.9.2020 + 5 jours).

Il ne ressort d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que SOCIETE7.) a procédé à la levée de l'ensemble des réserves lui communiquées par SOCIETE3.), en sa qualité d'assistant de SOCIETE2.).

A la lecture des pièces lui soumises, le tribunal constate toutefois que SOCIETE2.) a, en date du 6 novembre 2020, fait état de sa perte de confiance dans le chef de SOCIETE7.) et indiqué, eu égard l'urgence, faire procéder aux réfections destinées à voir lever les réserves affectant les travaux entrepris par SOCIETE7.) par une entreprise tierce, et ce, aux frais exclusifs de SOCIETE7.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que les pénalités prévues par l'article 5.3.8. des Contrats courent du 9 septembre 2020 jusqu'au 6 novembre 2020, voire pendant un délai de 58 jours.

Le tribunal relève cependant que SOCIETE2.) fait uniquement état de 26 jours, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le retard est de 26 jours.

En application des articles 5.3.8. respectifs des Contrats, SOCIETE7.) devrait donc payer pour chaque lot à SOCIETE2.) la somme de 13.000,- EUR (26 x 500), voire la somme de 39.000,- EUR (13.000,- x 3) en application des clauses pénales précitées.

- Quant à l'application de l'article 1152 du Code civil

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie du pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception.

Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, qui doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue, ne peut résulter que de la comparaison entre le

préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue. La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du Code civil.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (Cour d'appel, 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle).

SOCIETE7.) n'étaye pas en quoi le montant revendiqué par SOCIETE2.) au titre de sa demande reconventionnelle serait excessif par rapport au préjudice réellement subi. Elle se limite seulement à affirmer que SOCIETE2.) chercherait à s'enrichir aux dépens de SOCIETE7.) sans étayer autrement ce propos.

A défaut de ce faire, le caractère excessif de la clause pénale n'est pas prouvé, de sorte qu'il n'y a pas lieu à réduction.

- Quant aux retenues de garantie

SOCIETE7.) demande à déduire du montant des pénalités dues en application des Contrats les garanties retenues en application des articles 4.1. respectifs des Contrats.

Les articles 4.1. respectifs des Contrats disposent ce qui suit : « *Les parties ont convenu, que pour garantir la bonne fin des travaux : L'ENTREPRENEUR remettra une caution bancaire pour la garantie de bonne fin des travaux à hauteur de 5% du montant de ses travaux, soit à hauteur de 0,00€, libérable à la réception provisoire [...]*

Un montant de 5% sera déduit des factures. Ce montant sera libérable à la réception des travaux. »

Il est constant en cause que la réception a eu lieu le 1^{er} septembre 2020. Bien que SOCIETE7.) n'était pas présente à ladite réception, elle a reçu quand-même une convocation l'invitant à y assister, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la réception lui est opposable.

Or, SOCIETE7.) reste en défaut de produire dans la présente cause la constitution d'une caution bancaire pour garantir la bonne fin des travaux à hauteur de 5% du montant de ses travaux, tel que prévu par l'article précité.

Il découle encore dudit article qu'un montant de 5% sera déduit des factures. Or, lesdites factures ne figurent pas non plus parmi les pièces soumises à l'appréciation du tribunal.

Le moyen est dès lors à rejeter.

- Conclusion

Il n'y a pas lieu d'augmenter les montants dus au titre des clauses pénales en question de la TVA, les indemnités n'étant pas soumises à la TVA.

Le tribunal rappelle que SOCIETE2.) sollicite la somme de 54.362,77 EUR au titre de sa demande reconventionnelle. Les montants retenus ci-avant excèdent toutefois largement le montant revendiqué.

Or, étant donné que le tribunal ne peut pas adjuger plus que ce qui est demandé, il y a lieu de condamner SOCIETE7.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 54.362,77 EUR au titre de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE2.).

Les dommages et intérêts ne relèvent pas du chapitre 1^{er} de la loi de 2004, de sorte qu'il convient d'attribuer les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

IX. Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) basée sur l'article 6-1 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil

❖ Quant à l'application de l'article 6-1 du Code civil

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Il fut longtemps admis que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (Cour d'appel, 21 mars 2002, rôle n° 25297).

En l'espèce, SOCIETE7.) a légitimement pu croire que son droit à indemnisation serait reconnu alors qu'elle a conclu les Contrats et avenants subséquents avec SOCIETE2.) et qu'elle a reproché des manquements contractuels à cette dernière. Il ne saurait donc être question d'acharnement judiciaire.

Le fait que SOCIETE7.) a été débouté de l'ensemble de ses demandes ne suffit pas à établir une faute dans son chef.

A défaut de preuve que la partie défenderesse sur reconvention a agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, la demande de SOCIETE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

❖ Quant à l'application des articles 1382 et 1383 du Code civil

Aux termes des articles 1382 et 1383 du Code civil, qui instaurent une responsabilité pour faute, toute faute ou négligence, même légère, voire tout fait quelconque, engage la responsabilité de son auteur.

Pour prospérer dans son action basée sur les prédits textes légaux, SOCIETE2.) doit dès lors rapporter la preuve de l'existence d'une faute ou négligence dans le chef de SOCIETE7.), d'un préjudice et d'un lien de causalité entre le dommage et la faute ou l'imprudence allégués.

La demande n'est pas non plus fondée en ce qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle, SOCIETE7.) ayant légitimement pu croire que son droit à indemnisation serait reconnu et n'a, par voie de conséquence, pas commis de faute délictuelle.

X. Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE6.) basée sur l'article 6-1 sinon les articles 1382 et 1383 du Code civil

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Le tribunal rappelle que SOCIETE2.) et SOCIETE6.) sont deux entités juridiques indépendantes. La présence du logo de SOCIETE6.) sur les Contrats n'emporte pas la substitution de cette dernière à SOCIETE2.), de sorte qu'aucun lien de rattachement entre les deux sociétés n'est établi en cause. Par ailleurs, SOCIETE7.) ne reproche aucune faute à SOCIETE6.).

SOCIETE7.), en assignant SOCIETE6.), qui n'est pas concernée par les faits de l'espèce, a agi avec une légèreté blâmable, voire même de mauvaise foi.

La demande de SOCIETE6.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est dès lors fondée à hauteur de 2.000,- EUR.

XI. Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE5.) basée sur l'article 6-1 du Code civil

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

En l'espèce, SOCIETE7.) a légitimement pu croire que sa demande basée sur l'action oblique aboutirait, alors que SOCIETE5.) est le propriétaire de l'Immeuble et que cette dernière a conclu un contrat de vente en état futur d'achèvement avec SOCIETE2.). Il ne saurait donc être question d'acharnement judiciaire.

Le fait que cette demande a été déclarée irrecevable ne suffit pas à établir une faute dans son chef.

A défaut de preuve que SOCIETE7.) a agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, la demande de SOCIETE5.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

XII. Quant à la demande reconventionnelle d'SOCIETE4.) basée sur l'article 6-1 du Code civil

Tel que relevé ci-avant, il appartient à SOCIETE4.) de rapporter la preuve que SOCIETE7.) a agi de mauvaise foi en assignant SOCIETE4.).

S'il est vrai que les demandes de la partie demanderesse n'ont pas abouties, l'on ne saurait cependant déduire de ce seul fait qu'elle a agi de mauvaise foi ou avec une intention de nuire, alors qu'elle a simplement usé de son droit de soumettre le bien-fondé de ses prétentions au tribunal, à charge pour l'assignée d'y faire valoir ses contestations, dont la légitimité reste précisément soumise à l'appréciation du tribunal.

La demande n'est dès lors pas fondée sur base de l'article 6-1 du Code civil.

XIII. Quant à la demande reconventionnelle d'SOCIETE3.) basée sur l'article 6-1 du Code civil, sinon les articles 1382 et 1383 du Code civil

❖ Quant à la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 6-1 du Code civil

Tel que relevé ci-avant, il appartient à SOCIETE3.) de rapporter la preuve que SOCIETE7.) a agi de mauvaise foi en assignant SOCIETE3.).

S'il est vrai que les demandes de la partie demanderesse n'ont pas abouties l'on ne saurait cependant déduire de ce seul fait qu'elle a agi de mauvaise foi ou avec une intention de nuire, alors qu'elle a simplement usé de son droit de soumettre le bien-fondé de ses prétentions au tribunal, à charge pour l'assignée d'y faire valoir ses contestations, dont la légitimité reste précisément soumise à l'appréciation du tribunal.

La demande n'est dès lors pas fondée sur base de l'article 6-1 du Code civil.

❖ Quant à la demande en ce qu'elle est basée à titre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du Code civil

SOCIETE3.) reste en défaut d'établir une faute délictuelle quelconque dans le chef de SOCIETE7.), cette dernière n'ayant fait usage que de son droit d'agir en justice.

La demande n'est dès lors pas non plus fondée sur cette base légale.

XIV. Quant aux demandes accessoires

❖ Quant à la demande de SOCIETE7.) tendant au paiement des frais et honoraires d'avocats exposés

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

SOCIETE7.) reste toutefois en défaut d'établir une faute dans le chef des parties défenderesses, de sorte que la demande n'est pas fondée.

- ❖ Quant à la demande de SOCIETE7.) tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure

La demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de SOCIETE7.) est à rejeter au vue de l'issue du litige.

- ❖ Quant à la demande de SOCIETE2.) et de SOCIETE6.) tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure

La demande de SOCIETE2.) et de SOCIETE6.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour les montants réclamés de 3.000,- EUR chacun, est à déclarer fondée, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

- ❖ Quant à la demande d'SOCIETE3.) tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure

La demande d'SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.500,- EUR, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

- ❖ Quant à la demande d'SOCIETE4.) tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure

La demande d'SOCIETE4.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.000,- EUR, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

- ❖ Quant à la demande de SOCIETE5.) tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure

La demande de SOCIETE5.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.000,- EUR, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

- ❖ Quant à l'exécution provisoire sans caution et aux frais et dépens de l'instance

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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE7.) au frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Catherine HORNING qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

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

dit la demande de la société anonyme SOCIETE6.) SA à être mise hors cause non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) basée sur l'article 1166 du Code civil dirigée contre la société anonyme SOCIETE6.) SA, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL irrecevable ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL basée sur les contrats conclus en date des 26 juin 2019, 9 décembre 2019 et 13 décembre 2019 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL et les avenants subséquents, non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL tendant à la réparation de son préjudice matériel subi non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL tendant à la réparation de son préjudice moral non fondée ;

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL tendant à l'obtention de dommages et intérêts recevable et fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL la somme de 54.362,77 EUR, à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL basée sur l'article 6-1 du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, non fondée ;

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE6.) SA en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE6.) SA la somme de 2.000,- EUR ;

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE5.) SA basée sur l'article 6-1 du Code civil non fondée ;

dit la demande reconventionnelle la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL basée sur l'article 6-1 du Code civil non fondée ;

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL basée sur l'article 6-1 du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL tendant au remboursement des frais d'avocats exposés non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL la somme de 3.000,- EUR ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE6.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE6.) SA la somme de 3.000,- EUR ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL la somme de 2.500,- EUR ;

dit la demande la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL la somme de 2.000,- EUR ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE5.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE5.) SA la somme de 2.000,- EUR ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction, pour la part qui lui revient, au profit de Maître Catherine HORNING qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.