

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3848/25
L-OPA1-1086/24

Audience publique du 26 novembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit
partie défenderesse sur reconvention

comparant par son gérant, PERSONNE1.)

e t

PERSONNE2.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Barbara TURAN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 26 février 2025 (Répertoire No. 776/25) nommant expert Michel DECKER et d'une ordonnance rendue en date du 13 mars 2025 (Répertoire No. 983/25) nommant expert Christophe BESTGEN en remplacement de Michel DECKER.

En date du 9 juillet 2025, l'expert BESTGEN a adressé un courrier au tribunal pour l'informer qu'un accord avait été trouvé entre les parties.

En date du 30 juillet 2025, l'expert BESTGEN déposa un rapport d'expertise intermédiaire.

A l'audience publique du 29 octobre 2025 à laquelle l'affaire avait été fixée pour la continuation des débats, PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE1.) SA, et Maître Barbara TURAN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit:

Revu le jugement du 26 février 2025.

Revu le courrier de l'expert Christophe BESTGEN du 9 juillet 2025.

Revu le rapport d'expertise intermédiaire établi par l'expert Christophe BESTGEN et déposé au tribunal le 30 juillet 2025.

Rappelons que les faits à la base du présent jugement, tels qu'exposés par l'expert, sont les suivants :

PERSONNE2.) a construit sa maison dans les années 1970, composée d'une ossature en bois à partir du niveau de la porte d'entrée. En 2023, elle a sollicité l'entreprise SOCIETE2.) pour régler les menuiseries extérieures et remplacer les volets des deux baies de son salon. Lors de cette intervention, l'entreprise a constaté que le trumeau entre les baies et la poutre de linteau étaient gravement endommagés. Selon l'expert, cette dégradation provenait d'une fuite prolongée au niveau de la toiture, qui avait humidifié la structure en bois et favorisé l'apparition de champignons. L'état de pourriture était tel qu'il existait un risque imminent d'effondrement.

SOCIETE2.) a alors sollicité la société SOCIETE1.) pour remplacer les bois pourris. Celle-ci a établi un premier devis le 15 septembre 2023, prévoyant une poutre métallique et trois colonnes métalliques pour soutenir la structure, avec mention de possibles modifications après dépose de la façade. Pressée par l'urgence, PERSONNE2.) a signé ce devis. Par la suite, SOCIETE1.) a estimé que la solution métallique présentait un risque d'incendie et s'intégrait mal à une

structure en bois. Elle a proposé une seconde offre, remplaçant les éléments métalliques par du bois et couvrant les imprévus. PERSONNE2.) a signé cette seconde offre afin de préserver sa tranquillité d'esprit, la garantie « *sans surprise* » l'ayant rassurée.

SOCIETE1.) est alors intervenue rapidement et a réalisé les travaux suivants : démontage du store, remplacement de la poutre et du montant central en bois, pose d'un isolant de 2 cm à l'encadrement de fenêtre, réfection du crépi et repose du store.

L'expert note toutefois une divergence entre les parties concernant la réalisation d'une étanchéité de sol et d'un socle en béton pour soutenir le nouveau seuil des fenêtres. Le remplacement des portes-fenêtres relevait d'une autre entreprise et la pose des seuils de fenêtre était à réaliser au moment où les châssis allaient être retirés.

Or, après la repose du store et avant retrait des menuiseries, le store a été utilisé par PERSONNE2.) et le déploiement de celui-ci a endommagé le crépi nouvellement réalisé, ce qui a conduit PERSONNE2.) à contester la qualité des travaux, y compris la stabilité du store. Elle a alors fait appel à la société SOCIETE3.) pour poser les pierres bleues initialement commandées à la société SOCIETE1.), puis à SOCIETE4.) pour réparer la fixation du store et remplacer toutes les menuiseries extérieures, y compris les portes coulissantes, volets roulants et rails.

Débats à l'audience du 29 octobre 2025

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) souligne que l'expert a expressément conclu à une mauvaise fixation de la marquise par la société SOCIETE1.), créant un risque grave de détachement de ses ancrages sur la façade. L'expert aurait encore listé les postes de redressement indispensables pour rendre l'ouvrage conforme aux règles de l'art.

Elle fait valoir qu'elle accepte une exécution en nature, à condition que ces travaux soient réalisés conformément aux prescriptions de l'expert dans un délai de deux mois suivant la signification du jugement, sous astreinte de 150.-EUR par jour de retard.

Elle demande également que le tribunal prévoie la possibilité de réappel en cas de difficulté ou de mauvaise exécution.

A défaut, en cas de refus de la part de SOCIETE1.) d'exécuter ces travaux dans le délai imparti, PERSONNE2.) sollicite la condamnation de la société au paiement de 4.367,20.-EUR, montant correspondant au devis établi par la société SOCIETE3.).

PERSONNE2.) conteste encore la facturation de 2.798.-EUR pour la fourniture et la pose d'un socle en béton (poste 1.2.9 du devis), affirmant que ce socle,

situé au niveau des contre-marches, existait déjà avant toute intervention, mais était simplement recouvert d'un habillage en bois marron destiné à être remplacé par des pierres bleues.

Elle reproche encore à SOCIETE1.):

- qu'elle était davantage soucieuse du règlement de ses acomptes que de la bonne fin des travaux alors même que le chantier demeurait inactif ;
- d'avoir profité d'une situation d'urgence liée à des infiltrations d'eau et des moisissures pour proposer des travaux à un prix excessif de 33.461.-EUR HTVA;
- de n'avoir pas ajusté ses tarifs malgré la substitution d'une poutre en bois à la place d'une poutre en acier, en prétendant qu'il n'existait aucune différence tarifaire, ce qu'elle juge infondé ;
- d'avoir omis de tenir compte de l'acompte de 20.000.-EUR versé par elle, acompte supérieur au montant alors exigible ;
- d'avoir réclamé le paiement intégral malgré des travaux non achevés et non conformes aux règles de l'art.

Elle rappelle qu'un entrepreneur ne soumet normalement sa facture finale qu'après exécution complète et réception de l'ouvrage, ce qui n'a pas été respecté.

Elle indique avoir dû recourir à la société SOCIETE3.) pour la pose des pierres bleues. Lors du retrait du bois recouvrant l'ancien béton, cette société aurait constaté que le béton existant, vieux de plus de vingt ans, devait être entièrement refait, la pose des pierres étant impossible en l'état. Des photographies et une attestation testimoniale du gérant de SOCIETE3.) confirmeraient cette situation, ainsi qu'un courriel de ce dernier du 11 juillet 2025, accompagné de photos montrant une chape ancienne, humide, et des traces d'une pierre scellée datant d'environ vingt-cinq ans.

Selon PERSONNE2.), ces éléments démontrent que SOCIETE1.) n'a pas exécuté les travaux facturés et ne peut dès lors en revendiquer la rémunération.

Elle souligne encore que SOCIETE1.) n'a produit aucun bon d'intervention, aucune attestation de présence sur chantier, ni aucune preuve datée de ses interventions. Elle lui reproche de s'être approprié les photographies qu'elle-même avait remises, laissant croire qu'elles avaient été prises par ses soins.

Sur la base du tableau établi par l'expert, et après déduction du poste relatif au socle en béton, PERSONNE2.) estime que le montant dû à SOCIETE1.) s'élève à 22.614.-EUR HTVA (soit 23.292,42.-EUR TTC avec TVA 3%), dont il convient de déduire l'acompte de 20.000.-EUR, laissant ainsi un solde de 3.292,42.-EUR TTC.

En droit, elle invoque l'article 1147 du Code civil, rappelant que l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat lorsqu'il confirme et solidifie un ouvrage. Elle soutient dans ce contexte que l'expert a expressément confirmé que les désordres proviennent d'une erreur d'exécution imputable à SOCIETE1.), notamment la fixation défectueuse de la marquise, et que les tablettes n'ont pas

été posées par celle-ci. Ce dernier aurait en outre retenu une surfacturation du poste 1.2.3, qu'il aurait divisé par trois.

A titre reconventionnel, elle demande :

- 668,71.-EUR pour les frais engagés auprès de la société SOCIETE4.) afin de remédier d'urgence au risque de chute de la marquise ;
- 500.-EUR à titre de préjudice moral, en raison des nombreuses tracasseries subies : Elle souligne avoir accordé sa confiance à SOCIETE1.) dans une situation d'urgence liée à la dégradation de la façade en bois, étant âgée et seule, et reproche à SOCIETE1.) d'avoir abusé de cette situation ;
- 750.-EUR à titre d'indemnité de procédure.

Enfin, elle demande encore que SOCIETE1.) soit condamnée aux frais et dépens de l'instance, y inclus les frais d'expertise.

SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) indique que PERSONNE2.) a signé deux devis : le premier prévoyait la pose d'une poutre métallique, laquelle s'est révélée inadéquate et a été remplacée par une poutre en bois dans le cadre d'un second devis. SOCIETE1.) aurait ensuite réalisé tous les travaux convenus, dont la pose de la poutre en bois, la façade isolée, le recouvrement en bois et une marche en béton pour faciliter l'accès entre le salon et la terrasse. Cette intervention aurait été faite avec l'accord de PERSONNE2.), car l'ancienne marche, d'une profondeur d'environ 10 cm, aurait présenté un risque de chute.

Afin de permettre ces travaux, la marquise aurait été démontée, puis remontée. Or, lors du remontage, une pièce de renfort aurait été installée légèrement en retrait ce qui aurait entraîné une fissure dans l'enduit de façade sans toutefois présenter un danger structurel.

Une réunion se serait alors tenue le 2 novembre 2023 avec PERSONNE2.), l'assurance SOCIETE5.), la société SOCIETE2.) et elle-même. À cette date, seule la pose de la pierre bleue sur la marche en béton restait à réaliser, opération nécessitant la coordination avec le démontage des portes par SOCIETE2.). Selon SOCIETE1.), la pierre bleue avait été commandée par elle et était d'ores et déjà disponible, mais elle attendait encore la date d'intervention de SOCIETE2.) pour finaliser le chantier.

Or, ce ne serait qu'à la suite de sa convocation devant le tribunal qu'elle aurait appris que PERSONNE2.) avait fait intervenir une autre société pour poser la pierre bleue et remplacé la société SOCIETE2.) par la société SOCIETE4.) pour la marquise et les portes. Cette dernière se serait toutefois limitée à démonter puis remonter la marquise, laissant la façade dans son état initial, avec les fissures autour du support.

Elle reproche ainsi à PERSONNE2.) de ne pas l'avoir contactée avant de faire appel à une société tierce et refuse, en conséquence, toute obligation de régler la facture de la société SOCIETE4.). Elle estime qu'elle aurait réalisé ces travaux

gratuitement si elle en avait été informée et qu'elle était disposée à intervenir pour y remédier. Elle conclut donc au rejet de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) pour un montant de 668,71.-EUR, correspondant aux frais engagés auprès de SOCIETE4.).

SOCIETE1.) se déclare encore d'accord à effectuer les travaux de réfection tels que préconisés par l'expert BESTGEN. Elle soutient que lors de la visite sur place, un accord amiable avait été trouvé et validé par l'expert. Or, PERSONNE2.) aurait refusé cet accord, soutenant que la marche en béton existait déjà, refusant par conséquent son paiement.

La société SOCIETE1.) insiste toutefois sur le fait qu'elle-même a réalisé la marche en béton litigieuse, de sorte que la facturation de ce poste serait pleinement justifiée.

Elle soutient que, d'après les commentaires de l'expert (pièce 2, courriel du 14 juillet 2025 adressé aux parties), les photographies qu'elle a versées démontreraient bien qu'une marche en béton a bien été réalisée entre la date des photos envoyées et la situation actuelle, dans la mesure où l'événement, auparavant entièrement libre, est désormais noyé dans le béton. Elle soutient encore que les filets intacts prouvent un coulage antérieur, et que la couche d'étanchéité qu'elle avait appliquée est aujourd'hui recouverte. Par ailleurs, la facture de la société SOCIETE3.) d'un montant de seulement 2.384.-EUR, ne pourrait en aucun cas inclure la pose d'une marche en béton pour ce prix.

Appréciation

En matière de vice de construction, la réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception. Il est admis que le créancier de l'obligation est en principe en droit de réclamer son exécution en nature. Il est néanmoins pareillement admis que ce créancier n'est pas obligé d'accepter l'offre de réparation formulée par l'entrepreneur si les relations entre parties sont conflictuelles et justifient son manque de confiance dans l'entrepreneur.

En l'occurrence, il ressort du dossier et des déclarations faites à l'audience que les deux parties marquent leur accord pour que les travaux restant à exécuter soient réalisés en nature par la société SOCIETE1.), conformément aux préconisations établies par l'expert judiciaire dans son courrier adressé au tribunal le 9 juillet 2025 :

Les travaux convenus sont les suivants :

«

1. *Dépose de la marquise ;*
2. *Contrôle que la fixation de la marquise est réalisée et sera maintenue en bon état une fois celle-ci reposée et travaux nécessaires à ce maintien ; contrôle que l'étanchéité autour des fixations de la marquise empêche bien toute eau de s'insinuer à l'intérieur du complexe de façade et, singulièrement jusque dans la poutre en bois lamellé collé, et mise en œuvre de tout matériau destiné à garantir cette étanchéité à long terme. En effet, vu la nécessité du démontage de la marquise pour un contrôle et un entretien, l'étanchéité de*

l'ensemble doit pouvoir être garantie par le système utilisé pendant une longue période ;

3. *Réfection de l'enduit de façade sur les encadrements de fenêtres aux endroits où ceux-ci ont été abîmés, y compris remplacement des parties d'isolation EPS posées et déformées ou décollées suite aux mouvements excessifs de la marquise, du fait de la pose initialement mal réalisée par la société SOCIETE1.) SA. Les réparations devront être réalisés avec un soin tel qu'il ne sera pas visible que des réparations ont dû avoir lieu ;*
4. *Fermeture du pied de l'encadrement de porte-fenêtre (face horizontale inférieure) au moyen d'enduit et incluant les joints souples et baguettes nécessaires afin de garantir l'étanchéité du complexe.*
5. *Réalisation des réfections de l'enduit et de joints et finitions contre les glissières neuves des volets roulants. Cette prestation n'était pas comprise dans le devis initial car les glissières n'étaient initialement pas à être remplacer, raison pour laquelle l'entreprise a réalisé la finition des enduits contre les glissières existantes, mais sera réalisée gratuitement contre le fait que les travaux de consolidation des appuis de la marquise ne seront pas déduits des travaux de SOCIETE1.) SA, évitant ainsi une discussion à ce sujet ;*
6. *Pose des couches de peinture nécessaires à un rendu visuel impeccable sur les encadrements de fenêtres ;*
7. *Repose de la marquise et essai de fonctionnement. »*

Compte tenu de l'accord des parties et du caractère indispensable des travaux pour la remise en conformité, il y a lieu d'en ordonner l'exécution en nature.

PERSONNE2.) sollicite encore d'assortir la réalisation des travaux d'une astreinte.

Aux termes de l'article 2059 du Code civil, le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel (cf. Réf. Lux. 22 janvier 1985, no 65/85)

En l'occurrence, compte tenu de la nature extérieure des travaux (enduits, peinture, étanchéité, fixation de la marquise), dont l'exécution dépend des conditions climatiques et serait difficile en période hivernale, le tribunal fixe le point de départ de l'astreinte à cinq mois après la signification du présent jugement, laissant ainsi à la société SOCIETE1.) la possibilité d'exécuter les travaux dès que la météo le permettra.

Conformément aux dispositions de l'article 2061 du Code civil, il y a lieu de plafonner l'astreinte au montant de 3.000.-EUR.

Les autres prétentions respectives des parties, qu'il s'agisse du paiement du solde du prix, de la question relative à la marche en béton, et des dommages-intérêts réclamés par PERSONNE2.), ne peuvent être tranchées utilement à ce stade.

En effet, l'évaluation tant d'un éventuel préjudice que d'une éventuelle compensation nécessite de connaître l'état final de l'ouvrage après l'exécution complète des travaux de réfection.

Il y a dès lors lieu de réserver toutes les autres demandes jusqu'à l'achèvement des travaux ainsi ordonnés.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

donne acte aux parties de leur accord pour une exécution en nature des travaux préconisés par l'expert Christophe BESTGEN dans son rapport du 9 juillet 2025;

ordonne à la société SOCIETE1.) SA de procéder à la réfection des travaux énumérés ci-dessus dans le corps du jugement ;

dit que les travaux devront être exécutés dans un délai de 5 mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 75.-EUR par jour de retard ;

dit que l'astreinte sera plafonnée à 3.000.-EUR ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 20 mai 2026 à 9.00 heures, salle JP.0.15 ;

réserve tous autres droits des parties de même que les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière

