

Texte pseudonymisé

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

**Rép. n° 2654/25**  
L-OPA2-10455/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU**  
**21 juillet 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**entre**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL**, établie à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse principale,**  
**parite défenderesse par reconvention**

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE VELLA SARL, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franca VELLA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**et**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse contredisante,**  
**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par la société à responsabilité limitée C.A.S. SARL, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Emmanuelle PRISER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **Faits :**

Suite au contredit, entré au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, le 18 octobre 2024, formé par la partie défenderesse contredisante contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n°L-OPA2-10455/24 délivrée le 17 septembre 2024, notifiée à la partie défenderesse contredisante le 23 septembre 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 12 décembre 2024 à 15.00 heures, salle n° JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 18 juin 2025 lors de laquelle, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, était représentée par Maître Franca VELLA, tandis que Maître Emmanuelle PRISER, se présenta pour PERSONNE1.).

Les mandataires des parties furent entendus en leur moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

## **le jugement qui suit :**

### A. La procédure

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-10455/24 rendue en date du 17 septembre 2024, le juge de paix de et à Luxembourg a ordonné à PERSONNE1.) de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) la somme de 8.667,73 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde.

Aux termes de sa requête, la société SOCIETE1.) poursuit le paiement de la facture no FAC-2024-0014 du 14 mars 2024 de 6.144,40 euros (2<sup>ème</sup> acompte DEV-2024-0005), de la facture no FAC-2024-0021 du 24 avril 2024 de 1.987,90 euros (travaux supplémentaires) et de 10 % du solde du DEV-2024-0005 (5.354,31 euros) correspondant à 535,43 euros.

Par déclaration écrite entrée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 18 octobre 2024, PERSONNE1.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-10455/24 rendue en date du 17 septembre 2024, notifiée le 23 septembre 2024.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-OPA2-10455/24.

## B. Les prétentions et l'argumentaire des parties

La société SOCIETE1.) sollicite le rejet du contredit ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 8.667,73 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde. La société SOCIETE1.) réclame finalement l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en se référant notamment à l'attestation testimoniale de sa mère et aux échanges entre parties en expliquant qu'en octobre 2023, il a contacté la société SOCIETE1.) en vue de la réalisation de travaux de rénovation de son appartement d'environ 62 m<sup>2</sup> situé à L-ADRESSE2.). Sur base des plans de rénovation établis par le bureau d'architecture SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) aurait envoyé à PERSONNE1.) un devis no DEV-NUMERO1.) en date du 25 octobre 2023 pour un montant de 35.951,30 euros TTC. Le prix devrait être payé de la façon suivante. 30 % à la signature de l'offre, 30 % à l'avancement des travaux, 30 % pour le deuxième avancement et le solde en fin de chantier. La société SOCIETE1.) aurait indiqué à PERSONNE1.) que les travaux qui débuteraient au mois de novembre 2023 pourraient être terminés pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024. La société SOCIETE1.) aurait émis en date du 27 octobre 2023 une facture no FAC-2023-0055 d'un montant de 10.785,39 euros correspondant à un acompte de 30 % du montant total du premier devis. Cette facture aurait été intégralement payée en date du 3 novembre 2023. La société SOCIETE1.) aurait débuté les travaux en novembre 2023 et aurait convaincu PERSONNE1.) qu'il serait préférable de remplacer le chauffage par radiateurs par un chauffage au sol et qu'il aurait pu bénéficier d'un taux de TVA réduit à 3 % au lieu des 16 % mis en compte dans le premier devis. Elle aurait donc émis un nouveau devis no DEV-2024-0005 en date du 12 février 2024 pour un montant de 28.746,79 euros TTC. Les conditions de paiement auraient été identiques à celles du premier devis. Le permis pour réaliser le chauffage au sol aurait été délivré le 31 janvier 2024 et la société SOCIETE1.) aurait annoncé une nouvelle date de fin des travaux pour le 1<sup>er</sup> mars 2024. La société SOCIETE1.) aurait émis en date du 26 février 2024 une facture no FAC-2024-0006 d'un montant de 17.248,07 euros correspondant à un acompte de 60 % du montant total du deuxième devis. Cette facture aurait été intégralement payée le 1<sup>er</sup> mars 2024. La société SOCIETE1.) n'ayant pas terminé les travaux pour le 1<sup>er</sup> mars 2024, date à laquelle PERSONNE1.) devait emménager dans son appartement, il aurait été convenu qu'elle les terminerait pour le 10 mars 2024. A cette date, les travaux n'auraient toujours pas été terminés. Alors qu'il n'aurait pas eu d'autre solution pour se loger, PERSONNE1.) aurait été contraint de s'installer le 10 mars 2024 dans l'une des chambres de l'appartement toujours en travaux (sans eau, sans chauffage, sans électricité...). Par ailleurs, les travaux auraient été de très mauvaise qualité tel que cela résulterait d'un état des lieux dressé par le bureau d'architecture SOCIETE2.) en date du 2 avril 2024. Aucune discussion n'aurait été possible avec la société SOCIETE1.). PERSONNE1.) aurait payé toutes les factures émises par la société SOCIETE1.) et aurait même payé du

carrelage pour un montant de 1.588,84 euros et ce alors même que la fourniture du carrelage aurait été comprise dans le prix du premier comme du deuxième devis. Au total, PERSONNE1.) aurait ainsi payé la somme de 29.622,30 euros pour des travaux non terminés atteints de nombreux désordres, vices et/ou malfaçons et sans possibilité de discussion avec la société SOCIETE1.) pour résoudre la situation. Il aurait alors demandé à la société SOCIETE1.) de cesser toute prestation et de quitter le chantier, ce qu'elle aurait fait le 11 mars 2024. Postérieurement à son départ du chantier, la société SOCIETE1.) aurait émis une facture no FAC-2024-0014 en date du 14 mars 2024 d'un montant de 6.144,40 euros correspondant à un acompte de 21,374227 % du montant du deuxième devis et une facture no FAC-2024-0021 d'un montant de 1.987,90 euros pour des travaux supplémentaires et l'achat de matériaux. En droit, PERSONNE1.) fait plaider que le contrat conclu par les parties est à annuler pour violation du devoir d'information précontractuel du consommateur. Aucune information écrite n'aurait été fournie à PERSONNE1.) quant à la durée du contrat, respectivement quant à la date à laquelle le professionnel s'engageait à exécuter les services prévus, que ce soit dans le premier ou le deuxième devis. Seul des engagements oraux auraient été pris afin de convaincre PERSONNE1.) de contracter avec la société SOCIETE1.). Malheureusement, aucun de ces engagements n'aurait été respectés par la société SOCIETE1.). Aucune information claire n'aurait été donnée à PERSONNE1.) concernant le prix des prestations à effectuer par la société SOCIETE1.) au moment du deuxième devis. En effet, le deuxième devis aurait été proposé par la société SOCIETE1.) pour inclure des travaux de chauffage au sol et le montant de la TVA applicable ( 3 % au lieu de 16 % sur le premier devis), mais il s'avérerait que si certaines prestations sont identiques dans le premier et le deuxième devis, d'autres ne figurent que dans le premier devis et d'autres encore ne figurent que dans le deuxième devis, de sorte que rien ne permettrait à PERSONNE1.) de connaître exactement le prix total des travaux commandés toutes taxes comprises. Aucun document coordonné récapitulatif de l'ensemble des prestations et leur prix n'aurait été fourni par la société SOCIETE1.) et ce d'autant plus que les prestations sont facturées à des taux de TVA différents. Le prix et la date d'exécution des prestations, respectivement leur durée seraient indubitablement des informations essentielles concernant les services proposés amenant ou étant susceptibles d'amener le consommateur à prendre une décision commerciale qu'il n'aurait pas prise autrement. Le contrat de prestation de services conclu avec la société SOCIETE1.) serait donc à annuler sur base de l'article L-223-3, sinon de l'article 113-1 du Code de la consommation. Le montant de 29.622,30 euros déjà payé par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) couvrirait plus que la valeur des travaux effectués par cette dernière, de sorte qu'aucune autre somme ne pourrait lui être réclamée par SOCIETE1.). A titre subsidiaire, le contrat aurait été résolu du fait des fautes de la société SOCIETE1.). Il serait établi que la société SOCIETE1.) n'ait pas réalisé correctement les prestations commandées et ce dans les délais prévus. Ce serait dès lors à juste titre que PERSONNE1.) avait résolu le contrat aux torts de la société SOCIETE1.) en date du 11 mars 2024, et il y aurait lieu de confirmer cette résolution,

sinon de la prononcer. Du fait de la résolution du contrat, la société SOCIETE1.) ne saurait facturer un nouvel acompte correspondant à 21,374227 % du montant du deuxième devis (facture no FAC-2024-0014 du 14 mars 2024 de 6.144,40 euros). En tout état de cause, le deuxième devis ne prévoirait pas le paiement d'un tel acompte. De la même façon, la société SOCIETE1.) ne pourrait pas non plus réclamer à PERSONNE1.) le paiement de 10 % du solde du deuxième devis comme cela est indiqué dans la requête en ordonnance de paiement. Aucun acompte ne pourrait plus être réclamé du fait de la résolution du contrat et le devis ne prévoirait pas le paiement d'un acompte de 10 % du solde. En outre, la société SOCIETE1.) n'aurait même pas émis de facture correspondant à cette demande de paiement de 10 % du solde du deuxième devis. Le montant de 29.622,30 euros déjà payé par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) couvrirait plus que la valeur des travaux effectués par cette dernière, de sorte qu'aucune autre somme ne peut lui être réclamée par la société SOCIETE1.). En tout état de cause, en ce qui concerne la facture no FAC-2024-0021 du 24 avril 2024 de 1.987,90 euros correspondant à de prétendus travaux supplémentaires, conformément aux dispositions de l'article L.213-6 du Code de la consommation, le professionnel devrait obtenir le consentement exprès du consommateur à tout paiement supplémentaire à la rémunération convenue. PERSONNE1.) conteste avoir commandé les travaux supplémentaires faisant l'objet de la facture no FAC-2024-0021 du 24 avril 2024 et conteste avoir accepté les prix mis en compte. Il résulterait de ce qui précède que les demandes adverses ne sont pas fondées et qu'il y a lieu de dire que l'ordonnance conditionnelle de paiement est non avenue.

En cas d'annulation du contrat, PERSONNE1.) sollicite le remboursement des acomptes d'ores et déjà payés. En cas de non-annulation du contrat, il sollicite à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 4.557,63 euros ou toute autre somme évaluée ex aequo et bono ou à dire d'expert, payée en trop par PERSONNE1.) au regard des travaux effectués, outre les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 25 juillet 2024, sa condamnation à effectuer les travaux de réparation nécessaires du fait de ses fautes dans l'appartement au 1<sup>er</sup> étage loué par PERSONNE2.), ADRESSE2.), à savoir la réparation du plafond de la chambre à coucher (fissuré) et la réparation du plafond de la salle de bains (suite au dégâts des eaux – mauvaise étanchéité de la douche) et au niveau de la porte d'entrée de l'immeuble située au ADRESSE2.) à savoir le remplacement de la porte d'entrée abîmée lors des travaux et ce dans le délai de 15 jours à compter de la décision à intervenir, sinon à voir autoriser PERSONNE1.) à faire effectuer ces travaux par l'entreprise de son choix aux frais de la société SOCIETE1.), à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 83,07 euros à titre de remboursement des frais de technicien pour la recherche de fuite d'eau, à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour son préjudice moral subi du fait du retard et des désordres dans les travaux réalisés et à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la

somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure. Subsidiairement pour autant que de besoin, il demande à voir ordonner la compensation entre les sommes dues par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) et les sommes éventuellement dues par ce dernier à la société SOCIETE1.) et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la nullité du contrat en faisant valoir qu'il s'agit d'une nullité relative et que la partie adverse a confirmé le contrat en l'exécutant volontairement par le fait d'avoir procédé au paiement des factures et par l'absence de contestations du devis. Au cas où le contrat est déclaré nul, une remise en pristin état ne serait pas possible car le contrat a été exécuté sinon il y aurait eu un enrichissement sans cause dans le chef adverse. Elle donne ensuite à considérer que le premier devis du 25 octobre 2023 a été accepté et signé par la partie adverse et la facture d'un montant de 10.785,39 euros a été payée, de sorte qu'il reste un solde de 25.165,91 euros. Un nouveau devis no DEV-2024-0005 remplacerait le premier devis et une facture no FAC-2024-0006 d'un montant de 17.248,07 euros aurait été émise et aurait été payée. De l'aveu adverse, ce devis aurait été signé en date du 10 mars 2024. Le 11 mars 2024, la société SOCIETE1.) aurait été remplacée. Une nouvelle facture no FAC-2024-0014 aurait été émise en date du 14 mars 2024 d'un montant de 6.144,40 euros correspondant à 21 % du montant du deuxième devis. La société SOCIETE1.) aurait pu réclamer beaucoup plus. Elle conteste l'état des lieux unilatéral sur lequel se base la partie adverse qui a été établi postérieurement au remplacement de la société SOCIETE1.). Il y aurait encore eu une facture pour travaux supplémentaires d'un montant de 1.987,90 euros. Il n'y aurait eu de contestations qu'après son remplacement. Elle aurait été chassée du chantier de sorte qu'elle ne serait pas responsable de prétendus vices et non-achèvements imputables en tout état de cause à l'entreprise ayant repris le chantier. Les conditions relatives à la faculté de remplacement n'auraient pas été respectées au motif qu'il n'y avait pas eu de manquement grave et de mise en demeure. Il s'agirait d'une rupture brutale et abusive. Elle conteste qu'un délai d'achèvement de deux mois a été convenu et renvoie à cet égard aux échanges entre parties. L'attestation testimoniale versée en cause par la mère de la partie adverse qui aurait eu mandat de prendre toutes les décisions en rapport avec le chantier, serait à écarter sinon à prendre en considération avec la circonspection requise compte tenu de l'existence d'un mandat. Elle conteste encore que l'existence des dégâts dans l'appartement voisin et ceux affectant la porte d'entrée lui soient imputables. En effet, ADRESSE2.) n'attesterait pas sur des faits constatés personnellement et le témoin PERSONNE3.) ne ferait que des suppositions. Elle demande le rejet des demandes reconventionnelles pour ne pas être fondées.

PERSONNE1.) fait répliquer que le paiement d'un acompte ne vaut pas confirmation du contrat. Il relève ensuite que l'attestation testimoniale de sa mère est recevable et qu'elle atteste de faits personnellement constatés. Elle n'aurait aucun intérêt dans l'affaire. En raison de l'urgence de pouvoir habiter les lieux en cours de rénovation,

il aurait remplacé la société SOCIETE1.) sans mise en demeure. Les échanges avec le syndic démonteraient les dégradations affectant la porte d'entrée.

### C. L'appréciation du Tribunal

#### **1) La recevabilité**

Le contredit, la demande en paiement et la demande reconventionnelle ayant été introduits dans les délai et forme de la loi sont à dire recevables en la forme.

#### **2) Le bien-fondé**

##### a) Le contredit et la demande principale

L'article 1710 du Code civil définit le contrat d'entreprise ou de louage d'ouvrage comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Le contrat de louage d'ouvrage est un contrat consensuel né de l'accord des parties, qui n'exige pas de forme particulière pour sa validité.

Il est constant en cause pour résulter des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que PERSONNE1.) a chargé la société SOCIETE1.) de la réalisation de travaux de rénovation et de transformation de son appartement sis à L-ADRESSE2.).

Au vu des considérations en droit qui précèdent, il échet de qualifier le contrat conclu par les parties de contrat de louage d'ouvrage.

Le contrat de louage d'ouvrage est un contrat synallagmatique, en ce que les cocontractants se sont obligés réciproquement l'un envers l'autre. Chaque obligation sert de contrepartie et de cause à l'autre.

Le maître de l'ouvrage s'oblige à payer le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat.

L'entrepreneur doit fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles.

Il convient dès à présent d'examiner la demande en nullité, sinon en résolution du contrat en question.

- La nullité du contrat pour violation du devoir d'information précontractuel du consommateur

L'article L.223-3 du Code de la Consommation invoqué par PERSONNE1.) pour voir prononcer la nullité du contrat conclu par les parties en raison d'une violation du devoir d'information précontractuel vise les contrats d'utilisation de biens à temps partagé, les contrats de produits de vacances à long terme et les contrats de revente et

d'échange, de sorte qu'il n'est pas applicable en l'espèce en présence d'un contrat de louage d'ouvrage.

L'article L.113-1 dudit code prévoit en son paragraphe 1<sup>er</sup> qu'avant que le consommateur ne soit lié par un contrat autre qu'un contrat à distance ou hors établissement, ou par une offre du même type, le professionnel, qu'il soit public ou privé, doit fournir, de façon claire et compréhensible, au consommateur les informations relatives aux caractéristiques essentielles des biens ou services qu'il propose, aux coordonnées du professionnel, au prix total du bien ou du service toutes taxes comprises, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte. Suivant le paragraphe 3 lettre f) dudit article, le paragraphe 1<sup>er</sup> précité ne s'applique pas entre autres aux contrats portant sur la transformation importante d'immeuble.

Dans la mesure où en l'espèce, il résulte des différents devis versés en cause que les travaux de rénovation et de transformation de l'appartement de PERSONNE1.) sont d'une certaine importance, le précité article n'est pas applicable au contrat conclu par les parties.

Il s'ensuit que la demande en annulation du contrat conclu par les parties est à dire non fondée.

- La résolution du contrat en raison des fautes de la société SOCIETE1.)

Selon les dispositions des articles 1134 et 1135 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise ; elles doivent être exécutées de bonne foi. Elles obligent non seulement à ce qui y est exprimé mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.

Aux termes de l'article 1184 dudit code, la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

En cas de défaillance de son débiteur, le créancier peut obtenir d'un autre ce que celui avec lequel il a contracté lui refuse, aux frais de celui-ci. Cependant, si la mise en œuvre de la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil est, en principe, subordonnée à l'obtention d'une autorisation de justice, il est admis qu'en cas d'urgence le créancier puisse sans retard procéder de sa seule initiative au remplacement, sauf au juge à régler a posteriori les droits et obligations des parties.

Un créancier confronté à la carence de son débiteur peut donc demander à un tiers d'exécuter la prestation attendue, mais à charge pour le débiteur remplacé d'en supporter le coût.

Le remplacement prévu à l'article 1144 du Code civil est en principe subordonné à l'obtention d'une autorisation de justice: l'autorisation que le créancier doit préalablement solliciter ne peut être, en effet, qu'une autorisation judiciaire. Cette condition répond au principe général que nul ne peut se faire justice à soi-même.

La mise en demeure préalable est toujours une condition soit de l'autorisation judiciaire de procéder à l'exécution aux dépens, soit de l'exécution d'office aux dépens.

Il faut que le créancier de l'obligation de faire laisse une chance au débiteur de cette obligation de s'exécuter dans un délai raisonnable, sous peine de recourir ensuite, en cas de défaillance du débiteur de l'obligation de faire, aux soins d'un tiers pour exécuter la prestation attendue, à charge pour le débiteur remplacé d'en supporter le coût.

Dans certains cas exceptionnels, la jurisprudence a-t-elle admis la dispense du recours préalable du juge, soit en cas d'urgence ou dans l'hypothèse où le débiteur a clairement manifesté son intention de ne pas terminer ou de ne pas refaire ses prestations, la mise en demeure ne constituant pas dans ces hypothèses un préalable obligatoire.

Le créancier de l'obligation, qui a opté pour le remplacement sans autorisation judiciaire préalable, doit démontrer que les conditions de l'article 1144 du Code civil se trouvent remplies.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile et à l'article 1315 du Code civil, il incombe à PERSONNE1.) de prouver que les conditions relatives à la faculté de remplacement étaient remplies ainsi qu'une inexécution contractuelle dans le chef de la société SOCIETE1.) ayant justifié la résolution du contrat conclu par les parties.

Il échet de constater qu'il résulte des pièces versées que la société SOCIETE1.) a émis le devis DEV-NUMERO1.) en date du 25 octobre 2023, devis qui a été accepté par PERSONNE1.) et qui porte sur la réalisation de travaux de rénovation d'envergure de l'appartement de PERSONNE1.) avec la cave et le grenier (démolition de l'existant, travaux d'électricité, travaux de chauffage, exploitation de l'eau et des eaux usées, pose de carrelage, pose de stratifié dans tout l'appartement, pose de portes et travaux de peinture, construction de faux murs) d'un montant total de 30.992,50 euros HTVA, soit 36.951,30 euros TVA de 16 % comprise. Les conditions de règlement figurant sur ledit devis sont les suivantes : 30 % à la signature de la présente offre, 30 % à l'avancement des travaux, 30 % pour le deuxième avancement et le reste en fin de chantier.

Le 3 novembre 2023, PERSONNE1.) a payé la facture no FAC-2023-0055 du 27 octobre 2023 d'un montant de 9.297,75 euros HTVA, soit 10.785,39 euros TTC au titre d'un acompte correspondant à 30 % du montant total de 30.992,50 euros HTVA relatif au devis no DEV-NUMERO1.).

La société SOCIETE1.) a ensuite établi un deuxième devis no DEV-2024-0005 en date du 12 février 2024 d'un montant de 27.909,50 euros HTVA, soit le montant total de 28.746,79 euros TVA de 3 % comprise accepté par PERSONNE1.). Il en ressort encore que les conditions de règlement sont les suivantes : 30 % à la signature du devis, 30 % à l'avancement des travaux, 30 % pour le deuxième avancement et le reste en fin de chantier, devis remplaçant d'après les dires de la société SOCIETE1.) le premier devis.

En date du 26 février 2024, la société SOCIETE1.) a émis une facture no FAC-2024-0006 d'un montant de 16.745,70 euros HTVA, soit 17.248,07 euros TTC relative à un acompte pour le devis DEV-2024-0005 du 12 décembre 2024 correspondant à 60 % du montant total de 27.909,50 euros HTVA. Cette facture a été payée en date du 1<sup>er</sup> mars 2024.

Il est constant en cause qu'au début du mois de mars 2024, PERSONNE4.), qui est la mère de PERSONNE1.) et qui a été mandatée par ce dernier pour s'occuper du chantier, a interdit à la société SOCIETE1.) l'accès au chantier et l'a fait remplacer par une autre société qui a finalisé les travaux.

Il en découle que PERSONNE1.) par l'intermédiaire de son mandataire a mis en œuvre la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil sans qu'il ne résulte du dossier qu'il ait sollicité l'autorisation judiciaire, ni qu'il ait mis en demeure la société SOCIETE1.) de terminer les travaux dans un délai raisonnable.

PERSONNE1.) doit donc établir qu'il y a eu urgence, sinon que la société SOCIETE1.) ait refusé de terminer les travaux.

Il invoque à cet égard un retard dans l'achèvement des travaux qui auraient dû commencer au mois de novembre 2023 et se terminer après deux mois compte tenu de ses contraintes d'emménagement et de celles de sa mère ainsi qu'une réalisation des travaux contraires aux règles de l'art.

Il échet de constater qu'il n'y pas de trace écrite dans le dossier concernant ce délai de deux mois.

S'agissant de l'attestation testimoniale établie en date du 6 février 2025 par PERSONNE4.), la mère de PERSONNE1.), qui a géré tout le chantier en sa qualité de mandataire, il échet de relever que s'il est certes vrai que du fait de l'existence du mandat en question, PERSONNE4.) n'est pas devenue partie en cause, de sorte que son attestation testimoniale n'est pas à écarter des débats, ses déclarations doivent cependant être appréhendées avec la plus grande circonspection compte tenu du fait qu'elle a géré tout le chantier litigieux en sa qualité de mandataire de son fils et au vu

des liens familiaux avec PERSONNE1.). Compte tenu de cette considération, compte tenu du fait que l'autorisation de la commune n'a été délivrée qu'aux mois de janvier 2024 et au vu de la teneur des échanges What's App de la société SOCIETE1.) et d'PERSONNE4.) en février et mars 2024 desquels il résulte que les travaux étaient loin d'être achevés sans aucune réclamation de la part d'PERSONNE4.), les déclarations d'PERSONNE4.) suivant lesquelles il aurait été convenu entre parties que les travaux aient dû et aient commencé au mois de novembre 2023 pour se terminer après deux mois, soit au mois de janvier 2023 ne sont pas crédibles. En l'absence d'autre élément probant dans le dossier, il ne saurait dès lors être retenu que les travaux aient dû être terminés après deux mois. La preuve du prétendu retard des travaux n'est dès lors pas rapportée.

Par ailleurs, les prétendus vices et défauts affectant les travaux au moment où la société SOCIETE1.) a été remplacée, même à les supposer établis, ne sauraient caractériser l'urgence. En effet, la nécessité de voir redresser les prétendus vices et malfaçons et d'achever les travaux constitue l'objet même de la faculté de remplacement, de sorte qu'elle ne peut pas caractériser l'urgence.

Il en découle de tout ce qui précède que la condition d'urgence n'est pas établie. Par ailleurs, compte tenu du fait qu'PERSONNE4.) a interdit aux ouvriers de la société SOCIETE1.) de terminer les travaux, il ne saurait être retenu que la société SOCIETE1.) n'ait pas voulu terminer les travaux. En conséquence, PERSONNE1.) ne prouve pas que les conditions de l'article 1144 du Code civil relatif à la faculté de remplacement se trouvent remplies.

PERSONNE1.) n'était donc pas fondé à procéder au remplacement de la société SOCIETE1.) sans autorisation judiciaire et sans mise en demeure.

S'agissant de l'existence des prétendus inachèvements, vices et désordres, ils ne permettent pas au vu des circonstances de l'espèce de caractériser un manquement contractuel dans le chef de la société SOCIETE1.). En effet, PERSONNE1.) a procédé au remplacement de la société SOCIETE1.) par une autre société au début du mois de mars 2024 sans respecter les conditions de l'article 1144 du Code civil et sans laisser la possibilité à la société SOCIETE1.) d'achever les travaux et de remédier aux prétendus vices et désordres affectant les travaux qu'elle a réalisés.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que PERSONNE1.) n'établit pas que la résolution du contrat liant les parties ait été justifiée par un manquement contractuel imputable à la société SOCIETE1.). Sa demande tendant à voir dire que le contrat conclu par les parties a été résolu à cause des fautes de la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

- Quant au montant réclamé

Aux termes de sa requête, la société SOCIETE1.) poursuit le paiement de la facture no FAC-2024-0014 du 14 mars 2024 de 5.965,44 euros HTVA, 6.144,40 euros TTC

(2<sup>ème</sup> acompte DEV-2024-0005), de la facture no FAC-2024-0021 du 24 avril 2024 de 1.987,90 euros (travaux supplémentaires) et de 10 % du solde du DEV-2024-0005 (5.354,31 euros) correspondant à 535,43 euros.

Il convient de rappeler qu'il résulte des pièces versées que la société SOCIETE1.) a émis le devis DEV-NUMERO1.) en date du 25 octobre 2023, devis qui a été accepté par PERSONNE1.) et qui porte sur la réalisation de travaux de rénovation de son appartement avec la cave et le grenier (démolition de l'existant, travaux d'électricité, travaux de chauffage, exploitation de l'eau et des eaux usées, pose de carrelage, pose de stratifié dans tout l'appartement, pose de portes et travaux de peinture, construction de faux murs) d'un montant total de 30.992,50 euros HTVA, soit 36.951,30 euros TVA de 16 % comprise. Les conditions de règlement figurant sur ledit devis sont les suivantes : 30 % à la signature de la présente offre, 30 % à l'avancement des travaux, 30 % pour le deuxième avancement et le reste en fin de chantier.

Le 3 novembre 2023, PERSONNE1.) a payé la facture no FAC-2023-0055 du 27 octobre 2023 d'un montant de 9.297,75 euros HTVA, soit 10.785,39 euros TTC au titre d'un acompte correspondant à 30 % du montant total de 30.992,50 euros HTVA relatif au devis no DEV-NUMERO1.).

La société SOCIETE1.) a ensuite établi un deuxième devis no DEV-2024-0005 en date du 12 février 2024 qui a remplacé le premier devis.

En date du 26 février 2024, la société SOCIETE1.) a émis une facture no FAC-2024-0006 d'un montant de 16.745,70 euros HTVA, soit 17.248,07 euros TTC relative à un acompte pour le devis DEV-2024-0005 du 12 décembre 2024 correspondant à 60 % du montant total de 27.909,50 euros HTVA. Cette facture a été payée en date du 1<sup>er</sup> mars 2024.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) fait elle-même valoir que le premier devis DEV-NUMERO1.) daté du 25 octobre 2023, a été remplacé par le devis DEV-2024-0005 daté du 12 février 2024 d'un montant total de 27.909,50 euros HTVA, soit le montant total de 28.746,78 euros TVA de 3 % comprise, elle doit prendre en considération les paiements effectués par PERSONNE1.) en rapport avec le premier devis qui doivent dès lors être déduits du prix prévu par le deuxième devis.

S'agissant du coût du carrelage, il convient de relever que s'il résulte certes du devis que le carrelage à poser dans la salle de bains a été inclus, le seul fait que PERSONNE1.) a payé deux factures SOCIETE3.) d'un montant total de 1.588,86 euros relatives à l'achat de carreaux ne suffit pas à retenir qu'il s'agit de la même position que celle prévue par le devis à concurrence d'un montant de 6.500 euros HTVA, de sorte que le montant en question ne saurait être déduit du montant réclamé.

En tenant compte de ce qui précède et des paiements d'un montant de 10.785,39 euros et d'un montant de 17.248,07 euros et à défaut pour PERSONNE1.) d'établir concrètement quelles positions du devis n'ont pas été réalisées, ni les déclarations

imprécises de sa mère, ni le rapport unilatéral SOCIETE2.) établi après la reprise du chantier ne constituant des preuves suffisantes à cet égard, il faut retenir qu'il reste un solde impayé de 713,33 euros (28.746,79 - 10.785,39 - 17.248,07) à charge de PERSONNE1.) et non pas de 6.144,40 euros résultant de la facture no FAC-2024-0014 du 14 mars 2024 et réclamé au titre d'un acompte DEV-2024-0005 du 12 février 2024 correspondant à « 21,374227 % du montant total de 27.909,50 euros HT ».

S'agissant de la facture FAC-2024-0021 du 24 avril 2024 d'un montant de 1.987,90 euros TTC relative à l'achat de matériaux et de travaux supplémentaires (vinyle, plinthes pour une petite chambre et la pose y afférente, construction du mur entre la douche et les toilettes, construction de deux étages en matériau Jackodur, achat et installation de deux portes pour la cave et le grenier), il échet de constater que la société SOCIETE1.) n'établit ni la commande de ces travaux, ni l'achat du matériel, ni la réalisation des travaux supplémentaires, de sorte qu'elle n'est pas fondée à réclamer ce montant.

Quant à l'indemnité de 10 % du solde du devis DEV-2024-0005, il échet de relever que la mise en compte de cette indemnité ne résulte d'aucune stipulation contractuelle, de sorte que la société SOCIETE1.) n'est pas fondée à réclamer ledit montant.

Il résulte de tous les développements qui précèdent que la demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 713,33 euros (28.746,78 - 10.785,39 17.248,07) et le contredit est à dire partiellement fondé.

PERSONNE1.) est dès lors condamné à payer à la société SOCIETE1.) ledit montant de 713,33 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 23 septembre 2024, jusqu'à solde.

#### b) La demande reconventionnelle

Dans la mesure où le tribunal vient de retenir que le contrat conclu par les parties ne doit pas être déclaré nul, la demande de PERSONNE1.) tendant à réclamer le remboursement des acomptes d'ores et déjà payés est à dire non fondée.

Quant au montant de 4.557,63 euros réclamé par PERSONNE1.) au titre d'un trop payé au regard des travaux effectués, il y a lieu de constater qu'il n'apporte aucunement la preuve de ses dires concernant un trop payé de 4.557,63 euros. En l'absence du moindre élément probant allant dans ce sens, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à l'institution d'une expertise en application de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose qu'en aucun cas, la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) tendant à effectuer les travaux de réparation dans l'appartement de PERSONNE2.) situé en dessous de l'appartement de PERSONNE1.) au niveau du plafond de la chambre à coucher (fissuré),

PERSONNE1.) renvoie à l'attestation testimoniale établie par PERSONNE2.) en date du 10 avril 2025 qui est rédigée dans des termes trop imprécis pour déterminer avec certitude que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) sont effectivement à l'origine des dégâts affectant le plafond de la voisine, ce d'autant plus qu'il ne résulte d'aucune pièce que PERSONNE2.) ait actionné la responsabilité de PERSONNE1.), respectivement de la société SOCIETE1.) en l'absence de réaction de leur part. S'agissant de la fuite d'eau invoquée par PERSONNE1.) en renvoyant aux déclarations de PERSONNE2.) qui serait apparue au début du mois d'avril/mai 2024, il convient de relever qu'audit moment, la société SOCIETE1.) a d'ores et déjà été remplacée par une autre société, de sorte qu'il ne saurait être retenu sur base des seules déclarations de PERSONNE2.) que la fuite d'eau est imputable aux travaux réalisés par la société SOCIETE1.). La demande y afférente est dès lors à dire non fondée.

Concernant la demande en réparation de la porte d'entrée de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), PERSONNE1.) renvoie à l'attestation testimoniale établie en date du 10 mai 2025 par PERSONNE3.) qui est le propriétaire de l'appartement se trouvant au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) qui « suppose » que l'apparition d'une bosse ainsi que d'éraflures sur la nouvelle porte d'entrée soient apparues après le début des travaux de rénovation dans l'appartement de PERSONNE1.) sans l'avoir constaté personnellement. Il s'ensuit que ces déclarations ne permettent pas d'imputer la bosse et les éraflures sur la porte d'entrée aux travaux de la société SOCIETE1.), ni d'ailleurs l'échange de courriels concernant l'endommagement de la porte d'entrée envoyé par le syndic de l'immeuble à la mère de PERSONNE1.). Cette demande est donc à dire non fondée.

Quant à la demande en paiement des frais de technicien exposés par PERSONNE1.) d'un montant de 83,07 euros, cette demande est à dire non fondée compte tenu des développements qui précèdent relatifs à la fuite d'eau.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son préjudice moral, il y a lieu de constater que ce dernier n'apporte aucun élément permettant de caractériser la réalité d'un tel préjudice dans son chef.

La demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.) est dès lors à dire non fondée.

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE1.).

## PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d i t** le contredit recevable et partiellement fondé,

**d i t** non fondée la demande tendant à voir annuler le contrat conclu par les parties, sinon à voir constater, sinon prononcer la résolution du contrat conclu par les parties aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

**d i t** partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à concurrence du montant de **713,33 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2024, jusqu'à solde,

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de **713,33 euros**, avec les intérêts légaux à partir du 23 septembre 2024, jusqu'à solde,

**d i t** non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.),

**d i t** non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

**c o n d a m n e** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Anne SIMON, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

Anne SIMON

Fabienne FROST