Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2026TALCH10/00052

Audience publique du vendredi, dix-sept avril deux mille vingt-six

Numéro TAL-2022-06971 ; TAL-2023-02610 du rôle

Composition :
Livia HOFFMANN, Vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

I. TAL-2022-06971

PERSONNE1.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'huissier de justice Geoffrey GALLE du 12 septembre 2022;

ayant initialement comparu par **Maître Joë LEMMER**, avocat à la Cour, demeurant à Steinfort,

comparaissant actuellement par la société à responsabilité limitée **M&S Law S.àr.l.,** inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1150 Luxembourg, 205, route d'Arlon, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B215086, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Rosilene SILVA LOPES**, avocat à la Cour,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

comparaissant par **la société KRIEPS - PUCURICA Avocat S.à.r.l**, inscrite au Barreau de Luxembourg. établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée elle-même aux fins des présentes par **Maître Admir PUCURICA**, avocat à la Cour,

II. TAL-2023-02610

Entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de Justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de Justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg en date du 9 mars 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS – PUCURICA Avocat Sàrl, inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie at ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins des présentes par **Maître Admir PUCURICA**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

1. la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 22 mai 2023,

partie défaillante,

2. la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparaissant par l'étude d'avocats GROSS & Associés S.àr.l., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, rue Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée elle-même aux fins des présentes par **Maître David GROSS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

3. la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son ou se gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN et aux termes du prédit exploit de réassignation HOFFMANN du 22 mai 2023,

partie défaillante,

4. la SOCIETE5.) **S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, partie **déclarée en faillite** par jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, rendu en date du 26 février 2024, et représentée par son **curateur Maître Céline TRITSCHLER**,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN et aux termes du prédit exploit de réassignation HOFFMANN du 22 mai 2023,

comparaissant par Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 17 février 2026.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 13 mars 2026.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 13 mars 2026.

Par exploit d'huissier du 12 septembre 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

Par ordonnance du 4 novembre 2022, l'affaire a été soumise à la procédure de la mise en état simplifiée.

Par exploit d'huissier du 9 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a assigné en intervention la SOCIETE5.) S.àr.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.àr.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l..

Par ordonnance du 19 avril 2023, l'affaire a été renvoyée à la procédure de mise en état ordinaire.

La SOCIETE5.) S.àr.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l., n'ayant pas constitué avocat. Elles ont été réassignées par exploit de réassignation du 22 mai 2023, conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient, partant, de statuer contradictoirement à l'égard de toutes les parties.

Par jugement du 26 février 2024, la SOCIETE8.) S.àr.l. a été déclarée en état de faillite. Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 6 janvier 2026, son curateur, Maître Céline TRITSCHLER a déclaré reprendre l'instance et se constituer avocat à la Cour pour la SOCIETE8.) S.àr.l. en faillite.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le Tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 21 novembre 2025, PERSONNE1.) a demandé à voir :

- donner acte à M&S Law S.à.rl qu'elle se réfère aux conclusions et demandes antérieurement prises en cause relativement à son assignation du 12 septembre 2022,

- recevoir les conclusions et les dires fondées,

- rejeter comme mal fondés les moyens adverses,

- partant, rejeter la demande reconventionnelle de la partie adverse,

- condamner la société SOCIETE1.) au paiement de 25.082,98.- euros à titre de dommages et intérêts sur base de sa responsabilité contractuelle engagée et correspondant aux coûts des travaux à réalisés,

- à titre subsidiaire, autoriser PERSONNE1.) à faire exécuter les travaux nécessaires par un tiers à la seule charge de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 1144 du Code civil,

- à titre plus subsidiaire encore, ordonner la réparation en nature forcée à l'encontre de la société SOCIETE1.) concernant les travaux restés inachevés et afin de remédier aux malfaçons, vices et non-conformités constatés,

- condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant total de 49.000.- euros qui se compose du montant de 36.000.- euros à titre de perte de loyer et 13.000.- euros au titre de la prime non accordée par l'Etat, alors que PERSONNE1.) a subi un manque à gagner important dû à l'inexécution de l'obligation contractuelle de la société assignée,

- condamner la société SOCIETE1.) aux frais et honoraires d'expertise s'élevant à un montant total de 7.840,48.- euros,

- condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts suite à l'omission de prévoir les plans de constructions,

- en tout état de cause, condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros, alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge les sommes exposées et non comprises dans les dépens,

- en dernier ordre de subsidiarité, dire que l'offre de preuve suivante est recevable :

  « *En 2016 le sieur PERSONNE2.) et son fils PERSONNE3.) avaient décidé de faire construire 2 maisons jumelées à ADRESSE7.). Leur choix s'est porté sur la société SOCIETE9.) S.àr.l. dont le gérant était le sieur PERSONNE4.), qui jouissait d'une excellente réputation. Lors de la signature du devis final le 6 mars 2017, la décision a logiquement porté entre autres sur le début des travaux et leur durée. SOCIETE9.) S.àr.l. s'était engagée à débuter les travaux le 1er mai 2017 pour une durée de 14 mois, c.à.d. jusqu'au 1er juillet 2018. Dans la semaine qui a suivi la signature, le sieur PERSONNE1.) et le sieur PERSONNE3.) ont constaté que SOCIETE10.) n'avait pas contresigné les dates de début et de fin des travaux convenus verbalement. Interrogés via plusieurs mails, PERSONNE4.) est resté muet. Il a finalement promis de débuter les travaux le 1er juillet, travaux qui ont effectivement commencé le 15 juillet 2017. (…) Afin de rattraper le retard, le sieur PERSONNE3.) et le sieur PERSONNE1.) avaient convenu avec SOCIETE9.), in fine SOCIETE1.) de faire dresser contre paiement les plans de construction par le propre architecte de la société SOCIETE9.) in fine SOCIETE1.). L'architecte de la société avait par la suite simplement recopié les anciens plans et les maisons ont été construites sans plans d'où les nombreux problèmes de constructions. Le nouveau gérant de la société, Monsieur PERSONNE5.), refusait toujours de présenter les plans d'avancement des travaux, ce qui le libérait de toutes contraintes. De même, ce dernier n'a jamais établi d'échéancier pour les avances à verser, lui permettant ainsi de demander des montants fantaisistes. En août 2018, il avait réclamé à Monsieur PERSONNE1.) les dernières avances injustifiées ne laissant qu'un solde de 10.000 euros, alors que rien que les malfaçons s'élevaient à plus de 22.000 euros. Monsieur PERSONNE1.) a finalement, après deux mois de chantage, payé les sommes réclamées, alors que le gérant de la société avait fait la promesse de terminer le chantier dans les 30 jours. Ces promesses n'ont pas été tenues par la société SOCIETE1.) S.àr.l. et celle-ci avait abandonné le chantier sans suite. De même, il résulte de l'inaction de la société SOCIETE1.) S.àr.l. que le sieur PERSONNE6.) n'a pu toucher la prime étatique pour sa maison classée SOCIETE11.), alors que la société n'avait pas remédié aux malfaçons, afin que Monsieur PERSONNE6.) puisse refaire le test. Cette prime a pourtant été accordée à Monsieur PERSONNE7.) dont le blower test a été positif. Les deux maisons sont pourtant identiques.* »,

- quant au fond, dire l'offre de preuve fondée,

- ordonner l'audition de PERSONNE7.), demeurant L-ADRESSE8.),

- condamner la partie adverse aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de ses conclusions de synthèse du 23 mai 2025, la société SOCIETE1.) a demandé à voir :

- rejeter toutes les demandes adverses,

- donner acte à la société SOCIETE1.) qu'elle offre de procéder aux travaux de redressement des désordres pour lesquels elle s'est engagée et qui ont été constatés par le rapport d'expertise du 26 mars 2021 et dont elle avait la responsabilité ainsi que ses rajoutes du 23 avril 2021 et du 2 août 2021,

- déclarer cette offre satisfactoire,

- condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 11.700.- euros TTC à titre de facture impayées, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation du 12 septembre 2022 et jusqu'à solde,

- à titre subsidiaire, voir ordonner la compensation judiciaire entre les créances respectives des parties,

- à titre principal, constater que la réception des travaux est intervenue le 7 juillet 2020,

- à titre subsidiaire, constater que la réception tacite des travaux est intervenue le 7 juillet 2020,

- à titre encore plus subsidiaire, ordonner aux parties d'organiser une réception des travaux sous peine d'astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, dans un délai de 15 jours à compter du jugement à intervenir,

- en tout état de cause, condamner la SOCIETE8.), la société SOCIETE6.), la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à tenir quitte et indemne la société SOCIETE12.) de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre au titre des travaux qu'elles ont-elles-mêmes réalisées,

- condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Admir PUCURICA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Aux termes de ses conclusions de synthèse du 19 novembre 2024, la société SOCIETE7.) demande à voir :

- statuer conformément à ses conclusions,

- donner acte à la société SOCIETE7.) qu'elle se rapporte à prudence de justice pour ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation principale du 12 décembre 2022 et l'assignation en intervention du 9 mars 2023,

- quant au bien-fondé des défauts reprochés à la société SOCIETE7.), donner acte à cette dernière qu'elle reconnaît être à l'origine des dégâts relevés par l'expert judiciaire au niveau de la porte de la cabine de douche,

- donner par conséquent acte à la société SOCIETE7.) qu'elle est prête à supporter le coût de 100.- euros préconisé par l'expert ERPELDING pour la réparation de la cabine de douche,

- rejeter la demande en réparation formulée à l'égard de la société SOCIETE7.) concernant l'absence de prolongation des descentes d'eaux usées en toiture,

- rejeter la demande en condamnation de la société SOCIETE7.) au paiement de 1.811,60.- euros, alors qu'il n'a pas été démontré que l'absence d'une trappe de révision dans la salle de bains est à l'origine des odeurs nauséabondes présentes dans la salle de bains, sinon donner acte à la société SOCIETE7.) qu'il lui était impossible à l'état actuel d'installer une telle trappe, mais qu'elle ne s'oppose pas à en fournir pour un montant de 400.- euros,

- rejeter l'action en responsabilité de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne le prétendu défaut lié à l'entrée d'air par les plaques des boutons poussoirs alors que les manquements soulevés par l'expert judiciaire ne tombent pas dans le cadre des missions attribuées à la société SOCIETE7.), sinon la rejeter alors que le lien causal n'est pas à suffisance démontré entre ce manque d'étanchéité à l'air et la réalisation des travaux par la société concluante,

- quant au manque à gagner à titre de perte de loyers, donner acte à la société SOCIETE7.) que la perte de loyers dont se prévaut PERSONNE1.) ne saurait correspondre à 36.000.- euros, mais tout au plus à 30.000.- euros,

- rejeter la demande en condamnation de la société SOCIETE7.) à titre de perte de loyer alors qu'il n'y avait pas de retard dans la livraison, sinon la rejeter alors que ce retard n'était point imputable à la société SOCIETE7.) et qu'en tout état de cause PERSONNE1.) n'avait pas l'intention de vendre la maison,

- quant à la perte de la prime étatique, rejeter la demande en indemnisation au titre du refus d'accord de la prime étatique alors que PERSONNE1.) est seul à l'origine de ce refus, sinon constater que la société SOCIETE7.) n'était pas à l'origine de l'échec du « *blower door test* »,

- quant à la demande en remboursement des frais d'expertises unilatérales, à titre principal, déclarer les frais exposés dans le cadre des expertises unilatérales de frais frustratoires,

- partant rejeter la demande en remboursement des frais d'expertises unilatérales formulée à l'égard de la société SOCIETE7.),

- à titre subsidiaire, rejeter la demande en remboursement des frais d'expertises unilatérales alors que lesdites expertises ne se sont pas prononcées sur les travaux réalisés par la société SOCIETE7.),

- à titre encore plus subsidiaire, constater que les frais d'expertises unilatérales sont manifestement surfaits,

- en conséquence les réduire à de plus justes mesures,

- quant à la demande en remboursement des frais d'expertise judiciaire, rejeter la demande en remboursement des frais d'expertise judiciaire à hauteur de 2.017,18.- euros pour défaut de preuve,

- pour les 1.500.- euros restant, la société SOCIETE7.) ne saurait être condamnée que proportionnellement à la réalisation des travaux ayant été à sa charge exclusive et qui ont effectivement causé un dommage à PERSONNE1.), de sorte que si condamnation il devait y avoir, la société SOCIETE7.) ne saurait être condamnée qu'à un montant maximal de 114,37.- euros,

- quant à la demande en allocation d'une indemnité de procédure, rejeter les demandes en allocation d'une indemnité de procédure réclamée tant au principal pour un montant de 5.000.- euros qu'en intervention pour un montant de 2.000.- euros, alors que la condition d'iniquité n'est pas démontrée,

- à titre reconventionnel, condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE7.) la somme de 3.510.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, cette somme étant réclamée sous toutes réserves et notamment sous réserve d'augmentation,

- la société SOCIETE1.) s'entendre encore condamner à l'ensemble des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David GROSS qui la demande en affirmant avoir fait l'avance,

- condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE7.) la somme de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à titre d'acompte pour couvrir les frais d'avocat, de déplacement et tous autres faux frais (copies, timbres, téléphone, perte de revenus pour congés pris, etc.) non compris dans les dépens et qu'il serait injuste de laisser à son unique charge alors

qu'exposés aux fins de la défense de ses intérêts à la suite du présent litige engendré par l'attitude fautive de l'adversaire,

- en tout état de cause, voir rejeter la demande de la société SOCIETE13.) tendant à condamner toutes les parties mises en intervention solidairement, sinon *in solidum* à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être le cas échéant prononcée à son encontre,

- dire partant que la société SOCIETE7.) ne saurait être condamnée au paiement du montant total de 25.082,98.- euros réclamé par la partie adverse,

- dire pareillement que la société SOCIETE7.) ne saurait être condamnée au paiement du montant total de 36.000.- euros réclamé par PERSONNE1.) à titre d'indemnisation d'une perte de loyer,

- dire que la société SOCIETE7.) ne saurait pas non plus être condamnée au paiement du montant total de 13.000.- euros réclamé par PERSONNE1.) à titre d'indemnisation de la perte d'une prime étatique,

- dire que la société SOCIETE7.) ne saurait être condamnée à la totalité des frais d'expertise évalués par PERSONNE1.) à un montant de 7.840,48.- euros (frais d'expertises unilatérales et judiciaire confondus),

- dire finalement que la société SOCIETE7.) ne saurait être condamnée ni au paiement du montant total de 5.000.- euros réclamé par PERSONNE1.) à titre d'allocation d'une indemnité de procédure, ni au paiement du montant total de 2.000.- euros réclamé à titre d'allocation d'une indemnité de procédure par la société SOCIETE1.),

- donner acte à la société SOCIETE7.) qu'elle ne saurait engager sa responsabilité pour l'absence de plans d'architecte dont se prévaut PERSONNE1.),

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours,

Aux termes de ses conclusions du 20 janvier 2026, la SOCIETE8.) en faillite a demandé à voir :

- déclarer forclose, sinon irrecevable la demande en condamnation formulée par la société SOCIETE1.) à l'encontre de la SOCIETE8.) en état de faillite,

- subsidiairement, se limiter à statuer sur le bien-fondé de la demande en garantie de la société SOCIETE1.) et constater, le cas échéant, le montant de sa créance,

- donner acte à Maître Céline TRITSCHLER qu'elle se réserve le droit de soulever le moyen de forclusion en temps et lieu utiles, suivant qu'il appartiendra.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que suivant devis du 6 mars 2017, il aurait chargé, ensemble avec son épouse, la société SOCIETE14.), désormais la société SOCIETE1.), de la construction d'une maison unifamiliale, clé en mains, à ADRESSE9.).

Les travaux auraient dû s'achever le 1er juillet 2018, mais la société SOCIETE1.) n'aurait pas terminé les travaux endéans le délai imparti.

Il aurait, par ailleurs, dû faire face à de nombreux désordres.

Malgré de nombreuses réclamations, il aurait été contraint d'emménager sans qu'il n'y ait été remédié.

L'expert WIES aurait établi plusieurs constats des désordres.

Il aurait invité la société SOCIETE15.) à procéder à la réception des travaux et à la remise des clés en date du 23 avril 2019, en présence d'un expert du bureau d'expertise WIES. Mais la société SOCIETE1.) ne se serait pas présentée. Seul un constat de l'état d'avancement des travaux ainsi que des désordres aurait été établi par l'expert HACK du bureau d'expertise WIES.

PERSONNE1.) aurait adressé le prédit constat à la société SOCIETE1.) et lui aurait demandé de finaliser les travaux et de redresser les désordres, toutefois en vain.

Il aurait été contraint de solliciter une expertise par la voie judiciaire. Par ordonnance du 20 décembre 2019, l'expert Frank ERPELDING aurait été nommé avec la mission de réaliser une expertise de la maison. Un rapport aurait été réalisé en date du 26 mars 2021. Il aurait fait l'objet de deux rajouts les 23 avril 2021 et 2 août 2021.

Le rapport aurait énuméré de nombreux désordres. Mais la société SOCIETE16.) ne se serait pas manifestée pour y remédier.

En date du 30 juin 2022, le mandataire de PERSONNE1.) aurait adressé une lettre valant mise en demeura à la société SOCIETE1.). Cette mise en demeure aurait été réitérée en date du 12 juillet 2022. Elle serait restée lettre morte.

PERSONNE1.) aurait finalement été contraint d'introduire une action en réparation de son préjudice découlant du manquement de la société SOCIETE1.) à son obligation de remettre endéans le délai imparti un ouvrage exempt de vices.

Il résulterait clairement des documents produits en cause que PERSONNE1.) aurait conclu un contrat de construction avec la société SOCIETE1.), portant sur la construction d'une maison clé en mains.

Les entreprises sous-traitantes n'auraient pas été parties au contrat.

Les parties au contrat auraient convenu d'un délai de rigueur de 14 mois pour l'achèvement de l'ensemble des travaux de la maison et les travaux devaient débuter en date du 1er mai 2017. PERSONNE1.) déclare, pour autant que de besoin, offrir ces faits en preuve.

La société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté ces délais et les travaux réalisés n'auraient pas été conformes. Cela résulterait de nombreux courriers ainsi que des rapports d'expertise WIES, SCHMITZ et ERPELDING qui seraient à prendre en considération dans le cadre du présent litige, alors qu'ils auraient été discutés contradictoirement entre parties. Il en résulterait également que la société SOCIETE1.) ne serait jamais intervenue pour remédier aux désordres, ce à quoi elle se serait pourtant engagée.

Elle n'aurait sans doute pas informé ses sous-traitants du délai d'exécution et de la date de début des travaux convenus. Elle ne pourrait cependant pas reporter sa responsabilité sur ses différents sous-traitants. Elle répondrait, au contraire, du dommage causé par ses sous-traitants. En tant que constructeur, elle serait tenue d'une obligation de résultat et engagerait sa responsabilité dès que les travaux présenteraient des désordres. La faute commise par un sous-traitant ne constituerait pas un cas de force majeure.

Les retards accumulés par la société SOCIETE1.) ne trouveraient pas leur cause dans les retards de paiement ou les retards dans le choix des matériaux par PERSONNE1.), mais dans la désorganisation et le manque de coordination de la société SOCIETE1.).

Concernant les désordres, PERSONNE1.) fait valoir que les constatations des rapports unilatéraux seraient corroborées par celles du rapport d'expertise contradictoire. Les rapports unilatéraux auraient été communiqués et ne sauraient être écartés des débats.

Il aurait perdu toute confiance dans la société SOCIETE1.) et demande, partant, sa condamnation au paiement des montants retenus à titre de moins-value, augmentée des intérêts légaux. Les nombreuses promesses d'exécution en nature de la société SOCIETE1.) n'auraient jamais été tenues. Elle serait d'ailleurs incapable d'une réparation en nature, alors qu'elle se référerait à ses sous-traitants dont certains seraient introuvables et d'autres récalcitrants et de mauvaise foi. Une exécution en nature serait, en outre, par rapport à certains travaux, devenue impossible.

Il conviendrait, partant, par application des articles 1142 et 1144 du Code civil, de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 25.082,98.- euros en principal, augmenté des intérêts légaux à compter du jour de l'établissement du rapport d'expertise ERPELDING qui aurait constaté les désordres, sinon à compter du 12 septembre 2022, date de l'assignation, sinon à compter du jour du présent jugement.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à se voir autoriser à réaliser les travaux nécessaires aux dépens de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 1144 du Code civil. Il y aurait lieu, dans ce cas, d'ordonner à la société SOCIETE1.) d'avancer les frais d'exécution à hauteur du montant de 25.082,98.- euros.

A titre plus subsidiaire, et pour autant que le Tribunal devait ordonner l'exécution en nature des travaux de remise en état, il n'y aurait pas lieu de se référer aux sous-traitants de la société SOCIETE1.). Cette exécution en nature devrait être ordonnée endéans un délai de 15 jours et sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard jusqu'à redressement total des travaux.

PERSONNE1.) conteste que les travaux auraient fait l'objet d'une réception expresse ou tacite et sans réserve de sa part. Le rapport d'expertise ERPELDING ne saurait valoir procès-verbal de réception. Il aurait, au contraire, émis des réserves en faisant établir un constat par le bureau d'expertise WIES. La mission de l'expert ERPELIDNG n'aurait nullement comporté celle de constater la réception des travaux. S'il aurait pris possession des lieux, il n'aurait cependant pas payé l'intégralité du prix.

Une assignation en justice, même en référé, interromprait les délais courant à partir de la réception. La réception ne constituerait, en outre, pas le point de départ des garanties décennales et biennales lorsqu'elle comporterait des réserves.

PERSONNE1.) demande à voir déclarer non fondée la demande de la société SOCIETE1.) visant à ordonner la réception des travaux sous peine d'astreinte.

La société SOCIETE1.) aurait également manqué à ses obligations contractuelles en ne respectant ni la date de début des travaux, ni le délai d'achèvement de ceux-ci. Elle devrait réparation à PERSONNE1.) de son préjudice subi de ce fait.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait subi une perte de loyers évaluée au montant de 36.000.- euros, qui pourrait être évaluée à dire d'expert. Il aurait été contraint de d'emprunter un montant de 50.000.- euros auprès de PERSONNE7.) pour pouvoir faire face au coût engendré par les travaux non conformes. Il aurait, en outre, été contraint de vendre son ancien logement afin de faire face aux coûts qui s'accumuleraient, alors qu'il l'aurait normalement mis en location, après achèvement de la nouvelle maison.

PERSONNE1.) fait également valoir que du fait des vices et manquements dont l'immeuble serait entaché, il n'aurait pas pu envoyer son dossier en obtention d'une prime énergétique aux autorités compétentes. La société SOCIETE1.) aurait eu un an pour remédier aux problèmes affectant l'immeuble. Or, le « *blower door test* » se serait avéré négatif, ce qui aurait empêché l'immeuble d'obtenir la classe énergétique SOCIETE11.). Il résulterait également du rapport d'expertise réalisée par le bureau SOCIETE17.) que la valeur de performance énergétique n'aurait pas été atteinte. PERSONNE1.) n'aurait ainsi pas pu obtenir la prime étatique. Le dépôt tardif de la demande aurait résulté de la seule récalcitrance de la société SOCIETE1.) à se mettre en conformité.

PERSONNE1.) demande, partant, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 13.000.- euros correspondant à la prime obtenue par PERSONNE7.) qui aurait acquis la maison jumelée identique à la sienne, mais ne comportant pas les mêmes malfaçons et dont le « *blower door test* » se serait révélé positif.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui rembourser les frais d'expertise restés à sa charge, alors qu'il aurait été contraint de faire appel à plusieurs experts pour faire constater les manquements de la société SOCIETE1.).

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) déclare verser les pièces établissant qu'il aurait été contraint de régler un montant de 4.323,50.- euros à ce titre.

PERSONNE1.) indique ensuite qu'il réitère sa demande en indemnisation quant aux frais exposés pour les plans d'architectes proposés par la société SOCIETE1.).

Il aurait payé un montant de 2.500.- euros, plus TVA, à la société SOCIETE18.). Or, aucun plan n'aurait jamais été établi.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il déclare également encore contester la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.). Il déclare contester les factures versées par la société SOCIETE1.) qui ne le concerneraient pas et qui seraient adressées à son fils, PERSONNE7.). Il conteste également la facture finale du 8 janvier 2019, alors que les travaux seraient inachevés et qu'ils comporteraient de nombreuses malfaçons et non-conformités. Ce serait partant à juste titre que le montant de 11.900.- euros aurait été retenu.

La société **SOCIETE1.)** (anciennement SOCIETE14.)) fait exposer que par devis du 6 mars 2017, PERSONNE1.) l'aurait chargée de la construction d'une maison d'habitation unifamiliale – clé en mains à ADRESSE10.) pour la somme totale de 530.420.- euros hors TVA. Par devis du 22 juin 2018, il aurait commandé des travaux supplémentaires relatifs à la pose de carrelages pour un montant de 13.991,96.- euros hors TVA. Par devis du 26 juin 2018, il aurait encore commandé des travaux supplémentaires relatifs à la pose de revêtement de terrasse et de balcon pour un montant forfaitaire total de 1.640,95.- euros hors TVA.

La société SOCIETE1.) ne se serait jamais engagée à débuter les travaux le 1er mai 2017, ni de les achever endéans un délai de 14 mois. Le devis n'aurait pas comporté de telles indications et PERSONNE1.) resterait en défaut d'en rapporter la preuve.

PERSONNE1.) n'aurait, dès le début de la relation contractuelle, pas respecté ses obligations contractuelles et n'aurait pas réglé un grand nombre d'acomptes pour un

montant de 102.420.- euros au titre de travaux réalisés. Il aurait tardé à faire le choix de certains matériaux et aurait voulu prendre possession de la maison en date du 23 avril 2019, alors qu'elle n'aurait pas été terminée.

En date du 30 octobre 2019, PERSONNE1.) l'aurait assignée en référé et en date du 5 décembre 2019, elle aurait assigné en intervention ses sous-traitants intervenus sur le chantier. Ainsi, la société SOCIETE2.) aurait été chargée des travaux d'électricité. La société SOCIETE7.) aurait été chargée de l'installation de chauffage, sanitaire, solaire et de ventilation contrôlée. La SOCIETE8.) aurait été chargée de la fabrication et de la pose de garde-corps et couvre-murs ainsi que des menuiseries extérieures et encore d'autres travaux. La société SOCIETE4.) aurait posé le carrelage dans l'immeuble (escalier et revêtement de sol). La société SOCIETE19.) aurait posé les portes.

Par ordonnance du 20 décembre 2019, le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière de référé, aurait ordonné la réalisation d'une expertise et aurait nommé, à ces fins, l'expert Frank ERPELDING. Le rapport d'expertise aurait été rendu le 26 mars 2021 et aurait fait l'objet de deux rajouts en date du 23 avril 2021 et 2 août 2021.

La société SOCIETE1.) fait valoir que seules les conclusions de l'expert ERPELDING seraient à prendre en considération, à l'exclusion des constats de l'expert WIES qui n'auraient pas été réalisés contradictoirement. Les rapports WIES et SCHMITZ ne seraient, contrairement à ce que soutient à PERSONNE1.), pas à retenir au même titre que le rapport d'expertise ERPELDING.

Elle déclare s'engager à remédier en nature aux vices et malfaçons repris dans le rapport d'expertise ERPELDING pour un montant de 25.082,98.- euros et qui seraient de sa responsabilité exclusive. Certains désordres affecteraient toutefois les travaux exécutés par les sociétés assignées en intervention.

Le montant de 25.082,98.- euros, retenu par l'expert ERPELDING, serait minime par rapport au coût total de la construction, de sorte que la relation de confiance notamment par rapport à la capacité technique de la société SOCIETE1.) ne pourrait être considérée comme compromise.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de procéder à la compensation des créances réciproques.

Concernant les différents désordres, la société SOCIETE1.) déclare s'engager elle-même :

- à remédier aux désordres affectant la finition en béton de l'escalier donnant accès à la maison, et, partant, à remédier au raccord de l'escalier dans les règles de l'art,
- à rectifier la fixation du platon de la remise sous l'escalier et de l'achever selon les règles de l'art, de même que le socle le long de la maison,
- à contrôler et à fixer les dalles au niveau de la terrasse,
- à enlever la plinthe au niveau de l'ascenseur,

- à remédier aux désordres affectant les travaux d'étanchéité et à refixer certaines plaques de la terrasse,
- à resceller les plaques en béton de la terrasse,
- à remplacer le grillage de couverture de l'écoulement d'eau de la terrasse,
- à remédier aux désordres affectant les dalles sous la toiture.

La société SOCIETE1.) demande à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE8.) par rapport aux travaux réalisés par cette dernière, à savoir :

- pour le montant de 4.222,94.- euros par rapport aux désordres affectant les bancs de fenêtres en alu réalisés par cette dernière, plus précisément aux joints de dilatation et à un fond de joint à mettre en place,
- pour le montant de 905,58.- euros par rapport aux désordres affectant l'installation technique en cave, plus précisément les isolations thermiques autour des tuyaux,
- pour le montant de 1.119,69.- euros par rapport aux désordres affectant la main courante de l'escalier, plus précisément par rapport aux trous forés aux mauvais endroits qui seraient à fermer, le mur à repeindre et les vis manquantes à mettre en place,
- pour le montant de 500.- euros par rapport aux désordres affectant le garde-corps et plus précisément sa remise à niveau et les travaux nécessaires dans ce contexte,
- pour le montant de 620.- euros par rapport aux désordres affectant les travaux de peinture dans la salle de bains, et plus précisément la remise en état du plafond suite à l'infiltration d'eau,
- pour un montant de 3.396,60.- euros par rapport aux désordres affectant la terrasse et plus précisément la refixation des couvre-murs et le remplacement des éléments endommagés.

La société SOCIETE1.) demande à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE7.) par rapport aux travaux réalisés par cette dernière, à savoir :

- pour le montant de 100.- euros par rapport aux désordres affectant la salle de bains du 2ème étage, à savoir les travaux de sanitaire, respectivement de fourniture et de pose de la cabine de douche,
- par rapport aux odeurs dans la salle de bains liées à un problème d'aération, alors que les eaux usées ne seraient pas prolongées en toiture et par rapport à l'absence de trappe de révision des deux blocs sanitaires permettant d'échanger les soupapes de dépression.

La société SOCIETE1.) demande à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE4.) par rapport aux travaux réalisés par cette dernière, à savoir :

- pour un montant de 876,33.- euros par rapport aux désordres affectant les travaux de pose de fenêtres et de carrelages, et plus précisément au réglage de la fenêtre de la salle de bains au 2ème étage et la nouvelle pose du carrelage sous linteau.

La société SOCIETE1.) demande encore à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE8.), la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE2.) par rapport à toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre par rapport aux problèmes d'étanchéité à l'air ayant causé l'échec du « *blower door test* ».

Elle fait valoir que la SOCIETE8.), la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE2.) auraient réalisé les travaux se trouvant à l'origine des désordres constatés, à savoir : entrée d'air au niveau des fenêtres et menuiseries extérieures (SOCIETE20.)), entrées d'air par les plaques et boutons poussoirs de la chasse d'eau (PERSONNE8.)), fermeture imparfaite des conduits électriques (SOCIETE2.)).

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'il y aurait eu réception de l'ouvrage :

- par le fait que le rapport d'expertise du 26 mars 2021 vaudrait procès-verbal de réception ;

- subsidiairement, que la prise de possession du bien en date du 23 avril 2019 et le paiement de 95% du prix de vente par PERSONNE1.) vaudrait réception tacite des travaux au 7 juillet 2021.

Il y aurait, partant, lieu à application de la garantie biennale/décennale, de sorte que le droit commun de la responsabilité s'appliquerait.

Le recours à la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil ne serait pas justifié, vu l'ancienneté et le caractère mineur des désordres invoqués.

A titre plus subsidiaire, il y aurait lieu d'ordonner l'organisation de la réception des travaux sous peine d'astreinte.

La société SOCIETE1.) déclare également contester le prétendu manque à gagner pour perte de loyer invoqué par PERSONNE1.) du fait du prétendu retard d'achèvement.

La société SOCIETE1.) ne se serait pas engagée à débuter les travaux le 1er mai 2017, ni à les achever endéans un délai de 14 mois.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que les devis ne comporteraient aucune sanction conventionnelle en cas de prétendu dépassement du délai d'achèvement des travaux, de sorte que PERSONNE1.) ne pourrait se fonder sur aucun document contractuel pour prétendre à une indemnisation en cas de retard d'achèvement.

La mise en location de son ancien logement par PERSONNE1.) n'aurait jamais été mentionnée. Il resterait en défaut d'établir qu'il aurait eu l'intention de le mettre en location et qu'il en aurait obtenu le loyer escompté pendant la période indiquée.

Même à admettre qu'un retard d'exécution soit établi, celui-ci serait dû aux parties assignées en intervention. Il y aurait donc lieu de condamner, solidairement, sinon *in*

solidum, les sociétés SOCIETE20.), PERSONNE8.), SOCIETE4.) et SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à prononcer dans ce contexte.

La société SOCIETE1.) déclare également se rallier aux conclusions de la société SOCIETE7.) en ce que cette dernière fait valoir que la mise en location du logement serait incompatible avec toute éligibilité à la prime étatique revendiquée par PERSONNE1.).

Concernant la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts au titre de la prime étatique qu'il n'aurait pas pu obtenir à cause des manquements de la société SOCIETE1.), cette dernière fait valoir qu'à la date du 13, respectivement 15 octobre 2020, PERSONNE1.) n'aurait toujours pas introduit de demande auprès des autorités compétentes. Or, ce serait parce que PERSONNE1.) n'aurait pas introduit sa demande endéans le délai qui lui était imparti qu'il n'aurait pas obtenu de prime à la construction. Le certificat « blow door » aurait très bien pu être transmis en cours d'instruction du dossier. PERSONNE1.) ne démontrerait même pas que ce certificat serait nécessaire pour obtenir la prime énergétique, ni que celle-ci se serait élevée au montant de 13.000.- euros tel que réclamé.

Même à admettre que PERSONNE1.) n'ait pas pu obtenir la prime étatique à cause des désordres affectant les travaux, ceux-ci seraient dus aux parties assignées en intervention. Il y aurait donc lieu de condamner, solidairement, sinon *in solidum*, les sociétés SOCIETE20.), PERSONNE8.), SOCIETE4.) et SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à prononcer dans ce contexte.

Concernant les frais d'expertise, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'aurait pas à prendre à sa charge les frais du rapport d'expertise WIES, rendu unilatéralement et à la seule initiative de PERSONNE1.). En ce qui concerne les frais d'expertise ERPELDING, il y aurait lieu de les partager à parts égales entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.).

A titre subsidiaire, si la demande de PERSONNE1.) devait être déclarée fondée, ce serait en raison des travaux réalisés par les sociétés assignées en intervention. Il y aurait ainsi lieu de condamner solidairement, sinon *in solidum*, les sociétés SOCIETE20.), PERSONNE8.), SOCIETE4.) et SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à prononcer dans ce contexte.

La société SOCIETE1.) conteste également la demande en remboursement du montant de 2.500.- euros correspondant au coût d'établissement de plan d'architectes. PERSONNE1.) ne rapporterait ni la preuve que l'architecte de la société SOCIETE1.) se serait engagé à fournir des plans, ni que PERSONNE1.) aurait payé le montant réclamé, ni encore que l'absence de ses plans serait la cause de malfaçons.

Il y aurait encore lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) formule ensuite une demande reconventionnelle en paiement du solde de sa facture finale du 25 février 2019 d'un montant de 11.700.- euros.

L'exception d'inexécution ne porterait pas atteinte à l'exigibilité de la dette.

Pour autant que la demande principale en paiement devait être déclarée fondée, il y aurait lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les créances respectives des parties.

La société **SOCIETE7.)** fait exposer que la SOCIETE8.) aurait été chargée par la société SOCIETE1.) de la fabrication et de la pose de garde-corps et de couvre-mur ainsi que des menuiseries extérieures. La société SOCIETE2.) aurait été chargée des travaux d'électricité. La société SOCIETE4.) aurait été chargée de la pose du carrelage. La société SOCIETE19.) aurait été chargée de la fourniture et de la pose des portes de la maison.

La société SOCIETE7.) aurait été chargée de l'installation du chauffage, du sanitaire, du solaire et de la ventilation contrôlée.

PERSONNE1.) se serait plaint de multiples désordres qu'il aurait tenté de faire établir par des constats de l'expert WIES.

Il aurait pris possession des lieux sans qu'aucune réception des travaux n'ait eu lieu.

Il aurait ensuite assigné la société SOCIETE1.) en référé-expertise, puis au fond. Cette dernière aurait assigné ses sous-traitants en intervention.

Ce serait à tort que la société SOCIETE1.) demanderait dans son exploit d'assignation la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de tous les sous-traitants à la tenir quitte et indemne. La solidarité ne se présumerait pas et aucune solidarité n'aurait été prévue entre eux. Si une responsabilité des sous-traitants devait être retenue, elle ne pourrait qu'être conjointe. Elle ne saurait être tenue responsable des dégâts causés par une autre société. La société SOCIETE7.) ne saurait partant être condamnée au paiement intégral du montant de 25.082,98.- euros au titre de malfaçons et du montant de 36.000.- euros réclamé par PERSONNE1.) à titre de perte de loyer. Elle ne saurait pas davantage engager sa responsabilité pour le montant de 13.000.- euros de prime étatique, ni devoir s'acquitter du montant de 2.500.- euros relatif à l'établissement des plans d'architecte, ni de l'intégralité des frais d'expertise d'un montant de 7.840,48.- euros, ni encore du montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Quant à la réparation des désordres demandés par PERSONNE1.), la société SOCIETE7.) se déclare prête à supporter le coût de réparation de la cabine de douche située au premier étage pour un montant de 100.- euros.

Elle conteste toute responsabilité par rapport à l'absence de prolongation de la descente des eaux usées en toiture, cette installation n'ayant pas été de son ressort.

Elle conteste toute responsabilité par rapport à l'absence de trappes de révision des deux blocs sanitaires permettant le remplacement des soupapes, l'expert n'ayant pas retenu de lien entre cette absence et les odeurs nauséabondes constatées. A titre subsidiaire, elle n'aurait pas pu installer de trappes, alors que lors de son intervention, le carrelage aurait déjà été posé. Elle serait donc uniquement et à titre subsidiaire disposée à fournir des trappes pour une valeur de 400.- euros.

Elle conteste également toute responsabilité par rapport au résultat négatif du « *blower door test* ». Elle n'aurait pas été à l'origine des désordres constatés par l'expert dans ce contexte. L'expert aurait, en outre, retenu qu'il existerait plusieurs possibilités susceptibles d'expliquer l'absence d'étanchéité à l'air. La responsabilité exclusive de la société SOCIETE7.) ne serait partant pas démontrée.

La société SOCIETE7.) ne serait pas responsable des autres désordres causés par les autres corps de métiers.

Elle déclare ensuite contester la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son prétendu préjudice pour perte de loyer. Le montant du dommage, soit 10 mois de retard d'achèvement à raison d'un loyer de 3.000.- euros par mois, ne correspondrait pas à 36.000.- euros, mais à 30.000.- euros.

Concernant le retard d'achèvement, la société SOCIETE7.) fait valoir qu'aucun accord n'aurait été conclu entre parties par rapport à la date de début et d'achèvement des travaux.

La société SOCIETE7.) déclare ensuite qu'elle n'assumerait aucune responsabilité dans le retard d'achèvement allégué. Les désordres qui lui seraient reprochés ne pourraient pas engendrer de retard d'achèvement, ni empêcher l'emménagement dans l'immeuble.

Si un retard d'achèvement devait être constaté, il serait à rechercher dans les suppléments de commandes passés par PERSONNE1.) lui-même.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE7.) indique qu'elle ne pourrait toujours être condamnée que proportionnellement à sa part de travaux à sa charge et qui auraient causé un retard.

Elle fait également valoir que PERSONNE1.) n'aurait jamais eu l'intention de louer son ancien logement. Ce dernier ferait valoir qu'il aurait voulu obtenir la prime énergétique. Or, afin de pouvoir bénéficier de cette prime, il n'aurait pas pu être propriétaire d'un autre logement. Ce ne serait donc pas le retard d'achèvement qui l'aurait convaincu de vendre le bien. Le préjudice allégué par PERSONNE1.) ne serait pas sérieux. Il y aurait remédié en vendant le logement. Ce dernier soutient qu'il aurait dû vendre sa maison pour faire face aux coûts qui s'accumuleraient. Or, ces coûts ne seraient liés qu'aux commandes supplémentaires qu'il aurait passées. Il aurait été contraint de contracter un emprunt de 50.000.- euros pour compenser la perte de loyer. Or, cet emprunt serait supérieur au montant des loyers qu'il aurait pu obtenir.

Quant au préjudice prétendument subi du fait de la perte de la prime de l'Etat, la société SOCIETE7.) fait valoir que l'obtention d'un « *blower door test* » positif ne ferait pas partie des conditions énumérées par le ministère du logement dans son courrier électronique du 15 octobre 2020 pour pouvoir prétendre à la prime énergétique. Il n'aurait pas introduit sa demande endéans le délai d'un an à compter de son emménagement. Même à admettre qu'il ait dû disposer d'un « *blower door test* » positif, encore aurait-il fallu qu'il introduise la demande endéans le délai prescrit.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'expertise, la société SOCIETE7.) fait valoir que les constats unilatéraux WIES n'auraient pas contribué à la nécessité de la procédure, alors qu'une expertise judiciaire aurait été diligentée par la suite dans laquelle l'expert se serait prononcé sur tous les désordres. Les frais d'expertise unilatérale seraient partant à qualifier de frustratoires.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE7.) fait valoir qu'aucun des constats unilatéraux ne se prononcerait sur un désordre qui lui serait imputable. N'étant pas à l'origine des dommages constatés dans ces constats, elle n'aurait pas à en supporter le coût.

A titre plus subsidiaire, elle fait valoir que les montants réclamés au titre de l'établissement de ces constats seraient surfaits et qu'il y aurait lieu de les réduire à de plus justes proportions.

Concernant les frais d'expertise judiciaire, la société SOCIETE7.) fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait pas informé toutes les parties du dépassement de la provision devant revenir à l'expert aux termes de l'ordonnance des référés. Il ne prouverait pas non plus le paiement du montant de 2.017,18.- euros (3.517,18.- euros moins la provision de 1.500.- euros dont le paiement serait établi).

En tout état de cause, elle ne pourrait être condamnée que proportionnellement aux travaux qu'elle aurait réalisés. Dans la mesure où elle n'engagerait sa responsabilité tout au plus que pour un montant de 1.911,60.- euros (100.- euros pour la réparation de la douche et 1.811,60.- euros pour le remplacement de la soupape), elle pourrait tout au plus être condamnée au remboursement du montant de 114,37.- euros (sur 1.500.- euros), sinon 268,05.- euros (sur 3.517,18.- euros).

La société SOCIETE7.) demande le rejet de toutes les demandes en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle déclare demander reconventionnellement le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait dû exposer et demande, partant, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer, au dernier état de ses conclusions, le montant de 3.510.- euros.

Elle demande finalement encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE8.) **en faillite** fait exposer que depuis le jour de sa déclaration en faillite, le 26 février 2024, toute prétention de recouvrement à son encontre devrait, conformément à l'article 452 du Code de commerce, être soumise par voie de déclaration de créance. Aucune condamnation ne pourrait plus être prononcée à son encontre.

Le Tribunal devrait se limiter à examiner le bien-fondé de la créance invoquée et constater son éventuel montant, sous réserve pour le créancier de se pourvoir devant le Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, pour solliciter l'admission de sa créance au passif de la faillite.

Il s'ensuivrait que la demande en garantie de la société SOCIETE1.) serait à déclarer irrecevable. Il appartiendrait au Tribunal d'examiner le bien-fondé de cette demande et, le cas échéant, de fixer la créance à l'égard de la SOCIETE8.).

Le délai fixé dans le jugement de faillite pour les créanciers aux fins de déposer leur déclaration de créance aurait toutefois été fixé au 26 août 2024, sous peine de forclusion, conformément à l'article 466 du Code de commerce. La société SOCIETE1.) n'aurait pas déposé de déclaration de créance endéans le délai imparti, de sorte qu'elle serait, à présent, forclose pour ce faire.

Il y aurait lieu de constater cette forclusion, Maître Céline TRITSCHLER se réservant le droit de soulever le moyen de forclusion en temps et lieu utiles, suivant qu'il appartiendra.

La SOCIETE8.) déclare encore se rapporter à prudence de justice quant aux pièces versées aux débats et quant aux arguments au fond.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant aux demandes principales et reconventionnelles

La recevabilité des demandes principales et reconventionnelles n'étant pas autrement critiquées et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celle-ci est recevable en la pure forme pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a conclu une convention avec la société SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE14.)) portant sur la construction d'une maison d'habitation unifamiliale clé en main en date du 6 mars 2017.

Le contrat de louage d'ouvrage, encore libellé contrat d'entreprise, est la convention par laquelle une personne s'oblige contre une rémunération, à exécuter pour l'autre partie, un travail rémunéré, sans la représenter et de façon indépendante.

Il correspond à toute prestation de services, quel qu'en soit l'objet. La tâche à effectuer peut être matérielle ou purement intellectuelle. (Cass. 1re civ., 19 févr. 1968 : Bull. civ. 1968, I, n° 69).

En l'espèce, les parties sont donc liées par un contrat d'entreprise.

Il est de principe qu'avant la réception de l'ouvrage, l'entrepreneur est responsable sur base des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, tandis qu'à partir de la réception, l'entrepreneur est tenu suivant le régime de la garantie biennale et décennale prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil. La garantie découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil est d'ordre public et ne saurait être aménagée conventionnellement. Le délai d'action est le même que le délai de garantie, les deux prenant cours à dater de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans le délai de garantie à partir de la réception, mais que le maître de l'ouvrage agisse également, au fond, dans ce délai.

La réception d'un ouvrage peut être définie comme l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

La réception peut être expresse ou tacite (S. Bertolaso, Jurisclasseur civil, articles 1788 à 1794, Fasc. 21, mise à jour 05,2013, n° 23 et ss.).

Il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception faisant courir les délais de garantie de prouver celle-ci.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient qu'il y aurait eu réception expresse, sinon tacite de l'ouvrage, tandis que PERSONNE1.) conteste toute réception de l'ouvrage.

Concernant une éventuelle réception expresse de l'ouvrage, le Tribunal relève qu'aucun procès-verbal de réception n'a été établi en l'espèce.

Quant au rapport d'expertise du 26 mars 2021, le Tribunal relève que l'expert ERPELDING ne s'est pas vu confier la mission de procéder à la réception des travaux.

Suivant ordonnance de référé du 20 décembre 2019, sa mission se limitait à déterminer les éventuels vices, malfaçons et non-conformités affectant l'immeuble, se prononcer sur leurs causes et origines, proposer les travaux aptes à y remédier et en chiffrer le coût et les éventuelles moins-values.

Il ne résulte, par ailleurs, pas des termes dudit rapport d'expertise que PERSONNE1.) aurait déclaré qu'au moyen de la réalisation de cette expertise, il acceptait l'ouvrage avec

les réserves consignées dans le rapport. Il s'ensuit que le rapport d'expertise du 26 mars 2021 ne saurait valoir procès-verbal de réception.

Quant à une éventuelle réception tacite de l'ouvrage, la société SOCIETE1.) fait valoir que celle-ci résulterait de la prise de possession du bien par PERSONNE1.) en date du 23 avril 2019 et par le paiement de 95% du prix de vente.

Il est admis que la réception tacite peut être retenue lorsqu'est constatée l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'y ajoute néanmoins un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

PERSONNE1.) reconnaît avoir retenu 5% du prix de vente, soit un montant de 11.900.- euros à titre de garantie pour toutes les malfaçons qu'il aurait constatées. Il s'y ajoute qu'il résulte des pièces du dossier que PERSONNE1.) s'est plaint de certains désordres déjà bien avant son emménagement. Il s'ensuit qu'aucune volonté non-équivoque de recevoir l'ouvrage n'est à déduire du comportement de PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) n'explique pas en quoi sa demande visant à voir ordonner la réception de l'ouvrage serait utile à l'issue du présent litige. Cette demande est, partant, à rejeter.

Par conséquent et en l'absence de réception de l'ouvrage, la demande de PERSONNE1.) est à examiner au regard du droit commun et plus particulièrement des articles 1147 et suivants du Code civil.

Dans le cadre de la responsabilité de droit commun, il est admis que tant l'architecte que l'entrepreneur sont tenus à une obligation de résultat consistant à concevoir et à construire un ouvrage exempt de vices pour le compte du maître de l'ouvrage.

Les constructeurs ont également l'obligation de résultat de remettre dans les délais un ouvrage conforme à ce qui était convenu.

La responsabilité de droit commun découlant des articles 1147 et suivants du Code civil est fondée sur l'inexécution des obligations du locateur d'ouvrage qui englobent l'exécution des travaux promis ainsi que l'achèvement et la livraison de ceux-ci.

Ainsi aux termes de l'article 1147, « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de l'architecte ou de l'entrepreneur soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n° 620).

Le constructeur est donc responsable de toute inexécution de ses obligations, sans avoir besoin de s'interroger sur ses conditions ou ses circonstances, ne pouvant s'exonérer qu'en établissant que l'inexécution résulte d'une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure. Le maître de l'ouvrage peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver la faute du constructeur.

PERSONNE1.) demande, à titre principal, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement :

- du montant de 25.082,98.- euros en principal au titre de désordres affectant l'immeuble,
- du montant de 36.000.- euros à titre de perte de loyer,
- du montant de 13.000.- euros à titre de perte de la prime énergétique accordée par l'Etat,
- du montant de 2.500.- euros correspondant au coût de plans d'architectes inexistants,
- des frais d'expertise qui seraient restés à sa charge.

La société SOCIETE1.) demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 11.700.- euros correspondant à sa facture finale du 25 février 2019.

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'examiner en premier lieu la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.).

2.1.1. Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) verse aux débats une facture n°2019/0087 datée du 25 février 2019, dénommée « *facture finale* » et adressée à PERSONNE1.), d'un montant de 11.700.- euros.

PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve du paiement de cette facture. Il ne conteste pas qu'elle corresponde au solde du prix total des travaux commandés, mais soutient que ce serait à juste titre qu'il aurait retenu le montant de « *11.900.- euros* » au titre des inachèvements et des malfaçons dont serait affecté l'ouvrage. Il déclare, dans ce contexte, contester la « *facture n°2019/5 du 8 janvier 2019 qui représente la facture finale* ».

La facture à laquelle fait référence PERSONNE1.) est une facture de la société SOCIETE7.) adressée à la société SOCIETE14.) d'un montant 63.098,10.- euros.

Le Tribunal en déduit que PERSONNE1.) fait erronément référence à cette facture et qu'il entendait se référer à la facture finale de la société SOCIETE1.) du 28 février 2019 d'un montant de 11.700.- euros.

Quant au refus de PERSONNE1.) de s'acquitter de ladite facture au titre des inachèvements et malfaçons affectant l'ouvrage, le Tribunal rappelle qu'au moyen de ces contestations, PERSONNE1.) entend, en réalité, appliquer l'exception d'inexécution.

Or, si l'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques Ghestin, Traité de Droit Civil, Les effets du contrat, 3e édition, no 365, p.430 et s.).

L'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur, et par analogie le maître d'ouvrage, n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encyclopédie Dalloz, Droit Civil, verbo Contrats et conventions, no 435, p.41).

S'il apparaît que la bonne exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier victime de cette situation doit agir, soit en résolution du contrat lorsqu'il n'est pas encore exécuté, soit en allocation de dommages et intérêts lorsque le contrat a été exécuté de manière défectueuse (TAL 25 janvier 2002, numéro 70.210 du rôle).

Dans ce contexte, le Tribunal précise que le défaut d'achèvement, respectivement l'inexécution de travaux est de nature à justifier purement et simplement le refus de paiement de la facture qui ne correspond à aucune prestation, ni aucuns travaux. Par contre, lorsque les travaux ont été exécutés et sont affectés de vices et malfaçons, le maître de l'ouvrage ne peut justifier un refus définitif de paiement de la facture correspondant aux travaux défectueux, mais doit formuler une demande reconventionnelle en dommages et intérêts.

En l'espèce, bien que PERSONNE1.) évoque à plusieurs endroits de ses conclusions des inachèvements de l'ouvrage, il ne précise pas quels travaux, qui n'auraient pas été exécutés, ont été facturés par la société SOCIETE1.). Il s'y ajoute qu'à la lecture de la liste des désordres qu'il produit dans ses conclusions, il fait état de vices ou malfaçons affectant l'ouvrage, et non pas d'inexécutions contractuelles à proprement parler.

Il appartient partant à PERSONNE1.) de formuler la ou les demandes en dommages et intérêts appropriées aux fins de se voir indemniser du fait de l'exécution défectueuse du contrat.

En l'espèce, PERSONNE1.) formule plusieurs demandes qui seront analysées ci-après.

En tout état de cause, en l'absence de paiement de la facture finale de la société SOCIETE1.) du 28 février 2019, il y a lieu déclarer la demande de cette dernière fondée pour le montant de 11.700.- euros correspondant au montant de cette facture.

La société SOCIETE1.) demande à voir augmenter ladite condamnation des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2022, date de l'introduction de la demande en justice.

A défaut de toute contestation à cet égard, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 11.700.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2022.

2.1.2. Quant aux demandes de PERSONNE1.)

2.1.2.1. Quant à la demande en paiement du montant de 25.082,98.- euros en principal au titre de désordres affectant l'immeuble, sinon l'exécution en nature des travaux de remise en état

Il convient tout d'abord de relever que le montant de 25.082,98.- euros correspond au montant du coût de remise en état des désordres constatés par l'expert ERPELDING dans son rapport d'expertise du 26 mars 2021 ainsi que dans les deux compléments qu'il a établis les 23 avril 2021 et 2 août 2021.

Dans son rapport du 26 mars 2021, il chiffre le coût total de remise en état des désordres au montant de 20.412.- euros.

Dans le premier complément, dénommé « *rajoute au rapport d'expertise* », il y ajoute un montant de 620.- euros et dans un second complément dénommé « *rapport – visite technique du 25 juin 2021* », il y ajoute les montants de 1.811,60.- euros et 2.239,38.- euros.

Force est de constater que dans ses conclusions, la société SOCIETE1.) ne conteste pas la réalité des désordres constatés par l'expert ERPELDING. Elle propose d'y remédier en nature. A titre subsidiaire, elle demande la compensation judiciaire des créances réciproques et, par rapport à certains désordres, elle demande à se voir tenir quitte et indemne par les sociétés qu'elle a assignées en intervention.

A défaut de contestation quant à la réalité des désordres relevés par l'expert, il convient de retenir que ceux-ci sont établis à suffisance de droit.

PERSONNE1.) s'oppose à une réparation en nature par la société SOCIETE1.).

Il est laissé, en principe, au juge le soin de déterminer les modalités de la réparation.

Il lui appartient d'apprécier souverainement s'il y a lieu d'ordonner la réparation en nature par le débiteur ou de prononcer une condamnation à une indemnité.

Si c'est le débiteur qui offre la réparation en nature et le créancier la refuse, préférant l'allocation de dommages et intérêts, le juge peut, en fonction des circonstances, tenir compte de l'offre d'exécution du débiteur, sans pourtant y être obligé.

En présence d'un rapport d'expertise confirmant une faute professionnelle ou une réalisation de travaux non conforme aux règles de l'art, c'est à bon droit que le maître de l'ouvrage émet des doutes quant aux qualités professionnelles de son cocontractant et s'oppose à une réparation en nature des désordres.

Il convient partant de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 25.082,98.- euros en principal.

PERSONNE1.) demande à voir augmenter la prédite condamnation des intérêts légaux à compter du jour de l'établissement du rapport d'expertise ERPELDING qui aurait constaté les désordres, sinon à compter du 12 septembre 2022, date de l'assignation, sinon à compter du jour du présent jugement.

Dans la mesure où l'expert ERPELDING n'a pas retenu le montant total des réparations dans son seul rapport d'expertise du 26 mars 2021, mais également dans ses deux compléments d'expertise des 23 avril 2021 et 2 août 2021, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 25.082,98.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2022, date de l'introduction de la demande en justice.

2.1.2.2. Quant à la demande en paiement du montant de 36.000.- euros à titre de perte de loyer

PERSONNE1.) se prévaut d'une perte de loyer de son ancien logement, évaluée au montant de 36.000.- euros.

Il soutient qu'il aurait été contraint d'emprunter un montant de 50.000.- euros auprès de PERSONNE7.) pour pouvoir faire face au coût engendré par les travaux non conformes.

Il aurait, en outre, été contraint de vendre son ancien logement afin de faire face aux coûts qui s'accumuleraient, alors que ceux-ci auraient dû être compensés par la mise en location de celle-ci, après achèvement de la nouvelle maison.

Il est de principe que la responsabilité civile, destinée à réparer le préjudice né de l'exécution défectueuse, exige l'existence de ce préjudice.

Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse comme probable ou possible (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n° 1109).

En application du principe de la réparation intégrale, les dommages et intérêts doivent couvrir tous les aspects du préjudice, comme le précise l'article 1149 du Code civil pour le domaine contractuel. La réparation comprend donc la perte éprouvée et le gain manqué.

S'agissant du gain manqué (*lucrum cessans*), il est admis qu'il s'agit du bénéfice que le créancier de la réparation n'a pas réalisé. La Cour de cassation française considère que la réparation intégrale inclut la prise en compte du manque à gagner (Civ. 2ème, 3 novembre 1972, Bull. civ. II, no 268).

Le gain manqué ne peut être indemnisé que lorsqu'il constitue un préjudice certain. Il faut donc retenir ce que le créancier était raisonnablement en droit d'espérer.

Il découle encore du principe de la réparation intégrale, constituant la directive essentielle en ce qui concerne l'indemnisation des dommages, que l'indemnisation ne doit pas excéder la valeur du préjudice et qu'elle ne saurait procurer un enrichissement à la victime. La somme due au titre des dommages et intérêts doit correspondre rigoureusement à la perte causée par le fait dommageable (G. VINEY et P. JOURDAIN, les effets de la responsabilité, L.G.D.J., 2ème édition, no.57).

En l'espèce, indépendamment de la cause alléguée du prétendu préjudice, à savoir de la question du retard d'achèvement des travaux qui est, au demeurant, contesté par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) n'établit d'aucune manière qu'il aurait eu l'intention de mettre en location son ancien logement.

Il ne justifie pas non plus avoir été contraint de le vendre et d'avoir fait une mauvaise affaire en le vendant. Il n'indique notamment pas quel aurait été le coût supplémentaire qu'il aurait dû supporter, ni en quoi aurait consisté ce coût supplémentaire lié aux désordres affectant l'ouvrage. Il ne produit aucune pièce à cet égard.

PERSONNE1.) n'établit, partant, pas son préjudice d'un montant de 36.000.- euros qu'il n'explique pas à suffisance de droit.

La demande de PERSONNE1.) de ce chef est, partant, à rejeter.

2.1.2.3. Quant à la demande en paiement du montant de 13.000.- euros à titre de perte de la prime énergétique accordée par l'Etat

PERSONNE1.) fait valoir que du fait des vices et manquements dont l'immeuble serait entaché, il n'aurait pas pu obtenir la prime étatique de 13.000.- euros. Il invoque notamment le fait qu'il n'aurait pas pu obtenir un résultat positif au « *blower door test* ».

Il verse un échange de courriers électroniques avec le Ministère du logement du 15 octobre 2022.

Or, force est de constater que PERSONNE1.) s'est adressé au Ministère du logement en date du 13 octobre 2020. Dans son courrier, il indique qu'il habite depuis mai 2019 une maison neuve SOCIETE11.) et il demande quels sont les délais pour solliciter une prime à la construction.

Le préposé au ministère lui a répondu en date du 15 octobre 2020 en lui indiquant que la demande en obtention d'une prime de construction devait être introduite endéans une année à partir de la date de première habitation de la maison.

Il s'ensuit qu'au moment où PERSONNE1.) s'est renseigné sur le délai pour introduire une demande, celui-ci avait déjà expiré.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) aurait tenté d'introduire une demande endéans ledit délai d'un an et qu'il se serait vu refuser toute introduction d'une demande par le fait que le « *blower door test* » de son habitation se serait révélé négatif.

PERSONNE1.) ne démontre donc pas le préjudice qu'il allègue avoir subi.

Sa demande de ce chef est, partant, à déclarer non fondée.

2.1.2.4. Quant à la demande en paiement du montant de 2.500.- euros correspondant au coût de plans d'architectes inexistants

PERSONNE1.) explique que la société SOCIETE1.) aurait proposé que les plans définitifs de la maison soient établis par son architecte habituel, le bureau d'architecte PERSONNE9.), ce qu'il aurait accepté.

Il soutient avoir payé, dans ce contexte, un montant de 2.500.- euros, plus TVA, à la société SOCIETE18.) (architecte PERSONNE9.)) pour l'établissement desdits plans définitifs de sa maison.

Or, ces plans ne lui auraient jamais été remis et n'existeraient pas, ce qui serait, d'ailleurs, la cause des nombreuses malfaçons affectant la maison.

C'est pourquoi il en demande le remboursement du montant de 2.500.- euros à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) conteste cette demande, alors qu'il ne résulterait d'aucune pièce que son architecte habituel se serait chargé d'établir des plans DWG. PERSONNE1.) ne prouverait pas non plus avoir payé un montant de 2.500.- euros de ce chef, ni que l'absence de tel plans serait à l'origine de malfaçons.

PERSONNE1.) verse, dans ce contexte, aux débats un échange de courriers électroniques avec la société SOCIETE1.).

Aux termes de son courrier électronique du 25 avril 2017, PERSONNE1.) indique qu'il accepte de confier la réalisation des plans définitifs de sa maison par l'architecte habituel de la société SOCIETE1.) au prix de 2.500.- euros par maison.

Il verse également une facture de la société SOCIETE18.) d'un montant de 5.850.- euros datant du 5 mai 2017.

Cette facture a été adressée à : « *ADRESSE11.), L-ADRESSE12.)* ».

Le Tribunal déduit de la teneur de cette facture que PERSONNE1.) se trouvait en relation contractuelle directe avec la société SOCIETE18.) puisque la facture lui est adressée.

C'est donc à l'encontre de la société SOCIETE18.) que PERSONNE1.) peut reprocher un manquement contractuel par rapport à la réalisation des plans et, le cas échéant, réclamer le remboursement du montant qu'il prétend lui avoir payé.

PERSONNE1.) n'explique pas sur quel fondement juridique il pourrait réclamer le remboursement du montant de la facture de la société SOCIETE18.) à la société SOCIETE1.).

Le seul fait que la société SOCIETE1.) ait proposé de confier la réalisation des plans de la maison à la société SOCIETE18.), parce qu'il s'agirait d'une société avec laquelle elle serait en relations d'affaires régulières ne constitue pas une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), de nature à engager sa responsabilité et justifier la demande en paiement de PERSONNE1.).

La demande de PERSONNE1.) en remboursement par la société SOCIETE1.) du montant de 2.500.- euros correspondant à la facture de la société SOCIETE18.) est, partant, à déclarer non fondée.

2.1.2.5. Quant à la demande en remboursement des frais d'expertise

PERSONNE1.) demande le remboursement d'un montant de 7.840,48.- euros au titre des frais d'expertise WIES et ERPELDING qu'il aurait été contraint d'exposer.

La société SOCIETE1.) conteste cette demande au motif que le rapport d'expertise WIES serait un rapport non contradictoire et que PERSONNE1.) ne verserait pas la preuve du paiement des frais d'expertise en question.

Concernant les frais d'expertise ERPELDING, la société SOCIETE1.) demande à ce qu'ils soient partagés entre les deux parties et qu'en tout hypothèse, elle devrait être tenue quitte et indemne par les sociétés mises en intervention, responsables des malfaçons.

Il y a lieu de relever que PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant principal de 25.082,98.- euros.

Ce montant correspond au montant du coût de remise en état des désordres tels que constatés par l'expert ERPELDING dans son rapport d'expertise du 26 mars 2021 ainsi que dans les deux compléments qu'il a établis les 23 avril 2021 et 2 août 2021.

PERSONNE1.) fonde, partant, sa demande sur le rapport d'expertise contradictoire ERPELDING.

C'est donc sur base dudit rapport d'expertise ERPELDING que le Tribunal est amené à examiner la demande de PERSONNE1.) et c'est celui-ci qui est déterminant pour l'issue du litige.

Le Tribunal constate que, par ailleurs, les différents constats établis par le bureau d'expertise WIES n'ont pas apporté de plus-value par rapport au contenu du rapport d'expertise ERPELDING, qui, à lui seul, permet de toiser l'intégralité du litige.

Les constats d'expertise WIES n'étant pas utiles à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'expertise WIES est, partant, à déclarer non fondée.

Concernant les frais de l'expertise ERPELDING, il est rappelé qu'aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Il est de principe que les frais d'expertise font partie des dépens et sont dès lors à supporter par la partie qui succombe (Cour 17 octobre 2024, n°CAL-2023-01052 du rôle).

La demande de la société SOCIETE1.) tendant au partage des frais d'expertise avec PERSONNE1.) n'est, partant, pas fondée.

La demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation au paiement des frais d'expertise n'est, eu égard à ce qui vient d'être expliqué, pas fondée non plus.

Le Tribunal statuera ci-après sur les frais et dépens et, le cas échéant, sur un éventuel partage des frais et dépens et donc également sur un éventuel partage des frais d'expertise judiciaire.

Il convient encore d'ordonner, tel que demandé, la compensation judiciaire des créances réciproques entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.).

2.1.3. Quant à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte indemne

La société SOCIETE1.) demande à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE8.) par rapport aux travaux réalisés par cette dernière, à savoir :

- pour le montant de 4.222,94.- euros par rapport aux désordres affectant les bancs de fenêtres en alu réalisés par cette dernière, plus précisément aux joints de dilatation et à un fond de joint à mettre en place,
- pour le montant de 905,58.- euros par rapport aux désordres affectant l'installation technique en cave, plus précisément les isolations thermiques autour des tuyaux,
- pour le montant de 1.119,69.- euros par rapport aux désordres affectant la main courante de l'escalier, plus précisément par rapport aux trous forés au mauvais endroit qui seraient à fermer, le mur à repeindre et les vis manquantes à mettre en place,
- pour le montant de 500.- euros par rapport aux désordres affectant le garde-corps et plus précisément sa remise à niveau et les travaux nécessaires dans ce contexte,
- pour le montant de 620.- euros par rapport aux désordres affectant les travaux de peinture dans la salle de bains, et plus précisément la remise en état du plafond suite à l'infiltration d'eau,
- pour un montant de 3.396,60.- euros par rapport aux désordres affectant la terrasse et plus précisément la refixation des couvre-murs et le remplacement des éléments endommagés.

La société SOCIETE1.) demande à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE7.) par rapport aux travaux réalisés par cette dernière, à savoir :

- pour le montant de 100.- euros par rapport aux désordres affectant à la salle de bains du 2ème étage, à savoir les travaux de sanitaire, respectivement de fourniture et de pose de la cabine de douche,
- pour le montant de 1.811,60.- euros par rapport aux odeurs dans la salle de bains liées à un problème d'aération, alors que les eaux usées ne seraient pas prolongées en toiture et par rapport à l'absence de trappe de révision des deux blocs sanitaires permettant d'échanger les soupapes de dépression.

La société SOCIETE1.) demande à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE4.) par rapport aux travaux réalisés par cette dernière, à savoir :

- pour un montant de 876,33.- euros par rapport aux désordres affectant les travaux de pose de fenêtres et de carrelages, et plus précisément au réglage de la fenêtre de la salle de bain au 2ème étage et la nouvelle pose du carrelage sous linteau.

La société SOCIETE1.) demande encore à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE8.), la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE2.) par rapport à toute

condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre par rapport aux problèmes d'étanchéité à l'air ayant causé l'échec du « *blower door test* ».

Une action, tendant à voir dire qu'une partie est tenue de tenir une autre partie quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre, n'est pas à considérer comme une action récursoire d'un coobligé à l'égard de l'autre. Une telle action n'existe qu'autant que le coauteur a effectivement indemnisé la victime au-delà de sa part, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (Ph. Le Tourneau, La responsabilité civile, Dalloz 1982, n° 666, p. 219 ; Lux. 22 mars 1983, P. 26, 113). La demande constitue, par contre, une demande en garantie simple exercée par un coobligé à l'égard d'un autre coobligé, tendant à voir fixer leurs parts de responsabilité respectives. Un tel partage est inopposable à la victime, mais il permet d'ores et déjà de fixer les droits respectifs des coresponsables (TAL 3 décembre 2013, numéros 144.845 et 147.062 du rôle).

Il convient de rappeler qu'il est admis que les sous-traitants sont liés à l'entrepreneur principal par un contrat de louage d'ouvrage, mais que leur responsabilité n'obéit pas aux articles 1792 et 2270 du Code civil, mais relève du droit commun des articles 1142 et suivants du code civil (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, éd. 2014, n°613, p. 633).
L'action dirigée par la société SOCIETE1.) contre les parties assignées en intervention est ainsi régie par le droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil.

Le sous-traitant, lié au promoteur par un contrat d'entreprise, est tenu d'une obligation de résultat et ne peut s'exonérer que par un cas de force majeure ou par une faute imprévisible et inévitable d'un tiers ou du maître de l'ouvrage (Cour 14 avril 2005, numéro du rôle 28652).

Le curateur de la SOCIETE8.) en faillite soulève l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE21.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation pour cause de forclusion sur base de l'article 466 du Code de commerce.

La société SOCIETE1.) n'a pas pris position par rapport audit moyen d'irrecevabilité.

L'article 466, alinéa 1er, du Code de commerce, dans sa teneur issue de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite, dispose : « *Par le jugement qui déclarera la faillite, le tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale nommera un juge-commissaire et ordonnera l'apposition des scellés. Il désignera un ou plusieurs curateurs, selon la nature et l'importance de la faillite. Il ordonnera aux créanciers du failli de faire au greffe la déclaration de leurs créances dans un délai de forclusion de six mois à compter du jugement déclaratif, et il indiquera les journaux dans lesquels ce jugement et celui qui pourra fixer ultérieurement l'époque de la cessation de paiement seront publiés, conformément à l'article 472.*

Le même jugement désignera les lieu, jour et heure auxquels il sera procédé à la première vérification des créances. Celle-ci a lieu dans les trois mois du prononcé de la faillite.

Sur demande écrite, le tribunal peut relever le requérant de la forclusion prévue à l'alinéa 1er lorsqu'il justifie de circonstances morales ou matérielles qui l´ont empêché de présenter sa déclaration de créance en temps utile, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 22 décembre 1986 relative au relevé de la déchéance résultant de l'expiration d'un délai imparti pour agir en justice.

(…) ».

Cet article prévoit un délai de forclusion pour la déclaration des créances au greffe du Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale.

Il ressort dudit texte que la question de la forclusion et du relevé de forclusion relève de la compétence du Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, et non de celle du présent Tribunal.

Il est admis qu'une instance régulièrement introduite avant la faillite peut être poursuivie contre le curateur de la faillite pour voir déclarer les droits du créancier.

En l'espèce, la demande dont a été saisi le Tribunal à l'encontre de la SOCIETE8.) est antérieure à la mise en faillite de celle-ci. La question d'une éventuelle forclusion de la déclaration de créance devra, le cas échéant, être appréciée par le Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par le curateur de la SOCIETE8.) en faillite est partant à déclarer non fondé.

La demande de la société SOCIETE1.) à l'égard de la SOCIETE8.) est dès lors à déclarer recevable pour autant qu'elle tend à voir fixer sa créance dans la faillite de la SOCIETE8.).

La demande de la société SOCIETE1.) est également à déclarer recevable à l'encontre des sociétés SOCIETE7.), SOCIETE4.) et SOCIETE2.).

Quant au bien-fondé de la demande, le Tribunal relève tout d'abord, en ce qui concerne les désordres en rapport avec le défaut d'étanchéité à l'air et l'échec du « *blower door test* », que l'expert ERPELDING prend position par rapport à ce désordre dans son rapport complémentaire du 23 avril 2021 et propose des remèdes. Il ne fixe toutefois pas de moins-value, ni le coût des travaux qu'il préconise pour remédier au problème.

Dans la mesure où PERSONNE1.) réclame uniquement les montants qui ont été fixés par l'expert ERPELDING dans son rapport du 26 mars 2021 et ses compléments du 23 avril 2021 et 2 août 2021, à l'exclusion de tout autre coût de remise en état et moins-value, il convient d'admettre que PERSONNE1.) renonce à toute indemnisation par rapport à ce poste de préjudice.

La demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE8.), la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE2.) par rapport à toute condamnation dans ce contexte devient partant sans objet.

Il convient ensuite de relever que la SOCIETE8.) en faillite s'est rapportée à prudence quant au fond de l'affaire et n'a dès lors pas émis de contestation circonstanciée quant à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par rapport aux désordres qui affecteraient les travaux réalisés par la SOCIETE8.).

Il en va de même de la société SOCIETE4.) qui est défaillante à la présente instance et qui n'a donc émis aucune contestation.

Il est constant en cause que la SOCIETE8.) a été chargée de la fabrication et de la pose de garde-corps et de couvre-murs ainsi que des menuiseries extérieures.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE13.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE8.) est à déclarer fondée pour le montant total de 10.764,81.- euros (4.222,94 + 905,58 + 1.119,69 + 500 + 620 + 3.396,60), de sorte qu'il y a lieu de fixer la créance de la société SOCIETE1.) dans la faillite de la SOCIETE8.) au montant précité de 10.764,81.- euros.

Il est, par ailleurs, constant en cause que la société SOCIETE4.) a réalisé les revêtements de sols et des escaliers.

La demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE4.) est, partant, à déclarer fondée pour un montant de 876,33.- euros.

Concernant la demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE7.), il est rappelé que la société SOCIETE7.) était en charge des travaux d'installation de chauffage, sanitaire, d'installation solaire et de ventilation contrôlée.

La société SOCIETE7.) ne conteste pas avoir fourni et posé la cabine de douche et accepte la prise en charge du montant fixé par l'expert ERPELDING s'élevant à 100.- euros.

Elle conteste toutefois toute responsabilité par rapport à l'absence de prolongation de la descente des eaux usées en toiture, cette installation n'ayant pas été de son ressort.

Elle conteste également toute responsabilité par rapport à l'absence de trappes de révision des deux blocs sanitaires permettant le remplacement des soupapes, l'expert n'ayant pas retenu de lien entre cette absence et les odeurs nauséabondes constatées.

Le Tribunal considère toutefois qu'étant chargée des travaux d'installation sanitaire, il incombait à la société SOCIETE7.) de réaliser lesdits travaux dans les règles de l'art. Or, les désordres en question, à savoir l'absence de prolongation de la descente des eaux

usées en toiture et l'absence de trappes de révision, affectent les travaux réalisés par la société SOCIETE7.). Il eût appartenu à la société SOCIETE7.), au titre de son obligation d'information, de signaler l'absence de gaine, respectivement l'impossibilité de poser des trappes de révision. Elle avait également l'obligation de refuser toute exécution d'un ouvrage comportant des travaux non conformes aux règles de l'art ou risquant de causer un dommage au maître de l'ouvrage.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE7.) est à déclare fondée pour le montant de 1.911,60.- euros (1.811,60 + 100).

La société SOCIETE1.) demande encore à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation au paiement des frais d'expertise. Cette demande a d'ores et déjà été déclarée non fondée par le Tribunal.

2.1.4. Quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE7.) demande à la société SOCIETE1.) le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait dû exposer d'un montant de 3.510.- euros.

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. 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.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions, il appartient à la partie qui en fait la demande de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la partie adverse, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, le Tribunal considère que la société SOCIETE7.) ne rapporte pas la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE13.).

Sa demande de ce chef est à déclarer non fondée.

S'agissant des demandes en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et

non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2ème civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais qu'il a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

La société SOCIETE1.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Il est rappelé que les frais d'expertise font partie des dépens et qu'ils sont à supporter par la partie qui succombe.

Il convient de constater qu'aucune facture, ni preuve de paiement n'est versée aux débats concernant les frais d'expertise ERPELDING, de sorte que le Tribunal ne peut que prononcer des condamnations de principe, non chiffrées.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombe à l'instance principale. La SOCIETE8.) en faillite, la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE4.) succombent à l'instance en intervention.

Il y a, partant, lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance principale, y compris à un quart des frais de l'expertise ERPELDING.

Il y a, par ailleurs, lieu de mettre un tiers des frais et dépens de l'instance en intervention et un quart des frais de l'expertise ERPELDING à charge de la masse de la faillite de la SOCIETE8.) en faillite.

Il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE4.), à raison d'un tiers chacune, aux frais et dépens de l'instance d'intervention et à raison d'un quart chacune aux frais de l'expertise ERPELDING.

Il y a encore lieu d'ordonner la distraction des frais et dépens de l'instance d'intervention au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables en la pure forme,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. en condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 11.700.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2022, fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. le montant de 11.700.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2022, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. au paiement du montant de 25.082,98.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2022, au titre de désordres affectant son immeuble, fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 25.082,98.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2022, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. à lui payer le montant de 36.000.- euros à titre de perte de loyer non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. à lui payer le montant de 13.000.- euros au titre de la perte de la prime énergétique accordée par l'Etat non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. du montant de 2.500.- euros correspondant au coût de plans d'architectes inexistants non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'expertise WIES non fondée,

ordonne la compensation judiciaire des créances réciproques entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l.,

dit le moyen d'irrecevabilité soulevé par la SOCIETE5.) S.àr.l., déclarée en état de faillite par jugement du 26 février 2024 non fondé,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. dirigée contre la SOCIETE5.) S.àr.l. recevable pour autant qu'elle tend à voir fixer sa créance dans la faillite de la SOCIETE5.) S.àr.l.,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.àr.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. recevable,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. tendant à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE5.) S.àr.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. par rapport à toute condamnation relative à l'absence d'étanchéité à l'air et l'échec du « *blower door test* » sans objet,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.l. tendant à se voir tenir quitte et indemne par la SOCIETE5.) S.àr.l. en faillite fondée pour le montant de 10.764,81.- euros,

partant, fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE13.) S.àr.l. dans la faillite de la SOCIETE5.) S.àr.l. au montant de 10.764,81.- euros, en ce qu'elle devra tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. de toute condamnation à concurrence du montant de 10.764,81.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. fondée pour le montant de 876,33.- euros,

partant, dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. devra tenir quitte et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. de toute condamnation la concernant à concurrence du montant de 876,33.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàr.l. tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.àr.l. fondée pour le montant de 1.911,60.- euros,

partant, dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.àr.l. devra tenir et indemne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. de toute condamnation la concernant à concurrence du montant de 1.911,60.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. tendant à se voir tenir quitte et indemne du montant des frais d'expertise judiciaire ERPELDING non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.àr.l. en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée pour le montant de 2.000.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. aux frais et dépens de l'instance principale, y compris à un quart des frais de l'expertise ERPELDING,

met un tiers des frais et dépens de l'instance en intervention et un quart des frais de l'expertise ERPELDING à charge de la masse de la faillite de la SOCIETE5.) S.àr.l. en faillite,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l., à raison d'un tiers chacune, aux frais et dépens de l'instance d'intervention et à raison d'un quart chacune aux frais de l'expertise ERPELDING,

ordonne la distraction des frais et dépens de l'instance d'intervention au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.