

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 57/24 - IX – CIV

Audience publique du trente mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2020-00797 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 24 août 2020,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

intimée aux termes du prédit exploit BIEL de Luxembourg du 24 août 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») d'une demande en condamnation de PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») au paiement de la somme de 159.272,24 euros du chef de plusieurs factures impayées, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, par jugement rendu contradictoirement en date du 3 juin 2020, notamment

- dit la demande de la société SOCIETE1.) fondée,
- partant condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 167.893,44 euros TTC, augmenté des intérêts légaux à partir du 29 mars 2018, date de la demande en justice jusqu'à solde,
- dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,
- dit fondée la demande de PERSONNE1.) tendant au paiement des frais de remise en état des appareils sanitaires à concurrence de 22.318,55 euros TTC,
- partant condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 22.318,55 euros TTC, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 août 2018, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en obtention de l'indemnisation de ses pertes de loyers, des frais de remise en état suite au dégât des eaux, des frais de remise en état des carrelages et de la réparation d'un préjudice moral,
- débouté PERSONNE1.) de ses demandes en obtention du remboursement des frais et honoraires d'avocat et d'une indemnité de procédure,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu comme constant en cause que PERSONNE1.) a chargé la société SOCIETE1.) de la réalisation de travaux d'installation de la chaufferie, solaire, de cheminée, de raccordement gaz et électrique, d'isolation, de chauffage au sol, de conduites d'eau, d'appareils sanitaires, d'écoulement et de ventilation, dans le cadre de la construction d'une résidence sise à ADRESSE3.). Les parties étant en désaccord quant à la

qualification du contrat les liant, le tribunal a, après rappel des définitions et principes du marché sur devis, du marché à forfait régi par l'article 1793 du Code civil et celui régi par le contrat de louage d'ouvrage à forfait, retenu qu'il n'y avait ni de marché à forfait au sens de l'article 1793 du Code civil (la société SOCIETE1.) ayant uniquement été en charge de travaux qui ne sauraient être assimilés à la construction d'un bâtiment) ni de marché suivant le louage d'ouvrage à forfait (le devis signé ne contenant pas de référence à un caractère forfaitaire), mais un marché sur devis. Le tribunal a encore constaté l'absence de réception des travaux litigieux, qu'elle soit expresse ou tacite, pour en déduire l'application des règles de responsabilité de droit commun, au sens de l'article 1147 du Code civil, au présent litige.

Le tribunal a ensuite, par application de l'article 1315 du Code civil, tenu pour établi que PERSONNE1.) a approuvé les travaux supplémentaires (en payant sans réserve une facture n°2017/212 du 5 octobre 2017) de sorte qu'il est tenu de les payer. Quant au montant ainsi réduit, les juges de premier degré ont, par rapport à l'exception d'inexécution soulevée par chacune des parties, conclu que le refus de paiement de PERSONNE1.) était injustifié au regard de l'ampleur des travaux réalisés et achevés, de sorte que la société SOCIETE1.) était en droit de suspendre son intervention sur le chantier. Ils ont, à la suite de l'examen des quatre factures en cause, décidé que PERSONNE1.) redevait la somme de 167.893,44 euros à la société SOCIETE1.).

Le tribunal a ensuite rejeté les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) en indemnisation de pertes de loyers (pour défaut de preuve du préjudice allégué), en paiement des frais de remise en état des appareils sanitaires (faute de preuve de la réalité des dégâts allégués), en paiement des frais de remise en état suite à un dégât des eaux (faute de preuve de la réalité de la fuite et par conséquent des dégâts), en paiement des frais de remise en état des carrelages (faute par l'expert nommé d'avoir relevé de tels dégâts) et en réparation d'un préjudice moral (préjudice qui serait resté à l'état de pure allégation).

Par acte d'huissier du 24 août 2020, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le susdit jugement qui lui a été signifié en date du 29 juillet 2020.

Il reproche aux magistrats de premier degré de l'avoir condamné à la somme principale de 167.893,44 euros TTC et à celle de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure, de ne pas avoir fait droit à ses demandes reconventionnelles et de l'avoir débouté de sa demande en indemnisation de ses frais et honoraires d'avocat. Ces magistrats auraient retenu à tort que le marché en cause n'aurait pas été à forfait, comme cela découlerait de la relation d'affaires continue entre parties et de la nature des travaux. PERSONNE1.) conteste aussi redevoir quoi que ce soit et avoir commandé des travaux supplémentaires. Il estime que les juges de premier degré auraient à tort écarté des débats la date d'achèvement des travaux, date qui aurait été prévue pour octobre 2017.

PERSONNE1.) requiert, par réformation, à être déchargé des condamnations prononcées contre lui et demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les sommes de 25.480.- euros du chef d'indemnisation de gain manqué, de 58.021,38 euros à titre d'indemnisation du préjudice matériel en lien avec les

interventions de la société SOCIETE2.) SARL et de la société SOCIETE3.), de 5.000.- euros à titre de réparation de son préjudice moral, de 6.000.- euros à titre d'indemnisation pour ses frais et honoraires d'avocat, de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance et de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Discussion

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme, en particulier quant au délai endéans lequel appel a été interjeté.

Elle conclut à voir débouter PERSONNE1.) de tous ses moyens, demandes et prétentions et à écarter l'attestation testimoniale et l'offre de preuve. A titre subsidiaire et par réformation du jugement entrepris, elle réclame la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 159.272,24 euros, à se voir décharger de la condamnation au paiement de 22.318,55 euros et pour le surplus, elle conclut à la confirmation dudit jugement.

Elle s'oppose aux indemnités de procédure réclamées.

La société SOCIETE1.) demande quant à elle la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 5.000.- euros du chef de frais d'avocat, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi que celle de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande acte de son appel incident et limité en ce que le solde de la facture n°2018/72 du 19 février 2019 n'aurait pas été pris en compte, à hauteur de 38.645,24 euros et en ce qu'elle aurait été condamnée à la somme de 22.318,55 euros du chef de frais de remise en état. Elle explique qu'elle aurait déjà déduit le montant de 58.500.- euros TTC repris à la facture n°2017/286 dans le décompte final suivant facture n°2018/71. Le montant retenu par le tribunal et son calcul pour les 47.266,44 euros TTC seraient inexacts, pour porter sur le solde final relatif au devis supplémentaire. De plus, les frais de remise en état retenus par l'expert GILLIS auraient déjà été imputés dans le décompte final.

Après être revenue sur sa version des faits, qui ne diffère pas de celle déjà défendue en première instance, la société SOCIETE1.) rappelle, qu'en matière de qualification du contrat entre parties, le principe serait que les marchés seraient conclus sur devis et celui qui invoquerait le caractère forfaitaire du marché en aurait la charge de la preuve.

Pour l'inapplicabilité du régime particulier de l'article 1793 du Code civil, la société SOCIETE1.) insiste sur le terme « construction » d'un bâtiment qui s'opposerait aux travaux d'aménagement. De plus, l'autre condition de cet article, à savoir le marché à forfait, ne serait pas remplie non plus, faute de référence à un caractère forfaitaire dans le devis signé entre parties. La jurisprudence française citée par PERSONNE1.) ne serait nullement constante par rapport au fait de considérer

des travaux d'installation de chauffage et d'appareils sanitaires comme une construction. Elle en déduit, par confirmation du jugement a quo, que les travaux supplémentaires auraient été approuvés par PERSONNE1.), qui devrait les payer.

Quant à un délai d'achèvement et aux modalités d'exigibilité de la créance, la société SOCIETE1.) dément formellement l'existence d'une date butoir pour l'achèvement des travaux : aucune telle stipulation contractuelle n'existerait. L'attestation testimoniale d'PERSONNE2.) serait irrecevable pour être contraire à l'article 1341 du Code civil : on ignorerait de plus si celle-ci était seulement la compagne de PERSONNE1.) ou si elle participait aux activités commerciales de ce dernier. Finalement, l'attestation ne serait ni pertinente, ni concluante. Les échanges de correspondance, sur lesquels PERSONNE1.) se baserait encore, ne démontreraient pas non plus la réalité d'un accord relatif à un délai d'achèvement.

Quant aux travaux supplémentaires, la société SOCIETE1.) se réfère au rapport de l'expert GILLIS nommé par les parties, qui aurait comparé les travaux effectués avec le devis initial et les suppléments commandés, pour conclure à une moins-value de 22.318,55 euros.

Quant à l'exception d'inexécution, la société SOCIETE1.) en rappelle les principes pour demander la confirmation du jugement entrepris sur ce point. Elle expose qu'elle aurait facturé uniquement des travaux exécutés, ce qui serait confirmé par l'expert GILLIS, qui aurait constaté que les travaux auraient pratiquement été achevés.

Quant aux demandes de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) les conteste une à une :

- *la prétendue perte de loyers à hauteur de 25.580.- euros*

Outre le fait que tout délai d'achèvement serait contesté et que toute suspension du chantier serait uniquement imputable à PERSONNE1.), le dommage allégué ne serait pas rapporté : aucune promesse de bail ne serait versée, aucune preuve ne serait rapportée quant à la possibilité de location des appartements à une date antérieure. De plus, cette demande ferait double emploi avec le grief avancé pour justifier le refus de paiement des factures en souffrance. Il y aurait lieu de rejeter ce chef de la demande adverse.

- les prétendus frais de remise en état des appareils sanitaires à hauteur de 58.021,38 euros

PERSONNE1.) ferait valoir des dégâts qui n'auraient pas été constatés par l'expert extra judiciaire. Le devis de la société SOCIETE2.) SARL actuellement versé ne prouverait pas la nécessité de ces travaux, ni surtout l'urgence de faire intervenir ce tiers, par application de l'article 1144 du Code civil. De plus, aucune facture liée aux prétendus travaux ne serait versée. Il faudrait rejeter ce chef de la demande.

- *la prétendue réparation d'un dommage moral à hauteur de 15.000.- euros*

Aucune faute ou déloyauté dans le chef de la société SOCIETE1.) ne seraient rapportées, de sorte qu'il y aurait encore lieu au rejet de cette demande.

- *les frais et honoraires d'avocat*

Il n'y aurait pas de preuve d'un comportement fautif de la société SOCIETE1.) méritant que lesdits frais lui incombent. Cette demande serait irrecevable sinon non fondée.

- *l'indemnité de procédure*

Cette demande serait contestée, notamment parce que PERSONNE1.) essaierait d'induire la Cour en erreur en dénaturant les faits, en faisant preuve de mauvaise foi.

Quant à ses demandes incidentes, la société SOCIETE1.) dit qu'au vu de la mauvaise foi adverse, elle se verrait contrainte de demander la somme de 5.000.- euros du chef de frais d'avocat occasionnés. Elle verserait les demandes de provision de son avocat tout comme la preuve de leurs paiements. Elle insiste pour l'obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000.- euros pour l'instance d'appel, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) revient longuement sur les faits et rétroactes avant de se rapporter à prudence de justice pour la recevabilité en la pure forme de l'appel incident interjeté par la société SOCIETE1.). Il insiste sur la passation d'un marché à forfait, par application de la jurisprudence française et son interprétation donnée au terme de « construction » inscrit à l'article 1793 du Code civil. Cette interprétation dépendrait du pouvoir d'appréciation du juge. Il y aurait lieu à réformation sur ce point et au rejet de tout ce qui concernerait des travaux supplémentaires, jamais commandés.

PERSONNE1.) rappelle qu'il aurait signé le devis n°94/2016 du 11 avril 2016, qu'il aurait payé des acomptes quand des factures d'acompte lui auraient été présentées, mais qu'à partir d'un certain moment il aurait refusé et contesté ces factures : un prix forfaitaire aurait été arrêté dans le devis indiqué, pour les appareils sanitaires. N'ayant jamais accepté le devis n°NUMERO2.) du 11 décembre 2017, la demande en paiement des factures n°2017/286 du 23 novembre 2017 et 2018/72 du 19 février 2018 ne serait pas justifiée.

PERSONNE1.) demande le rejet des conclusions adverses quant au délai d'achèvement : l'attestation testimoniale d'PERSONNE2.) serait pertinente et précise, la société SOCIETE1.) n'aurait pas été tributaire des autres corps de métier qui auraient terminé leurs travaux début octobre 2017 de sorte que la pose

des appareils sanitaires aurait dû être terminée fin octobre 2017. Les échanges de courriers iraient dans le même sens.

Pour l'exception d'inexécution, PERSONNE1.) estime qu'il aurait été en droit de s'opposer à la facturation, tant que les travaux mis en compte n'auraient pas été achevés.

Pour la perte des loyers, PERSONNE1.) expose qu'il aurait dans trois courriers des 30 novembre 2017, 22 décembre 2017 et 17 janvier 2018 posé l'existence du délai d'exécution. Ses locataires auraient initialement voulu accéder à leurs appartements et au bureau à compter du 1^{er} décembre 2017, ce qui se serait avéré impossible. Le premier appartement n'aurait pu être loué qu'à partir du 1^{er} février 2018. Les montants requis ne seraient pas exorbitants et les baux correspondants seraient versés en cause.

Pour les frais de remise en état des appareils sanitaires, PERSONNE1.) fait valoir avoir dû recourir à une entreprise tierce pour terminer les travaux non exécutés par la société SOCIETE1.) : l'urgence des articles 1142 et suivants du Code civil aurait été donnée par le besoin de mettre les lieux en cause en location. La société SOCIETE1.) aurait été mise en demeure au préalable, par courrier du 22 janvier 2018 : le coût total de ces travaux s'élèverait à 47.493,81 euros. Quant à la fuite d'eau, elle serait apparue après le départ de la société SOCIETE1.) du chantier. Son coût de réparation se serait élevé à 3.992,04 euros. Des carrelages auraient été détériorés lors de la pose des sanitaires, qui auraient été changés par l'entreprise SOCIETE3.) pour le montant de 6.562,53 euros. Il faudrait par conséquent condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 58.021,38 euros, représentant le total de ces différents montants.

Pour son préjudice moral, PERSONNE1.) dit que les travaux auraient dû être terminés pour le mois d'octobre 2017 afin de permettre une prise des lieux par les locataires dès décembre 2017. Ce fait ensemble celui d'une certaine déloyauté de la société SOCIETE1.), qui aurait conditionné la reprise des travaux à l'acceptation de son devis du 11 décembre 2017, lui auraient causé des tracasseries constituant son préjudice moral, évalué à la somme de 5.000.- euros.

Il insiste finalement sur l'obtention du remboursement des frais et honoraires de son avocat : il devrait résister à une demande adverse non justifiée, en devant engager un avocat, la constitution d'avocat à la Cour étant obligatoire. La réparation de ce chef de sa demande devrait être totale.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 21 novembre 2023 et les parties ont été informées par avis du 22 décembre 2023 que les débats étaient fixés à l'audience du 27 mars 2024, à laquelle l'affaire a été prise en délibéré et les parties informées de la date du prononcé.

Appréciation de la Cour

Par application de l'article 586 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, la Cour ne tiendra compte uniquement, pour la rédaction de sa décision, des

dernières conclusions de synthèse de chaque partie, à savoir celles déposées au greffe de la Cour en date du 30 juin 2023 par la société SOCIETE1.) et celles déposées le 18 septembre 2023 par PERSONNE1.).

La Cour constate, au vu du devis 94/2016 du 11 avril 2016, qu'il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a été mandatée par PERSONNE1.) de l'installation de chaufferie, de l'installation solaire, de la cheminée, du raccordement gaz et électrique, de l'isolation, des colonnes montantes, des tuyaux alimentation collecteurs, de l'installation chauffage sol, de la production d'eau chaude, de l'installation et isolation des conduites d'alimentation eau, des appareils sanitaires, de l'écoulement de descentes et suspendu au plafond dans le sous-sol et de la ventilation double-flux pour un prix TTC de 210.600.- euros, dans le cadre de la « *construction d'un lotissement à ADRESSE4.) de 9 appartements* ». Sous la rubrique « paiement » il est indiqué « *acomptes selon l'avancement des travaux. Solde à la fin des travaux* ».

Aux dires de la société SOCIETE1.), les factures suivantes seraient en souffrance :

- facture N° 2017/253 du 23 novembre 2017 (ci-après « Facture I ») concernant le « *4^{ème} acompte - Résidence ADRESSE5.) - Devis 94/2016 du 11/04/2016* » pour un montant de 58.500.- euros TTC
- facture N° 2017/286 du 23 novembre 2017 (ci-après « Facture II ») concernant le « *1^{er} acompte appareils sanitaires - Résidence ADRESSE5.)* » pour un montant de 58.500.- euros TTC
- facture N° 2018/71 du 19 février 2018 (ci-après « Facture III ») concernant « *Solde final/Décompte – Résidence ADRESSE5.) - Devis 94/2016 du 11/04/2016* » pour un solde à payer de 3.627.- euros, des acomptes ayant été déduits du montant total de 210.600.- euros TTC
- facture N° 2018/72 du 19 février 2018 (ci-après « Facture IV ») concernant « *Solde final/Décompte appareils sanitaires – Résidence ADRESSE5.) Svt-devis 332/2017 du 11/12/2017* » pour un montant de 38.645,24 euros, une moins-value pour travaux non exécutés suivant rapport d'expertise du 25 janvier 2018 ayant été déduite à hauteur de 22.318,55 euros.

Par courrier recommandé du 22 décembre 2017 PERSONNE1.) a contesté la Facture I, au motif que les travaux ne seraient pas encore terminés.

Par courrier recommandé du 22 décembre 2017, PERSONNE1.) a contesté la Facture II, pour le même motif, à savoir que les travaux ne seraient pas encore terminés.

PERSONNE1.) plaide actuellement l'existence d'un marché à forfait pour ce chantier à ADRESSE5.): à l'appui de ses moyens, il se réfère à d'autres chantiers réalisés entre les parties au litige, pour lesquels un prix forfaitaire aurait toujours été conclu entre lui et la société SOCIETE1.), à une jurisprudence

française relative à l'article 1793 du Code civil et aux termes du devis du 11 avril 2016.

1- Qualification des relations entre parties

La Cour rappelle qu'en matière de marchés, le contrat sur devis est la règle et le marché à forfait l'exception, de sorte que la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'existence d'un marché à forfait, en l'espèce à PERSONNE1.).

Son argument suivant lequel tous les marchés entre parties auraient été conclus à forfait ne saurait emporter la conviction de la Cour, cette affirmation n'étant d'une part pas rapportée et d'autre part, même si tel était le cas, rien n'aurait empêché les parties de conclure un autre type de marché pour le chantier en cause.

Un marché à forfait est un contrat par lequel un entrepreneur s'engage à réaliser des travaux à son client pour un prix fixe, déterminé à l'avance. Un marché à forfait implique que l'entrepreneur ne pourra pas modifier les conditions tarifaires sans obtenir l'accord de son client, le maître de l'ouvrage.

Ce type de marché, tel qu'il l'a été plaidé, se décline sous deux variantes, à savoir celle régie par l'article 1793 du Code civil et le contrat de louage d'ouvrage à forfait.

Aux termes de l'article 1793 : « *lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire* ».

Ce texte est d'application limitée : il concerne le contrat d'entreprise conclu avec le propriétaire portant sur la construction à forfait d'un bâtiment.

En l'espèce, la notion de « construction » est sujette à interprétation, la société SOCIETE1.) n'ayant été qu'en charge des installations de chauffage et de sanitaire. Même si les jurisprudences de la Cour de cassation française citées par PERSONNE1.) ont retenu dans certains cas que de tels travaux étaient à considérer comme une construction, il n'en demeure pas moins que d'autres décisions sont arrivées à la conclusion contraire, à savoir que des travaux constituant une véritable transformation des lieux, nécessitant une modification du gros-œuvre n'étaient pas un marché de construction d'un bâtiment auquel s'applique ledit article 1793 du Code civil (troisième chambre de cette Cour, 15 décembre 1982). Dans un arrêt de la Cour de cassation française, troisième chambre, du 25 juin 2020, ladite Cour a admis, sous l'angle de l'article 1793 du Code civil, qu'il était possible qu'un marché, composé de plusieurs lots, puisse être forfaitaire pour une partie seulement des travaux, précisément définis avec des prix définitivement convenus, tandis que d'autres travaux, pour lesquels l'indétermination domine, restent soumis au droit commun. Ceci a pour

conséquence que même dans le cadre d'un contrat tombant sous le champ d'application de l'article 1793 du Code civil, lorsque les travaux supplémentaires correspondent à un lot « non forfaitaire », l'entreprise peut apporter la preuve quant à leur acceptation selon les règles de droit commun et ainsi exiger le paiement d'un complément de prix.

A la lumière de ces développements, il apparaît que les travaux confiés à la société SOCIETE1.) sont à qualifier de travaux d'aménagement et non de construction.

Il y a lieu à confirmer le jugement a quo sur ce point, à savoir qu'il n'y a pas de marché à forfait au sens de l'article 1793 du Code civil.

Quant à la deuxième variante du contrat de louage d'ouvrage à forfait, les règles du forfait s'appliquent uniquement aux travaux ayant formé l'objet du contrat forfaitaire et non aux travaux qui n'ont pas été visés par cet accord.

Force est de constater que le devis 94/2016 du 11 avril 2016 comprend l'énumération de très nombreux postes, sur une dizaine de pages, pour lesquels les quantités en chiffre, voire en mètres, sont à chaque fois spécifiées. Ces offres du devis ne contiennent pas de référence à un caractère forfaitaire, bien au contraire. C'est partant à juste titre que le tribunal a qualifié le contrat conclu entre parties de marché sur devis.

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE1.) peut rapporter la preuve, selon les règles de droit commun, qu'il y a eu commande, sinon acceptation d'une commande supplémentaire par rapport au susdit devis d'avril 2016.

2- Les travaux supplémentaires

Il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas signé le devis 332/2017 du 11 décembre 2017, concernant les « appareils sanitaires », pour un prix de 64.757,94 euros, prix qui a déduit le montant prévu pour ces postes au premier devis.

Il est encore établi que les parties à l'instance ont mandaté « SOCIETE4.) », en la personne de PERSONNE3.), d'une expertise extra-judiciaire, avec la mission suivante : *« constater et décrire l'état d'avancement des travaux de chauffage sanitaire, dans le cadre d'une réception provisoire et contradictoire en présence des deux parties. Cette mission concerne la résidence ADRESSE6.), sis ADRESSE7.) à ADRESSE5.). Faire une proposition de décompte des travaux non prestés en comparaison avec la commande des appareils sanitaires ».*

Pour dresser la proposition de décompte des travaux non prestés, l'expert a, à la page 22/22 de son rapport, tenu compte du montant de base inscrit dans le devis du 11 décembre 2017, à savoir 100.398,67 euros.

Comme PERSONNE1.) n'a jamais contesté les conclusions dudit rapport d'expertise GILLIS du 13 février 2018, mais qu'il s'y réfère à plusieurs reprises

dans ses propres conclusions à la base de son argumentaire, il a forcément accepté tacitement ce devis de décembre 2017.

De plus, PERSONNE1.) a déjà accepté le principe de la possibilité de se voir imputer des suppléments pour l'installation sanitaire, en payant sans réserve la facture N°2017/212 pour un montant de 11.700.- euros TTC. Il est malvenu de dire qu'il a uniquement accepté ce supplément qui se référerait à un devis 125/2017 du 24 avril 2017. Outre le fait que la Cour ne peut vérifier si ledit devis a été signé par PERSONNE1.), parce qu'il n'est pas versé en pièce, il n'en demeure pas moins que ce devis est postérieur au devis de base d'avril 2016 et qu'il l'a accepté.

La Cour confirme le tribunal en ce qu'il a retenu qu'il « *tient pour établi que les travaux supplémentaires litigieux ont été approuvés par PERSONNE1.) de sorte qu'il est tenu au paiement de ces travaux* ».

Après en avoir confirmé le principe, la Cour se doit d'analyser les montants requis par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), à la lumière des exceptions d'inexécution relevées de part et d'autre.

3- Les montants redus

Tel qu'indiqué à bon droit par les juges de première instance, l'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution. Ainsi, si l'inexécution alléguée peut notamment donner lieu à la formulation d'une demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts, elle ne peut porter atteinte à l'exigibilité de la créance née de l'exécution des travaux.

En l'occurrence, PERSONNE1.) a refusé de payer depuis fin novembre 2017 des factures émises par la société SOCIETE1.), au motif que ces factures comporteraient des travaux non encore exécutés. En réaction à cela, la société SOCIETE1.) n'est plus intervenue sur le chantier dont question.

Il ressort de l'expertise GILLIS que de menus travaux n'ont pas été réalisés, respectivement sont en attente, et que ces travaux se chiffrent à la somme de 22.318,55 euros HTVA, en tenant compte de la fourniture du matériel et de la main d'œuvre nécessaire. C'est partant pour de justes motifs que les juges de première instance ont décidé que « *le refus de paiement de PERSONNE1.) était injustifié au regard de l'ampleur des travaux réalisés et achevés. Le comportement de PERSONNE1.) n'étant pas justifié, la société SOCIETE1.) était en droit de suspendre son intervention sur le chantier* ».

Il reste à déterminer les montants redus par PERSONNE1.).

Pour ce qui est de la Facture I, il convient tout bonnement de confirmer le jugement entrepris : en effet, la Facture I concerne le 4^{ième} acompte du devis d'avril 2016 qui a trait aux installations de chaufferie, solaire, de cheminée et de chauffage au sol, soit aucun des points actuellement litigieux entre parties : cette facture est ainsi redue à concurrence de 58.500.- euros TTC.

Pour ce qui est de la Facture II, elle concerne le premier acompte relatif au devis de décembre 2017, devis accepté qui chiffre la partie sanitaire au montant de 55.348,67 euros HTVA, correspondant à 64.757,94 euros TTC. Alors qu'il s'agit d'une demande d'acompte ne dépassant pas le montant du devis, cette facture doit être payée par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) à raison de 58.500.- euros TTC, alors qu'à ce stade il était prématuré de déduire la somme calculée par l'expert au titre de travaux non effectués pour ce poste.

Pour ce qui est de la Facture III, elle concerne le solde en fin de travaux suivant le devis du 11 avril 2016. Quant aux montants, ils sont inscrits comme suit à ladite facture :

<i>« Montants en euros</i>	
TOTAL HT :	180.000.- euros
TVA 17 % :	30.600.- euros
TOTAL TVAC :	210.600.- euros
1 ^{er} Acompte TTC :	-63.180.- euros
2 ^{ième} Acompte TTC :	-9.243.- euros
3 ^{ième} Acompte TTC :	-17.550.- euros
4 ^{ième} Acompte TTC :	-58.500.- euros
SOLDE A PAYER :	3.627.- euros »

Cette facture n'est pas autrement contestée par les parties, surtout pas par rapport aux acomptes payés sans réserve : le solde est ainsi redû par PERSONNE1.), à concurrence de 3.627.- euros TTC.

Pour ce qui est finalement de la Facture IV, qui concerne le solde de fin des travaux suivant le devis du 11 décembre 2017, cette facture a tenu compte du montant total HTVA dudit devis auquel elle a certes déduit la moins-value HTVA calculée par l'expert GILLIS, mais elle a omis de retrancher l'acompte requis par la Facture II.

Elle devrait ainsi se lire comme suit :

Solde fin de travaux	55.348,67 euros HTVA
1 ^{er} acompte	-50.000.- euros HTVA
Moins-value	-22.318,55 euros HTVA

Ce qui fait un solde en faveur de PERSONNE1.) à hauteur de 16.969,88 euros HTVA ou 19.854,76 euros TTC.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de retenir que PERSONNE1.) redoit le montant de (2 x 58.500.- euros + 3.627.- euros – 19.854,76 euros =) 100.772,24 euros à la société SOCIETE1.).

4- Les demandes de PERSONNE1.)

- *Les pertes de loyers*

Cette demande est en lien étroit avec le moyen développé par PERSONNE1.) quant à l'existence d'un délai d'achèvement pour le contrat en cause.

Comme aucun tel délai ne se trouve indiqué dans les devis, PERSONNE1.) a versé une attestation testimoniale de sa « compagne » pour en prouver l'existence. Cette attestation n'est toutefois pas suffisamment précise pour permettre de retenir un accord des parties quant à une date butoir.

PERSONNE1.) verse encore un échange de courriers, dans lesquels il pousse à obtenir de la part de la société SOCIETE1.) une date définitive de la fin des travaux, respectivement il impose un délai, mais la société SOCIETE1.) réfute ces demandes par son courrier du 8 janvier 2018.

La fixation d'un délai d'achèvement n'est pas rapportée : il en découle qu'il ne saurait y avoir de pertes de loyers. La Cour se permet de préciser, pour être complète, que PERSONNE1.) invoque des locataires impatientes à prendre position des lieux et des contrats de bail qui auraient pu être signés plus tôt, sans verser aucune pièce y relative.

C'est partant à juste titre que le tribunal a rejeté cette demande comme non fondée.

- Les frais de remise en état des appareils sanitaires

A ce titre, PERSONNE1.) requiert la somme de 58.021,38 euros, sans rapporter plus de preuves qu'en première instance.

De ce qui précède, il ressort que les seuls travaux restés en souffrance et quelques frais de remise en état, ont été arrêtés et chiffrés par l'expert GILLIS au montant de 22.318,55 euros HTVA. Si les devis de la société SOCIETE2.) sont versés, il en ressort que des travaux non préconisés par l'expert, des travaux de réparation de la chaufferie ou d'installation de compteurs ou d'isolation y figurent, sans qu'un lien causal ne soit expliqué entre ces travaux et le contrat entre les parties au litige. Faute de preuve d'un délai arrêté pour la fin des travaux, il est superfétatoire d'analyser les conditions d'application de l'article 1144 du Code civil, l'urgence plaidée étant en lien avec ce délai.

Il s'ensuit que les dégâts restent à l'état de pure allégation. Le jugement a quo est néanmoins à réformer, en ce qu'il a retenu un montant de 22.318,55 TTC en faveur de PERSONNE1.). En effet, ce montant a été retenu par l'expert à titre de moins-value, mais HTVA et non TTC, mais il a déjà été déduit ci-dessus lors de l'appréciation du bienfondé des factures réclamées : il ne peut pas être mis en compte une deuxième fois.

Par réformation du jugement a quo, ce chef de l'appel de PERSONNE1.) requiert le rejet.

- Le préjudice moral

Aucune « indisponibilité de la chose » ayant existé, faute de preuve d'un accord sur une date de fin des travaux, ce préjudice est inexistant. Il convient de confirmer le jugement entrepris.

5- Les demandes accessoires

- *Les frais et honoraires d'avocat*

PERSONNE1.) demande à être indemnisé de ce chef à hauteur de 18.080.- euros et la société SOCIETE1.) à hauteur de 5.000.- euros.

Concernant le dommage du chef des frais d'avocat, 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 (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54). 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.

L'appelant n'ayant que très partiellement obtenu gain de cause, ce chef de sa demande n'est pas fondé.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de l'intimée est en revanche fondée en son principe. Au vu des pièces versées, il convient de faire droit à cette demande à hauteur de 1.755.- euros.

- *Les indemnités de procédure*

Aucune des parties n'ayant rapporté l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la pure forme ;

dit partiellement fondé l'appel principal ;

partant ;

par réformation ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 100.772,24 euros avec les intérêts légaux depuis le 29 mars 2018, jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le jour de la signification du présent arrêt ;

dit partiellement fondé l'appel incident ;

partant ;

par réformation ;

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de payer à PERSONNE1.) la somme de 22.318,55 euros ;

confirme le jugement a quo du 3 juin 2020 pour le surplus ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 1.755.- euros au titre de frais et honoraires d'avocats ;

dit les demandes de PERSONNE1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL_en allocation d'indemnités de procédure non fondées ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.