Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00032

Audience publique du mardi dix-huit février deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-08435 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, du 10 octobre 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Catia DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins des présentes par son gérant actuellement en fonctions, Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la SOCIETE1.) ») a été chargée par PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1.) ») de la réalisation des travaux de transformation, respectivement de rénovation d'un immeuble d'habitation sis à L-ADRESSE2.).

Par lettre collective du DATE1.), les parties ont chargé l'expert Romain FISCH avec la mission de : « - *constater l'état des travaux de rénovation exécutés par la SOCIETE1.) dans la maison de PERSONNE1.), sise à ADRESSE2.) (fenêtres, chaudière, carrelages, plafonds et murs, salles de bain, volets électriques, électricité, etc) suivant devis signé le DATE2.) et commandes supplémentaires,*
- déterminer les éventuels, vices et malfaçons, défauts de conformité, concernant lesdits travaux et les moyens aptes à les redresser,
- évaluer le coût des travaux entrepris jusqu'à ce jour,
- dresser le décompte entre parties. »

Suite à une visite des lieux contradictoire ayant eu lieu le DATE3.), l'expert Romain FISCH a dressé un compte-rendu n° NUMERO3.) le DATE4.).

En date du DATE5.), l'expert Romain FISCH a rendu son rapport d'expertise, dans lequel il retient un solde de 53.064,03 euros TTC en faveur de la SOCIETE1.).

Par courrier du DATE6.), l'expert Romain FISCH a pris position par rapport aux remarques formulées par PERSONNE1.) suivant courriers des DATE7.) et DATE8.).

Par exploit d'huissier de justice du 10 octobre 2023, la SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa des articles 1134 et suivants du Code civil, à lui payer, à titre principal, la somme de 53.064,03 euros

du chef des travaux prestés et conformément au décompte dressé par l'expert Romain FISCH.

À titre subsidiaire, elle demande à ce que la partie assignée soit condamnée à lui payer la somme de 45.925,13 euros sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon de l'article 1787 du même code, le tout avec les intérêts légaux à partir du DATE9.), date de la remise des clés, sinon du DATE10.), date de la mise en demeure, sinon encore de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande également à voir dire que l'intérêt sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, en sus de tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-08435 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 13 décembre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Maître Pascal PEUVREL a conclu en date du 14 mars 2024.

Maître Catia DOS SANTOS a répliqué en date du 12 avril 2024.

Maître Pascal PEUVREL a dupliqué en date du 10 mai 2024.

Maître Catia DOS SANTOS et Maître Pascal PEUVREL ont été informés par bulletin du 9 octobre 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 14 novembre 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Par bulletin du 31 janvier 2025, l'affaire fut renvoyée devant la première chambre.

Conformément à l'article 222-3 de la loi du 15 juillet 2021, portant modification du Nouveau Code de procédure civile, les mandataires des parties ont fait savoir au juge de la mise en état qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire et ont déposé leurs fardes de procédure.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 28 novembre 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

La SOCIETE1.)

Au soutien de sa demande en condamnation, la SOCIETE1.) explique avoir réalisé, entre autres, des travaux de dallage, de chauffage, d'installation sanitaire et électrique, ainsi que des travaux de tuyauterie au profit de PERSONNE1.).

Pour l'ensemble de ces prestations, elle aurait établi divers devis, à savoir : les devis n° NUMERO4.) du DATE11.) d'un montant de 118.333,61 euros TTC ; n° NUMERO5.) du DATE12.) d'un montant de 5.957,52 euros TTC, n° SOCIETE5.) du DATE13.) d'un montant de 1.658,85 euros TTC et n° NUMERO7.) du DATE14.) d'un montant de 19.319,86 euros TTC.

Suite aux prestations fournies, les factures suivantes auraient été dressées à l'attention de PERSONNE1.) : n° NUMERO8.) du DATE15.) d'un montant de 39.140.- euros TTC ; n° FNUMERO9.) du DATE16.) d'un montant de 38.110.- euros TTC ; n° FA NUMERO10.) du DATE17.) d'un montant de 5.957,52 euros TTC ; n° NUMERO11.) du DATE18.) d'un montant de 1.659,85 euros TTC et n° NUMERO12.) du DATE18.) d'un montant de 38.307,76 euros TTC, correspondant à un total de 123.175,13 euros.

PERSONNE1.) aurait procédé au paiement d'une somme totale de 77.250.- euros, ce par virements du DATE19.) d'un montant de 39.140.- euros et du DATE17.) d'un montant de 38.110.- euros, de sorte qu'à ce jour, il resterait toujours redevable d'un solde de 45.925,13 euros.

La SOCIETE1.) fait valoir que la remise des clés aurait eu lieu en date du DATE9.), sans émission de réserves de la part PERSONNE1.).

Or, postérieurement à la remise des clés et la réception des factures précitées, PERSONNE1.) aurait émis de nombreuses contestations injustifiées, de sorte que, par lettre collective, les parties auraient procédé à la nomination de l'expert Romain FISCH pour procéder à une expertise et convenu que les frais de cette expertise seront supportés par chaque partie.

Une première visite des lieux aurait eu lieu le DATE3.) et un premier compte-rendu aurait été établi par l'expert FISCH en date du DATE4.), lequel reprendrait les doléances formulées par les parties le DATE3.), et plus précisément celles de PERSONNE1.) faisant état de prétendus désordres, malfaçons, défauts de conformité et inachèvements.

Par la suite, l'expert Romain FISCH aurait rendu son rapport d'expertise définitif et retenu un solde en faveur de la SOCIETE1.) de 53.064,03 euros, et ce, après avoir dressé un décompte entre parties qui s'établirait comme suit :

coût des travaux prestés par la SOCIETE1.) : 137.701,13 euros TTC
(-) paiements effectués par PERSONNE1.) : 77.250.- euros
(-) coût de redressements TTC et moins-values : 7.387,10 euros TTC.

Dans la mesure où PERSONNE1.) refuserait, sous de vains prétextes, de se libérer, malgré mise en demeure du DATE10.), il y aurait lieu à contrainte judicaire.

Dans le cas où le tribunal ne devait pas tenir compte du décompte dressé par l'expert Romain FISCH, la SOCIETE1.) réclame la somme de 45.925,13 euros correspondant au coût des matériaux fournis et du travail presté.

Face aux contestations adverses, la SOCIETE1.) fait valoir que suite à l'émission du premier devis n° NUMERO4.) le DATE11.), accepté par PERSONNE1.) le DATE2.), elle aurait, sur demande de la partie adverse, émis deux devis complémentaires n° NUMERO13.) et n° NUMERO14.), portant sur des travaux supplémentaires qui n'auraient pas été prévus dans le devis initial.

Même si les prédits devis complémentaires n'ont pas été signés par PERSONNE1.), ceux-ci auraient été amplement discutés par les parties et les travaux y mentionnés auraient été exécutés par la SOCIETE1.) tel que cela résulterait notamment de nombreux courriels échangés entre parties.

La SOCIETE1.) explique que suite à une première visite des lieux organisée par l'expert Romain FISCH en date du DATE3.), le compte-rendu n° NUMERO15.) établi par l'expert retracerait les relations entre parties et ferait état de certains malfaçons et inachèvements mineurs.

Après avoir pris connaissance du pré-rapport, la partie adverse aurait, par l'intermédiaire de son précédent mandataire, fait valoir un certain nombre d'observations suivant lettre adressée à l'expert en date du DATE7.).

En ce qui concerne les observations émises par PERSONNE1.), la SOCIETE1.) souligne que l'ajout souhaité par celui-ci au « *point 5.1, sous le numéro 5,* » ne pouvait pas être pris en compte par l'expert étant donné que ce point ne relevait pas de la mission lui confiée.

Il en serait de même pour ce qui est des observations ayant trait à l'enduit plafond et des « *points 6.2.2* [10] *et 6.2.2* [14] ».

Concernant les « *points 6.6.1* [38]*, 7.2.1* [5] », si des observations ont été portées à la connaissance de l'expert et que ce dernier n'y a pas immédiatement pris position, ce serait en raison du fait que ces observations n'auraient pas été pertinentes.

En ce qui concerne le « *point 7.2.1* [7] », l'expert aurait retenu ce qui suit : « *cette erreur de commande des châssis aurait dû être détectée à leur livraison ; nous retenons une lacune dans la surveillance du chantier.* »
Pour le « *point 7.2.1* [8] » l'expert aurait indiqué que « [la SOCIETE1.)] *a expliqué ne pas savoir poser les plinthes en bois fournies par le client* », alors que des plinthes en carrelage étaient initialement prévues.

Enfin, en ce qui concerne le « *point 8.1* [22] », l'expert aurait à juste titre retenu que « *ce point est à vérifier avec le fournisseur de l'appareil.* »

Concernant une lettre subséquente de la partie adverse du DATE8.) adressée à l'expert Romain FISCH, il serait erroné de prétendre que l'expert aurait « *sermonné* » le collaborateur de l'avocat adverse. Au contraire, ce dernier aurait fait valoir des moyens dilatoires et indiqué qu'il souhaitait encore revoir le dossier avec son mandant, raison pour laquelle l'expert Romain FISCH aurait jugé utile de procéder à la relecture de son rapport d'expertise.

En ce qui concerne les autres contestations émises auprès de l'expert, il y aurait lieu de constater que celui-ci y aurait amplement pris position dans une lettre circonstanciée adressée aux parties en date du DATE6.).

Dès lors, contrairement à ce qui est soutenu par PERSONNE1.), les contestations émises auprès de l'expert ne seraient pas restées « *lettre morte* » et les opérations d'expertise auraient été diligentées en toute transparence et impartialité par l'expert Romain FISCH.

Pour la SOCIETE1.) de rajouter que, si dans un ultime effort de conciliation PERSONNE1.) lui avait proposé le paiement d'un montant de 22.500.- euros pour solde de tout compte, elle l'aurait à juste titre refusé alors que ce montant ne correspondait qu'à la moitié du montant retenu par l'expert.

En ce qui concerne l'argumentation de PERSONNE1.) suivant laquelle la demande en paiement telle que dirigée par la SOCIETE1.) serait « *prématurée* », la requérante souligne que la remise des clés ne constituerait aucunement une simple remise d'un cylindre et des clés de la part d'un technicien mais une véritable réception des travaux, même si PERSONNE1.) a refusé de signer le procès-verbal de réception des travaux lui présenté.

En tout état de cause, force serait de constater qu'à la date du DATE9.), PERSONNE1.) aurait pris possession des lieux sans émettre de contestations, de sorte que la demande ne saurait être considérée comme étant « *prématurée* ».

En ce qui concerne les travaux supplémentaires, la SOCIETE1.) explique tout d'abord que le devis intitulé « *devis NUMERO7.)* », qui porte la mention « *PERSONNE1.) - relevé* », constituerait une pièce retraçant uniquement les travaux supplémentaires réalisés par la SOCIETE1.). Ces travaux n'auraient fait l'objet d'aucune facturation et ne relèveraient pas de la présente demande.
Il s'agirait simplement d'une évaluation chiffrée de travaux qui auraient été réalisés gracieusement au profit de PERSONNE1.).

Pour ce qui est des devis n^{os} NUMERO5.) et NUMERO6.), il résulterait de l'échange de courriels entre parties que non seulement les travaux supplémentaires auraient été demandés par PERSONNE1.) mais également, qu'au fur et à mesure de leur avancement, PERSONNE1.) prenait position quant à leur réalisation. Il n'aurait par ailleurs pas cessé de poser des exigences supplémentaires, parfois contradictoires, quant aux différents devis lui soumis, pour retarder leur signature et finalement aboutir à un achèvement des travaux, sans que lesdits devis ne soient signés.

Dans un courriel adressé à la SOCIETE1.), PERSONNE1.) aurait en effet précisé que « *les travaux inclus dans les deux offres (original et supplément) sont suffisants pour amener la maison dans une situation entièrement fonctionnelle et habitable et rien ne manquera à l'exception de la cuisine équipée qui est gérée par un autre entrepreneur. Exception pour les trois Velux et travaux de finition au tour (sic) des 3 Velux* ». Ce courriel ferait en son point 7, également référence à des suppléments « *de même qui est exigé des devis supplémentaires ou rectificatifs signés par la requérante* ».

Au point 6 du même courriel, PERSONNE1.) invoquerait la pose de quatre spots au 1er étage qui n'aurait pas été prévue dans le devis initial. Il en serait de même pour les finitions des ouvertures de porte, lesquelles ne figureraient pas sur le devis initial.

Par courriel du DATE20.), la SOCIETE1.) y aurait pris position, tout en renseignant le devis n° NUMERO5.).

En réponse, PERSONNE1.) aurait, dans son courriel du DATE21.), précisé ce qui suit : « *Afin de procéder à la signature de toutes les offres telles que concordées précédemment, nous avons besoin que les notes modifiées et communiquées par échange de courriels soient clairement incluses dans les offres... Pour les modalités de paiement, nous payons la facture reçue dès que les offres mises à jour seront signées des deux parties. Nous acceptons également de payer en même temps la partie de l'offre de supplément qui fait référence aux travaux déjà terminés et sont indiqués en gras et en gras avec un astérix dans l'offre. S'il vous plaît veuillez envoyer une facture pour cela et nous l'envoyer à la fois par e-mail et par courrier normal (56).. .)* ».

Dans des courriels subséquents des DATE22.), PERSONNE1.) aurait encore relevé qu'« *enfin dès que les travaux inclus dans l'offre supplément (y compris tous les détails dans les notes communiquées dans l'e-mail précédent) seront terminés et vérifiés, nous paierons le montant total du supplément* », respectivement que « *Dans l'ensemble, nous*

voulons faire les travaux inclus dans le supplément et nous sommes d'accord avec le prix inclus dans votre dernière communication... ».

Le DATE23.), une nouvelle réunion aurait eu lieu entre parties portant sur des travaux supplémentaires, suite à laquelle PERSONNE1.) aurait, par courriel, précisé ce qui suit : « *Nous confirmons la réception de vos e-mails avec les offres mises à jour.... La première offre de supplément est OK et nous la signerons et la paierons dès que tout le reste sera convenu. (Il s'agit de l'offre 5198)....Pour la deuxième offre des suppléments, nous prenons note de la remise appliquée. Néanmoins, jusqu'à présent, nous n'avons reçu aucune offre pour les portes d'PERSONNE2.), donc les 300 euros que vous retirez pour couvrir l'installation des portes ne sont pris en charge par aucune offre que nous avons reçue. Tant que les portes ne sont pas installées à ce moment nous ne pouvons pas signer l'offre et payer la facture correspondante. Si PERSONNE2.) installe les portes à ce coût, nous signerons immédiatement l'offre et paierons la facture. Si pour une raison quelconque il vient pas installer les portes ou si le coût est différent, nous devrons soustraire le montant supplémentaire de l'offre et ne payer que la différence*. »

La SOCIETE1.) précise à cet égard que non seulement la pose des portes ne faisait pas partie des travaux lui incombant puisqu'aucune remarque à ce sujet n'aurait été portée à la connaissance de l'expert mais encore, la remise telle que convenue aurait été accordée dans l'offre n° NUMERO16.) qui indique « *remise directe de 1.543,50.-€ HTVA* ».

Il résulte de l'échange de courriels entre parties, tel que repris ci-avant, que PERSONNE1.) aurait accepté les devis tant dans leur principe que leur *quantum* et surtout, que des travaux supplémentaires auraient été exécutés par la SOCIETE1.).

D'ailleurs, la réalité des travaux serait corroborée par les constatations de l'expert Romain FISCH telles que reprises dans son rapport d'expertise.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir des dispositions du Code de la consommation pour s'opposer au paiement des devis supplémentaires.

En ce qui concerne les prestations réalisées, contrairement aux assertions adverses, aucune double facturation n'aurait été constatée par l'expert Romain FISCH, qui dans sa prise de position du DATE6.), retient ce qui suit : « *la position considérée du devis A NUMERO17.) concerne une seule salle de bains, et celle du devis A NUMERO4.) également. Comme l'étage comporte deux salles de bains, nous ne considérons pas qu'il y ait doublon.* »

En ce qui concerne les demandes reconventionnelles, la SOCIETE1.) fait valoir que l'expert Romain FISCH aurait, dans son décompte final dressé entre parties, d'ores et déjà tenu compte des malfaçons mineures et des manques de finition, de sorte que la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle concerne ces points, ne serait pas fondée.

En ce qui concerne les travaux d'évacuation des eaux usées, la SOCIETE1.) donne à considérer que dans sa prise de position du DATE6.), l'expert Romain FISCH aurait retenu que la remontée des eaux usées dans le bac de douche provient d'une absence de dénivelé entre le bac de douche et l'évacuation, autrement dit d'une inadéquation entre évacuation et bac de douche, et relevé que ces éléments ont été commandés et montés par PERSONNE1.), ce dernier ayant omis de préciser à la SOCIETE1.) le niveau d'évacuation attendu, sinon de choisir un bac de douche suffisamment surélevé pour être raccordé à l'évacuation.

En tout état de cause, PERSONNE1.) ne verserait ni devis, ni facture prouvant qu'il aurait déboursé un quelconque montant à cet égard, de sorte que le prétendu préjudice de ce chef, ne serait aucunement établi en cause.

En ce qui concerne le préjudice allégué en lien avec le changement de serrure, la SOCIETE1.) explique qu'au cours de l'exécution des travaux, notamment d'électricité, elle aurait constaté que PERSONNE1.) avait, sans l'en informer, chargé une entreprise tierce de procéder à l'installation d'un système d'alarme.

Les travaux de cette entreprise tierce, inconnue de la SOCIETE1.), se seraient « *greffés* » sur l'installation électrique existante installée par le sous-traitant de la SOCIETE1.).

Dans la mesure où les travaux exécutés par l'entreprise tierce auraient été réalisés de façon non-conforme aux règles de l'art et pouvaient dès lors poser un problème en termes de garantie, la SOCIETE1.) aurait pris l'initiative d'installer une serrure provisoire jusqu'à la fin de ses travaux, ce, afin d'éviter que tous autres corps de métier interviennent en dehors de sa présence et ne préjudicient à ses propres travaux ; tel que clairement porté à la connaissance de PERSONNE1.) dans un courrier lui adressé le DATE24.).

Malgré ces précautions, PERSONNE1.) aurait lui-même immédiatement procédé au changement de la serrure provisoire installée par la SOCIETE1.) de sorte que pour la réalisation des travaux restants, la requérante aurait à chaque fois été contrainte de solliciter l'autorisation d'accéder à l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, PERSONNE1.) ne saurait réclamer une quelconque indemnisation ayant trait aux frais de changement de serrure, frais qui ne seraient de surcroît documentés par aucune pièce probante.

En ce qui concerne les frais de l'expertise Romain FISCH, il y aurait lieu de constater qu'aux termes de la lettre collective du DATE1.), les parties auraient expressément convenu que les frais de l'expertise seront partagés à parts égales, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait prétendre au remboursement de la moitié des frais d'expertise par lui supportés.

En ce qui concerne les frais d'avocat tels que réclamés par PERSONNE1.), la SOCIETE1.) conteste également cette demande. Non seulement les défauts relevés par l'expert seraient mineurs mais aucune mauvaise foi dans le chef de la SOCIETE1.) ne

serait démontrée en cause. Au contraire, les agissements malveillants de PERSONNE1.) auraient conduit à la présente procédure.
En tout état de cause, celui-ci ne justifierait pas avoir déboursé une quelconque somme à ce titre, de sorte qu'il serait purement et simplement à débouter de ce chef de sa demande.

Selon le dernier état de ses conclusions, la SOCIETE1.) augmente sa demande de 160,68 euros TTC, partant sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme totale de 53.247,71 euros (53.064,03 + 160,68), sinon de 46.085,81 euros (45.925,13 + 160,68). Compte tenu des contestations émises par PERSONNE1.), l'expert Romain FISCH aurait, suite à son expertise, procédé à des vérifications supplémentaires et refait une partie de ses calculs, faisant ressortir un solde supplémentaire au profit de la SOCIETE1.) de 160,68 euros TTC. En effet, en réplique à la demande de PERSONNE1.) de « *Sous le point 7.2.1* [8] *en ce qui concerne la pose des plinthes, je me permets de tirer votre attention sur le fait qu'il y a lieu de veillez lors de l'établissement de votre décompte que 13 mètres de plinthes ont été posés et non 50 m* », l'expert aurait répondu comme suit : « *afin de prendre en compte la remarque de la partie PERSONNE1.), il convient d'augmenter le montant dû à SOCIETE1.) de = 160,68.- € TTC* ».

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) explique qu'il aurait chargé la SOCIETE1.) de la réalisation des travaux de rénovation de son immeuble sis à ADRESSE2.) suivant un devis global n° NUMERO4.) signé entre parties en date du DATE2.), à hauteur d'une somme totale de 118.333,61 euros.

De ce devis, il y aurait cependant lieu de retrancher le coût du carrelage qui aurait été acheté par PERSONNE1.), de sorte que le coût total du prédit devis n° NUMERO4.) ne se serait finalement élevé qu'à la somme de 115.557,76 euros.

Le prédit devis n° NUMERO4.) du DATE2.) aurait été complété par deux autres devis n° NUMERO5.) du DATE25.) et n° NUMERO18.) du DATE13.).

Or, ces devis auraient donné lieu à de nombreux échanges entre parties et n'auraient jamais été acceptés par l'assigné.

À ce jour, une somme totale de 77.250.- euros aurait été versée à la SOCIETE1.) pour les travaux prestés.

PERSONNE1.) fait en l'espèce valoir qu'il aurait constaté de nombreuses malfaçons affectant les travaux prestés par la société SOCIETE3.) ; désordres qui auraient été dénoncés à de nombreuses reprises à la SOCIETE1.) par voie électronique.

D'un commun accord, les parties auraient dès lors chargé l'expert Romain FISCH de constater l'état des travaux de rénovation ; de déterminer les éventuels vices et

malfaçons, défauts de conformité ; ainsi que les moyens aptes à les redresser ; d'évaluer le coût des travaux entrepris jusqu'à ce jour et de dresser un décompte entre parties.

Suite à une visite des lieux ayant eu lieu le DATE3.), l'expert Romain FISCH aurait dressé son rapport définitif en date du DATE5.), soit plus d'un an après cette visite, en retenant un solde de 53.064,03 euros en faveur de la SOCIETE1.), sans tenir compte des remarques formulées par son précédent mandataire.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait, par l'intermédiaire de ses mandataires successifs, toujours contesté le rapport d'expertise Romain FISCH.

Dans un esprit conciliateur, il aurait néanmoins proposé à la SOCIETE1.) de lui régler le montant de 22.500.- euros pour solde de tout compte, ce que celle-ci aurait refusé.

PERSONNE1.) soutient en premier lieu que la demande en paiement de la SOCIETE1.) serait « *prématurée* ». Au soutien de cet argumentaire, il fait valoir que le devis n° NUMERO4.) signé entre parties prévoirait des conditions de paiement explicites, à savoir le paiement d'un acompte de 30 % pour valider la commande ou la mise en route des projets, de 35 % au début des travaux et de 35 % à la fin des travaux.

Il résulterait de l'échange des parties et du rapport d'expertise Romain FISCH, que les « *prestations* » n'auraient pas été achevées, respectivement auraient été mal-exécutées par la SOCIETE1.).

Dans la mesure où les travaux ne seraient à ce jour toujours pas achevés dans leur intégralité et eu égard au fait qu'ils seraient affectés de vices et malfaçons, la SOCIETE1.) ne saurait réclamer aucune somme.

À cela s'ajouterait le fait que les travaux n'auraient jamais été réceptionnés étant donné que PERSONNE1.) aurait immédiatement formulé de nombreuses contestations au sujet des différents vices, malfaçons et inachèvements affectant les travaux réalisés par la SOCIETE1.).

La fiche de régie versée par la SOCIETE1.) qui attesterait d'une remise des clés sans émission de réserve serait sans pertinence, alors qu'il s'agirait simplement d'un récépissé de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., sous-traitant de la SOCIETE1.), signé par PERSONNE1.) attestant uniquement du reçu d'un cylindre des portes et des clés y relatives.

Dans ses derniers écrits, PERSONNE1.) fait valoir que son refus de signer le procès-verbal de réception s'expliquerait par le fait que les prestations effectuées par la SOCIETE1.) étaient bien en deçà de celles attendues en termes de qualité et bien trop importantes en termes de quantité, étant donné qu'il n'aurait jamais donné son accord concernant « *de nombreux postes* ».

Ainsi, contrairement aux assertions adverses, une réception tacite des travaux ne saurait dès lors être retenue en cause.

En ce qui concerne la somme réclamée par la SOCIETE1.) à hauteur de 53.064,03 euros, sinon de 45.925,13 euros, celle-ci est contestée pour n'être étayée par aucune pièce probante hormis un rapport contenant des « *contradictions flagrantes* ».

En effet, le décompte dressé par l'expert Romain FISCH tiendrait compte d'un devis qui n'aurait jamais fait l'objet d'une quelconque acceptation par PERSONNE1.).

De plus, ce devis serait susceptible de poursuite pénale dans la mesure où il aurait été émis le DATE14.), soit plus d'un an après la fin de l'intervention de la SOCIETE1.) et après la visite contradictoire des lieux en date du DATE3.).

Ce devis n'aurait jamais été soumis à l'expert et le compte-rendu de la visite contradictoire des lieux n'y ferait aucune référence.

D'ailleurs, le devis initial n° NUMERO4.) du DATE2.) prévoirait qu'aucun frais supplémentaire ne sera facturé sauf s'il s'agit de nouveaux travaux ou de modifications non inclus, clairement demandés par le client et repris dans une offre dûment signée.

En l'espèce, la SOCIETE1.) ne rapporterait pas la preuve que le devis émis le DATE14.) ait été soumis à PERSONNE1.) et signé par ce dernier.

PERSONNE1.) conteste en tout état de cause avoir commandé des travaux supplémentaires. Aucun devis relatif à des travaux supplémentaires n'aurait jamais été signé par ses soins conformément à l'article L.213-6 du Code de la consommation prévoyant le consentement exprès du consommateur à tout paiement supplémentaire à la rémunération convenue.

En cas de fourniture non demandée, l'article L-213-7 du Code de la consommation prévoirait que le consommateur est dispensé de toute contre-prestation, l'absence de réponse ne valant pas consentement.

Si les travaux repris dans des devis ont effectivement été réalisés par la SOCIETE1.), ce qui ne serait pas établi en cause, de tels travaux auraient été inclus dans le devis initial et ne seraient aucunement à considérer comme constituant des travaux supplémentaires.

Pour PERSONNE1.) de préciser que le premier devis signé par ses soins aurait fait l'objet de plusieurs tentatives de modifications autoritaires de la part de la SOCIETE1.). Bien que ce devis eût compris la quasi-intégralité des prestations à fournir, la SOCIETE1.) aurait émis de nouvelles offres reprenant des postes déjà pris en compte dans le devis accepté par les parties. Cette façon de procéder aurait d'ailleurs été contestée par l'assigné dans un courriel du 20 mai 2020.

Face aux contestations de la SOCIETE1.) sur ce point, PERSONNE1.) expose, dans ses derniers écrits, ne pas contester avoir échangé avec la requérante concernant des travaux supplémentaires. Toutefois, les parties ne seraient jamais parvenues à un accord concernant lesdits travaux. L'échange de courriels entre parties démontrerait à suffisance qu'une partie des travaux proposés en surplus aurait déjà fait partie de l'offre initiale. De nouveaux travaux furent certes amendés et discutés mais sans que les parties ne parviennent à un accord final sur ce point. La SOCIETE1.) ne saurait dès lors déduire du simple fait que les travaux furent exécutés, un quelconque accord de PERSONNE1.) de procéder à des travaux supplémentaires.

Force serait de constater qu'en l'occurrence, la SOCIETE1.) prétendrait que le devis n° NUMERO7.) ne ferait pas l'objet de la présente demande alors que pourtant, sa demande en condamnation est basée sur les constatations de l'expert Romain FISCH, lequel aurait toutefois tenu compte du prédit devis dans son estimation (cf. page 27 du rapport d'expertise - pièce n° 12 de la farde de pièces de Maître Catia DOS SANTOS).

Compte tenu de ce qui précède, il y aurait lieu de donner acte à la SOCIETE1.) qu'elle renonce à réclamer la somme « *de 21.050,64 euros* », mise en compte illégitimement par l'expert Romain FISCH en tenant compte du devis n° NUMERO7.).

Pour le surplus, PERSONNE1.) souligne avoir à juste titre pris soin d'émettre des réserves quant à la signature des offres, dans la mesure où elles n'auraient pas été satisfaisantes. En effet, elles n'auraient pas permis d'apprécier l'étendue des prestations à réaliser par la SOCIETE1.).

En ce qui concerne plus précisément les travaux exécutés par la SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait valoir que ces travaux auraient été affectés de nombreux vices et malfaçons.

À supposer qu'une quelque somme soit due à la SOCIETE1.), il y aurait alors lieu de tenir compte, en sus des sommes déboursées par PERSONNE1.) à hauteur de 77.250.- euros, du coût des redressements et des moins-values retenus par l'expertise Romain FISCH à hauteur de 7.387,10 euros.

De plus, il y aurait également lieu de déduire d'un quelconque montant dû à la SOCIETE1.), le coût de réfection complète des systèmes d'évacuation des eaux usées des deux douches et les postes doublement facturés - dans ce dernier cas, en déduisant le montant de 4.006,70 euros tel que « *retenu* » par l'expert Romain FISCH dans son rapport d'expertise.

PERSONNE1.) fait en outre valoir qu'il aurait formulé diverses revendications lors des opérations d'expertise notamment quant à certains postes, qui auraient été, sous le point relatif aux redressements et moins-values, rejetés par l'expert de manière arbitraire.

Tel que relevé dans le courrier de prise de position du DATE8.) « *des éléments* » considérés dans le compte-rendu de l'expert Romain FISCH comme « *conception*

défaillante » qui nécessiteraient implicitement réduction de la valeur des prestations effectuées, n'auraient pas été pris en compte par l'expert, pour dépasser le cadre de l'expertise.

PERSONNE1.) conteste ainsi les conclusions de l'expertise Romain FISCH qui seraient imprécises, incomplètes et non conformes aux règles de l'art. Les prises de position de l'expert Romain FISCH seraient lacunaires et biaisées.

Plus précisément, l'expert n'aurait répondu, à ses observations formulées le DATE7.), qu'en date du DATE6.).

Par ailleurs, lors d'une réunion en visioconférence s'étant tenue le DATE26.) et destinée à la lecture contradictoire du rapport d'expertise, l'expert aurait refusé d'écouter les revendications de PERSONNE1.) et aurait mis fin de manière véhémente et autoritaire à ladite réunion.

L'expert Romain FISCH aurait en outre fait fi de nombreuses remarques et modifié, au cours des opérations d'expertise, ses avis précédemment émis, notamment en ce qui concerne la prise en compte ou non des travaux liés à l'installation défectueuse des évacuations sanitaires.

Par ailleurs, les réponses apportées par l'expert ne seraient nullement satisfaisantes.

Dès lors, il y aurait lieu à l'annulation du rapport d'expertise Romain FISCH du DATE5.), sinon à l'appréciation dudit rapport avec mesure et prise en compte du contexte global.

PERSONNE1.) explique ensuite avoir été contraint de corriger les prestations mal exécutées, respectivement non exécutées par la SOCIETE1.).

Ces lacunes ressortiraient entre autres du rapport d'expertise Romain FISCH et des contestations émises par PERSONNE1.). Les inachèvements, respectivement les malfaçons se listeraient comme suit : « *Pompe de circulation de la chaudière non-raccordée ; Plinthes en bois non posées au rez-de-chaussée ; Plinthes non posées dans le bureau ; Plinthes non posées dans la chambre à coucher ; Plinthes non-posées dans la chambre gauche de l'étage ; Plinthes non-posées dans la chambre droite de l'étage ; Conduit de cheminée non-fermé ; Des traces de peinture sont présentes dans chacune des pièces de la maison* » ; « *Installation défectueuse du système d'évacuation des eaux usées dans les deux salles de bain ; Coulure sur le mur ; pose d'une fenêtre trop petite ; pose d'une prise électrique mal placée dans la salle de bain ; un carreau de faïence de la salle de bain a été cassé puis masqué avec un cache ; des prises électriques ne fonctionnent pas ; le parlophone ne fonctionne pas ; les raccords du plafond de la chambre de gauche à l'étage se décollent ; une boursoufflure est à noter au pied d'une cloison de l'étage ; la salle de bain gauche a été conçue sans évacuation d'air ni fenêtre ; des appliques lumineuses à l'extérieures ne fonctionnent pas.* »

De ce fait, il aurait dû solliciter l'intervention de tiers prestataires afin de terminer les travaux inachevés, respectivement corriger les vices et malfaçons dans le but de rendre la maison habitable.

Il aurait lui-même effectué certains travaux notamment la pose des plinthes.

En ce qui concerne les travaux de réfection des sanitaires (évacuation des eaux usées), non pris en compte dans le rapport d'expertise, le coût de ces travaux se chiffreraient à 2.655,90 euros, conformément à un devis émis par une société en 2020. Ces frais seraient entièrement imputables à la SOCIETE1.) pour résulter de la mauvaise exécution des travaux par celle-ci.

De plus, PERSONNE1.) aurait également été contraint de faire appel à un serrurier afin de changer la serrure de la porte d'entrée de sa maison ; la SOCIETE1.) ayant au préalable et sans son avertissement changé la serrure, empêchant ainsi l'assigné d'accéder à sa propre propriété. Les frais y relatifs s'élevant à 566,51 euros seraient dès lors également imputables à la SOCIETE1.).

Par ailleurs, les défaillances graves de la SOCIETE1.) auraient nécessité l'instauration d'une expertise, qui se serait avérée infructueuse, de sorte que les frais y afférents de 1.747,02 euros seraient pareillement à imputer à la SOCIETE1.).

En sus des désordres relevés ci-avant, l'assigné aurait également subi un trouble de jouissance manifeste.

Ainsi, compte tenu de ces désordres et trouble de jouissance, il y aurait lieu de condamner la SOCIETE1.) à lui payer la somme de 45.000.- euros, à titre de dommages et intérêts principalement sur base de l'article 1792 du Code civil, subsidiairement sur celle des articles 1134, 1147 et 1184 du Code civil, sinon encore plus subsidiairement celle de la responsabilité délictuelle.

Face à la demande adverse en paiement d'une somme additionnelle de 160,68 euros, PERSONNE1.) indique contester formellement et énergiquement cette demande pour être « *basée sur une remarque désobligeante et pleine d'ironie de l'expert FISCH à l'encontre du sieur PERSONNE1.)* ». Une telle demande serait dès lors irrecevable, sinon non fondée.

Selon le dernier état de ses conclusions et aux termes du dispositif de ses derniers écrits, PERSONNE1.) sollicite, à titre reconventionnel, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa de l'article 1792 du Code civil, sinon des articles 1134, 1147 et 1184 du Code civil, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle, à voir constater l'inexécution contractuelle, respectivement la mauvaise exécution des obligations contractuelles dans le chef de la SOCIETE1.) et partant à voir condamner celle-ci à lui payer à ce titre la somme de 45.000.- euros.

Il demande également la somme de 30.000.- euros à titre de préjudice moral subi et la même somme à titre de trouble de jouissance, sinon toute autre somme, même supérieure à dires d'expert ou à arbitrer *ex æquo et bono* par le tribunal, le tout avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

En dernier ordre de subsidiarité, PERSONNE1.) conclut à la nomination d'un nouvel expert avec la mission de relever les éventuels vices, malfaçons et désordres affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), de déterminer les causes et origines des éventuels vices, malfaçons et désordres relevés et les travaux et intervention propres à remédier aux éventuels vices, malfaçons et désordres relevés et en chiffrer le coût, ainsi que les moins-values éventuelles, et de dire que ces frais d'expertise seront supportés par la SOCIETE1.).

Il demande finalement la condamnation de la SOCIETE1.) à lui rembourser les frais d'expertise Romain FISCH par lui exposés ainsi qu'à lui payer la somme de 12.335.- euros, outre les intérêts légaux, du chef des frais et honoraires d'avocat par lui déboursés, en sus de l'octroi d'une indemnité de procédure de l'ordre de 6.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

À cet égard, il invoque la mauvaise foi de la SOCIETE1.) qui aurait refusé toute tentative de conciliation.

Il demande en tout état de cause à ce que la SOCIETE1.) soit condamnée à tous les frais et dépens de l'instance, sinon à voir instituer un partage qui lui serait largement favorable, avec distraction au profit de son avocat constitué qui affirme en avoir fait l'avance.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la demande principale de la SOCIETE1.)

Sur base du rapport d'expertise dressé par l'expert Romain FISCH en date du DATE5.) et des devis n° NUMERO4.) du DATE11.) d'un montant de 118.333,61 euros TTC, n° NUMERO5.) du DATE12.) d'un montant de 5.957,52 euros TTC, n° NUMERO6.) du DATE13.) d'un montant de 1.658,85 euros TTC et n° NUMERO7.) du DATE14.) d'un montant de 19.319,86 euros TTC, la SOCIETE1.) demande, au dernier stade de ses conclusions, à ce que PERSONNE1.) soit condamné à lui payer la somme de 53.064,03 euros et celle de 160,68 euros, telles que retenues par l'expert dans son rapport d'expertise définitif du DATE5.) et son courrier subséquent de prise de position du DATE6.).

PERSONNE1.) s'y oppose, en soutenant, en substance :

(i) que la demande de paiement de la SOCIETE1.) serait « *prématurée* » dans la mesure où le devis signé entre parties prévoirait des conditions « *de paiement explicites* » et qu'à ce jour, les travaux ne seraient pas achevés et, étant donné qu'aucune réception des travaux n'aurait eu lieu ;

(ii) que le rapport d'expertise Romain FISCH encourrait la nullité dans la mesure où l'expert aurait, lors d'une réunion en visioconférence du DATE26.), refusé d'écouter les revendications de l'assigné et mis fin de manière véhémente et autoritaire à ladite réunion. Il aurait également fait fi de nombreuses remarques et modifié au cours des opérations d'expertise ses avis précédemment émis ;

(iii) que l'assigné n'aurait jamais commandé des travaux supplémentaires alors qu'il n'aurait signé aucun devis y relatif et

(iv) que les travaux réalisés par la SOCIETE1.) seraient affectés de désordres, respectivement que les travaux n'auraient pas été achevés et que les conclusions de l'expert seraient imprécises, incomplètes et non conformes aux règles de l'art.

Ce faisant, PERSONNE1.) se prévaut ainsi, entre autres, du principe de l'exception d'inexécution pour s'opposer à la demande en paiement de la SOCIETE1.).

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]*l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention*. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]*elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation*. »

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités régissant la charge de la preuve, il incombe donc aux parties de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions, plus précisément à la SOCIETE1.) de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance par elle alléguée, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière de PERSONNE1.) à hauteur de la somme réclamée et que celui-ci a l'obligation de lui payer cette somme, et à PERSONNE1.) de rapporter la preuve des moyens de défense allégués et l'inexécution contractuelle relevée dans le chef de la SOCIETE1.).

En l'espèce, dans la mesure où la SOCIETE1.) réclame le paiement d'un solde restant dû suite à l'exécution de travaux dans la maison d'habitation de PERSONNE1.) sur base d'un rapport d'expertise extra-judiciaire contradictoire et que PERSONNE1.), pour s'opposer audit paiement, invoque la nullité dudit rapport et des inexécutions contractuelles dans le chef de la SOCIETE1.) tout en mettant en cause les conclusions de cette expertise, il y a d'abord lieu, dans un souci de logique juridique, d'analyser le bien-fondé des reproches formulés par PERSONNE1.) tels que relevés ci-avant, avant de statuer sur le bien-fondé de la demande principale en paiement, après avoir rappelé les principes gouvernant la matière.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat d'entreprise.

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

Il s'agit d'une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter un ouvrage, un travail déterminé, englobant tout genre de prestations, tant matérielles qu'intellectuelles en toute indépendance, pourvu qu'elles soient réalisées en-dehors d'un rapport de subordination.

Les parties au contrat d'entreprise sont liées l'une envers l'autre en vertu d'obligations réciproques, chacune puisant sa cause dans l'engagement de son co-contractant. L'objet de l'obligation de l'entrepreneur consiste dans l'exécution de la prestation promise, tandis que celle du maître de l'ouvrage réside dans le paiement du prix (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.44).

Le paiement du prix convenu par les parties au contrat constitue l'obligation principale à charge du maître de l'ouvrage.

En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'oblige à exécuter des travaux exempts de vices, conformes aux règles de l'art et aux dispositions du marché.

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite exécution des engagements souscrits.

Cette exécution sans défaut s'impose d'autant plus que l'entrepreneur se voit soumettre en la matière à une obligation de résultat (cf. CA, 11 mai 2005, n° 28935).

En effet, l'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est – en tant que professionnel qualifié – censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'obligation de l'entrepreneur étant ainsi une obligation de résultat qui veut que – dès le désordre constaté – il peut être recherché sur le fondement d'une présomption de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Il s'ensuit que la mise en cause de la responsabilité de l'entrepreneur nécessite non pas de démontrer la faute de celui-ci mais uniquement que le résultat promis par lui n'est pas conforme à la prestation qu'il s'était engagé à accomplir (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.87).

S'il appartient à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles et exempte de vices sous peine de voir sa responsabilité engagée, de son côté, 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.

Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser l'exécution de ses propres obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée, conformément à l'article 1134-2 du Code civil.

L'exception d'inexécution sanctionne la règle selon laquelle dans tout rapport synallagmatique, chaque partie ne peut réclamer de l'autre l'exécution de ses engagements, si de son côté elle n'exécute pas ou n'offre pas d'exécuter ses propres engagements. C'est le principe de l'exécution « *trait pour trait* » ou « *donnant donnant* » (cf. TAL, 9 juin 2017 n° 141526 ; TAL, 22 décembre 2006, n° 94 149).

En matière de contrat d'entreprise, le maître de l'ouvrage peut ainsi différer le paiement si l'entrepreneur n'a pas satisfait à ses obligations à l'échéance prévue ; c'est notamment le cas lorsque l'ouvrage présente des malfaçons ou des défauts de conformité (TAL, 13 juillet 1990, n° 18234).

L'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir, du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. TAL, 13 février 2019, n° 140930).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. GHESTIN (J.), Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3ème édition, n° 365, p. 430 et s.). En effet, l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte qu'un acheteur, et par analogie un maître de l'ouvrage en l'espèce, n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V. contrats et conventions, n° 435, p. 41).

Par ailleurs, tant que les travaux n'ont pas fait l'objet d'une réception par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur reste tenu d'une obligation de résultat conformément au droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil.

À partir de la réception, il est tenu de la garantie décennale, respectivement biennale, en application des articles 1792 et 2270 du même code (cf. CA, 20 février 2008, n° 32157).

Dans l'un comme dans l'autre cas, l'entrepreneur est responsable de plein droit des inexécutions, vices et malfaçons sans que le maître de l'ouvrage n'ait à prouver une faute à l'encontre de l'entrepreneur (cf. CA, 20 février 2008, n° 32157).

Étant comprise comme un acte juridique, la réception a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution des travaux par l'entrepreneur.
Il s'agit ainsi de l'acte par lequel le maître d'ouvrage reconnaît l'exécution correcte et satisfaisante des travaux accomplis. La réception doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux et se distingue de la simple livraison de l'ouvrage par l'entrepreneur ou de sa prise de possession par le maître d'ouvrage qu'elle peut aussi bien précéder que suivre.

La réception ne consiste dès lors pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté (cf. TAL, 1er avril 2015, n° 163446).

L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (cf. CA, 24 mars 2010, n° 33536 ; TAL, 9 juin 2015, n° 159122 et 160923).

La réception est tantôt expresse et résulte d'un procès-verbal établi contradictoirement ; elle est tantôt tacite et résulte alors d'un fait ou d'une série de faits, d'où l'on peut déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

Les principes régissant la matière étant posés, il y a lieu d'analyser successivement les moyens de défense soulevés par PERSONNE1.) :

(i) en ce qui concerne tout d'abord le moyen suivant lequel la demande de la SOCIETE1.) serait « *prématurée* » compte tenu du fait que les travaux ne seraient pas achevés et n'auraient pas été réceptionnés, le tribunal a du mal à saisir cet argumentaire.

En l'espèce, la SOCIETE1.) réclame le solde restant dû sur base d'un décompte dressé par l'expert Romain FISCH chargé d'un commun accord des parties de procéder à une expertise extra-judiciaire. Ce décompte tient compte des vices, désordres et inachèvements relevés par l'expert lors des opérations d'expertise, de sorte que les contestations de PERSONNE1.) sur ce point, à savoir que les travaux ne seraient pas achevés, pour en conclure au caractère « *prématuré* » de la demande, ne sont pas pertinentes.

S'agissant de l'argumentaire suivant lequel les travaux n'auraient pas fait l'objet de réception, le tribunal renvoie à l'exposé théorique ci-avant et rappelle que la question de de la réception des travaux détermine le régime juridique applicable à la responsabilité de l'entrepreneur en termes de garanties. En effet, à compter de la réception des travaux, l'entrepreneur est tenu de la garantie décennale, respectivement biennale, en application des articles 1792 et 2270 du Code civil. La question de savoir si les travaux ont ou non été réceptionnés est dès lors pertinente lorsqu'il s'agit d'apprécier si les vices et désordres relèvent des garanties décennale ou biennale ou de la responsabilité de droit commun. Or, dans la mesure où la demande en paiement de la SOCIETE1.) porte sur le solde restant dû qui, de surcroît, est basée sur un décompte dressé entre parties par un expert, la question débattue entre parties de savoir si les travaux ont ou non été réceptionnés, est irrelevante.

ii) en ce qui concerne ensuite le moyen tiré de la nullité du rapport d'expertise, il y a lieu tout d'abord lieu de constater que suivant lettre collective du DATE1.), les parties ont d'un commun accord chargé l'expert Romain FISCH de procéder à une expertise conformément à la mission définie conjointement par les deux parties.

La prédite expertise a été exécutée avant toute procédure judiciaire ; l'expert Romain FISCH n'ayant en effet pas été nommé par une décision de justice.

S'il est de principe que dans le cadre des expertises judiciaires, les mesures d'instruction exécutées par un technicien doivent, comme tout acte qui concourt à la réalisation d'une décision de justice, répondre à certaines exigences de forme afin de garantir leur régularité et leur intégralité et que l'on peut s'attaquer à un tel rapport en mettant en cause sa régularité moyennant une demande en annulation, le tribunal relève qu'une telle demande en nullité ne saurait être dirigée à l'encontre d'un rapport d'expertise extra-judiciaire amiable dès lors qu'un tel rapport ne constitue pas un acte de procédure à l'instar des rapports d'expertise exécutés suite à une décision de justice.

Il s'ensuit que la demande en nullité du rapport d'expertise extra-judiciaire est irrecevable.

Ceci étant, reste à savoir si le rapport d'expertise extra-judiciaire Romain FISCH peut être opposé à PERSONNE1.).

En effet, PERSONNE1.) met en cause le déroulement des opérations d'expertise et notamment le caractère contradictoire desdites opérations.

Il est généralement admis qu'un rapport d'expertise contradictoire extra-judiciaire n'est, en principe, pas assimilé du point de vue de sa force probante, à un rapport d'expertise contradictoire judiciaire, étant donné que l'expertise amiable est dispensée des formes que la loi impose à l'expertise judiciaire et ne présente ainsi pas les mêmes garanties.

Cependant, dès lors que le rapport d'expertise extra-judiciaire amiable a été dressé dans les mêmes conditions que l'aurait été un rapport judiciaire afin d'assurer le principe du contradictoire et un standard minimum, à savoir : définition d'une mission précise, indépendance, impartialité et compétence du technicien, il n'y a pas de raison pour lui refuser la même valeur que celle qui est attribuée à un tel rapport judicaire (cf. Pasicrisie luxembourgeoise tome 32 p. 45).

En l'espèce, il échet de rappeler que l'expert Romain FISCH a été chargé conjointement par les parties litigantes de procéder à une expertise extra-judiciaire suivant une lettre collective du DATE1.), qui définit par ailleurs précisément le cadre de la mission d'expertise lui confiée.

À cet égard, le tribunal relève que l'expert Romain FISCH est habituellement nommé par les juridictions pour procéder à l'exécution des missions d'expertise judiciaire, de sorte qu'il n'existe aucune raison de mettre en cause les compétences de l'expert Romain FISCH en la matière.
En l'espèce, il résulte des pièces soumises au tribunal que suite à une réunion contradictoire sur les lieux en présence de PERSONNE1.) et du représentant de la SOCIETE1.) ainsi que de leurs avocats respectifs, qui s'est tenue en date du DATE3.) (cf. Liste des présences NUMERO3.) signée par les parties), l'expert Romain FISCH a dressé un compte-rendu n° NUMERO3.) en date du DATE4.), comprenant vingt-huit

pages, qui reprend : les dires des parties, les observations de l'expert auxquelles il fait figurer des photographies des lieux ainsi que l'analyse des désordres et inachèvements relevés et les remèdes à y apporter, le tout en invitant les parties à prendre position quant au contenu dudit rapport et spécialement la SOCIETE1.) à fournir les preuves de règlement de ses factures.

Par courrier des DATE27.), l'ancien mandataire de PERSONNE1.) demande un certain nombre d'ajouts au prédit compte-rendu du DATE4.), notamment : « *sous le point 6.2.2* [10] *je vous prie de noter que le propriétaire conteste formellement avoir été informé par SOCIETE1.) du risque lié à une pente trop faible dans la douche italienne. Il aurait évidemment demandé de décaper le sol de quelques millimètres afin d'obtenir une pente suffisante. Sous le point 6.2.2* [14] *il y a lieu de rajouter que le propriétaire n'a pas été informé par SOCIETE1.) du mauvais état du support et de la nécessité de le remplacer* [cf. courrier du DATE7.)] » et informe l'expert que PERSONNE1.) « *accepte que les points suivants soient achevés par SOCIETE1.) : 1. Connection de la pompe au système de chauffage ; 2. Réparation du parlophone afin que tous les écrans fonctionnent correctement ; 3. Réparer/changer les lumières extérieures le long de la rampe de garage et réparer le système afin d'assurer une étanchéité parfaite ; 4. Réparer les 4 prises électriques dans le bureau du rez-de-chaussée ; 5. Fournir un plan électrique concernant le câblage ; 6. Réceptionner la chaudière.* »

Il résulte des éléments du dossier que suite aux prédits courriers, PERSONNE1.) a changé d'avocat.

En date du DATE5.), l'expert Romain FISCH a rendu son rapport d'expertise définitif comprenant trente-trois pages.

Une nouvelle réunion sur les lieux entre parties et l'expert a eu lieu en date du DATE28.).

Par courrier du DATE8.), le nouveau mandataire de PERSONNE1.) conteste les conclusions de l'expert Romain FISCH telles que reprises dans son rapport d'expertise du DATE5.).

Le tribunal constate que peu après la réception du prédit courrier de contestation du mandataire de PERSONNE1.), l'expert a, dans un courrier intitulé prise de position n° NUMERO19.) du DATE6.), pris sur pas moins de quinze pages, point par point, position sur les contestations de PERSONNE1.) en revenant également sur les contestations émises par le précédant mandataire de PERSONNE1.) en date des DATE27.), à savoir antérieurement à la seconde visite des lieux.

En l'espèce, si PERSONNE1.) soutient que lors d'une réunion en visioconférence du DATE26.), l'expert Romain FISCH aurait refusé d'écouter ses revendications et aurait fait fi de nombreuses remarques et modifié au cours des opérations d'expertise ses avis précédemment émis, il reste en défaut d'indiquer précisément sur quels points et par rapport à quelles remarques, voire observations l'expert aurait omis de répondre.

Compte tenu de ce qui précède, le tribunal retient que, bien que l'expert Romain FISCH n'ait pas été nommé judiciairement, la démarche adoptée par l'expert a été la même que celle prévue pour les expertises judiciaires.

Le rapport d'expertise extra-judiciaire établi de manière contradictoire par l'expert Romain FISCH présente dès lors les mêmes garanties qu'une expertise judiciaire et jouit dès lors de la même valeur probante.

PERSONNE1.) ayant chargé conjointement avec la SOCIETE1.) l'expert Romain FISCH pour procéder à l'expertise, défini la mission de l'expert et été en mesure de faire valoir ses observations, le rapport d'expertise rendu par l'expert Romain FISCH en date du DATE5.) lui est opposable.

(iii) en ce qui concerne ensuite les contestations de PERSONNE1.) ayant trait aux travaux supplémentaires, le tribunal rappelle tout d'abord que le contrat de louage d'ouvrage peut se présenter sous la forme d'un devis ou d'un marché à forfait.

On entend par marché sur devis ou sur bordereau, le contrat d'entreprise par lequel les parties fixent invariablement les prix de la série, mais laissent les quantités à exécuter indéterminées. Elles ignorent, en contractant, le prix total du bâtiment à exécuter. Ce prix ne sera connu qu'après exécution et mesurage des ouvrages (cf. CA, 3 juillet 2002, n° 25830). Le principe du devis est ainsi de laisser une certaine marge de manœuvre en faveur de l'entrepreneur.

En revanche, le marché à forfait ou à prix fait est un contrat dans lequel le prix est fixé d'avance et globalement pour des travaux, dont la nature et la consistance sont nettement définies. L'existence d'un marché à forfait suppose la réunion de deux conditions cumulatives : un plan arrêté et convenu, et un prix forfaitaire (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrat d'entreprise, n° 200 à 211). En ce qui concerne la première condition, il faut entendre par « *plan* », l'ensemble des documents contractuels qui définissent les ouvrages à exécuter. La seconde condition est remplie lorsqu'un prix est nettement déterminé et qu'il n'est pas susceptible de varier selon des éléments incertains (cf. Cass. fr., Civ. 1ère, 5 décembre 1965, Bull. civ. I, n° 245).

En cas de forfait, l'entrepreneur est tenu pour un prix global d'exécuter l'ouvrage décrit aux plans, quelles que soient les quantités prévues par lui au regard de celles réellement mises en œuvre. S'il y a une différence en plus, tant pis pour lui. S'il y a une différence en moins, il en profite, sans ristourne au profit du maître de l'ouvrage (cf. TAL, 12 avril 2005, n° 69266). Le principe d'un marché à forfait est ainsi de donner une sécurité au maître de l'ouvrage qui n'aura pas à subir de mauvaises surprises quant à une évolution éventuelle du prix de la construction.

Autrement dit, le marché à forfait se caractérise par un prix fixe qui lie l'entrepreneur, en lui interdisant de réclamer davantage que ce qui a été convenu. Il implique un engagement précis de l'entrepreneur qui s'appuie sur un plan arrêté et définitif en contrepartie d'un prix global et immuable tandis que le marché sur devis se base sur un

prix approximatif, indiqué dans un bordereau préalablement soumis au maître de l'ouvrage et dont le prix final sera fonction de la consistance exacte des travaux effectués (cf. TAL, 8 avril 2011, n° 134657).

Le marché sur devis constituant la règle et le marché à forfait l'exception, il appartient au maître de l'ouvrage alléguant un marché à forfait, d'en rapporter la preuve (cf. CA, 7 mai 1996, n° 17310) et les juges du fond décident souverainement si un marché de travaux constitue ou non un forfait (cf. Cass. fr. req., 1er février 1904, D.P. 1904. I. 360 - GUILLOUARD, Traité de louage, 3e éd. T.2 n° 886).

On entend par travaux supplémentaires ceux qui modifient l'objet du marché soit dans sa nature soit dans son volume.

Par ailleurs, pour que des travaux exécutés en supplément se situent hors du forfait, il ne suffit pas qu'ils soient sans lien direct et nécessaire avec la commande initiale, mais il faut encore qu'il s'agisse de travaux indépendants du marché initial.

Pour qu'il puisse être obligé à payer des suppléments dans le cadre d'un contrat forfaitaire, le maître de l'ouvrage doit ainsi autoriser par écrit tout travail supplémentaire ainsi que donner son accord exprès sur son prix (cf. TAL, 19 mars 2015, n° 162037).

L'autorisation écrite du maître de l'ouvrage consiste à « *donner son consentement par instrumentum* » (cf. JurisClasseur, Code civil, Art. 1788 à 1794, Fasc. 20, n° 55). Elle est à qualifier d'avenant au contrat en ce qu'elle manifeste son accord à la modification du contrat initial. Il est de principe que tout autre mode de preuve de l'accord du maître de l'ouvrage que celui imposé par l'article 1793 du Code civil, est exclu : « *dans le marché à forfait, il est dérogé au droit commun de la preuve dans la mesure où l'exigence d'un écrit exclut tout autre mode de preuve de l'accord du maître de l'ouvrage, notamment la preuve testimoniale et par présomption, même s'il existe un commencement de preuve par écrit* » (cf. TAD, 5 décembre 2000, n° 9525).

En l'espèce, le tribunal constate que non seulement PERSONNE1.), à qui incombe la charge de la preuve, reste en défaut d'établir que le devis n° NUMERO4.) du DATE11.) d'un montant de 118.333,61 euros TTC constituait en réalité un marché à forfait mais qu'en outre, le libellé de la mission d'expertise déterminé conjointement par les parties litigantes, mentionne expressément des « *commandes supplémentaires* », de sorte que PERSONNE1.) est actuellement malvenu de soutenir qu'il n'aurait jamais commandé de travaux supplémentaires.

En tout état de cause, dans la mesure où il n'est pas établi en cause que les parties étaient liées par un marché à forfait, l'argumentation de PERSONNE1.) tendant à soutenir qu'il n'aurait jamais signé les devis relatifs aux travaux supplémentaires de sorte qu'aucune commande supplémentaire ne saurait lui être opposable, est à écarter.

Ceci étant, il y a lieu de rappeler qu'il est en l'espèce question des devis suivants :

- devis n° NUMERO5.) du DATE12.) d'un montant de 5.957,52 euros TTC,
- devis n° NUMERO6.) du DATE13.) d'un montant de 1.658,85 euros TTC, et
- devis n° NUMERO7.) du DATE14.) d'un montant de 19.319,86 euros TTC.

Force est tout d'abord de relever que PERSONNE1.) ne conteste en l'occurrence pas que les travaux, objet des prédits devis, aient été exécutés par la SOCIETE1.).

Le tribunal constate que les trois devis précités sont, à l'instar du premier devis n° NUMERO4.) du DATE11.), mentionnés dans la partie du rapport intitulé « *EVALUER LE COUT DES TRAVAUX ENTREPRIS JUSQU'A CE JOUR* », du rapport d'expertise Romain FISCH, avec la « *REMARQUE PRELIMINAIRE* » suivante : « *Cette estimation est basée sur les devis qui ont été établis par SOCIETE1.) et qui nous ont été transmis. Pour chaque position, nous avons estimé le taux de réalisation des travaux correspondants. Cette méthode a été retenue afin de respecter la grille de calcul utilisée par SOCIETE1.). En effet, nous avons usuellement recours à une autre grille (que nous avons cependant appliquée pour les travaux de redressement, voir § 4.1.3 page 32). A titre d'exemple, SOCIETE1.) a appliqué dans ses devis un taux horaire de 35,- €/hre pour ses ouvriers là où nous appliquons usuellement un taux de 75,-/hre pour des travaux analogues*. »

Sur base des devis lui fournis, l'expert Romain FISCH retient, dans son rapport d'expertise définitif, que le coût des travaux entrepris par la SOCIETE1.) s'élève à la somme totale de 137.701,13 euros TTC.

En l'espèce, il résulte des conclusions de la SOCIETE1.) que celle-ci soutient avoir exécuté les travaux repris au dernier devis n° NUMERO7.) du DATE14.) d'un montant de 19.319,86 euros TTC, émis postérieurement au compte-rendu n° NUMERO3.) de l'expert Romain FISCH du DATE4.), à titre gracieux. Selon les déclarations de la SOCIETE1.), aucune facture n'aurait été adressée à PERSONNE1.) concernant les travaux supplémentaires repris dans ce devis.

Le tribunal constate que ces travaux se rapportant à « *fourniture et installation de 53 prises électriques, 4 spots* [...] *16 spots* […] *fourniture d'une armoire électrique* […]*, conception et installation sanitaire d'une salle de bains, une kitchenette, deux dressings, faux plafonds. Installation électrique pour le faux plafonds et dressing* […] *Enlèvement et recyclage des déchets* […] *Modification de deux murs de forme droite vers une forme cascade. Branchement électrique depuis l'armoire vers l'extérieur et fourniture de 6 appliques. Fourniture et pose d'une tablette de fenêtre en pierre - local chaudière*. »

Ces postes ont été pris en compte par l'expert dans le cadre de son calcul relatif au coût total des travaux prestés par la SOCIETE1.).

Dans la mesure où la SOCIETE1.) admet avoir presté les prédits travaux sans contrepartie de la part de PERSONNE1.), il y a lieu de retrancher le coût de ces travaux s'élevant à 19.319,86 euros TTC suivant devis n° NUMERO7.) du DATE14.) de la somme totale de 137.701,13 euros TTC retenue par l'expert.

Par conséquent, le tribunal retient que le coût total des travaux exécutés par la SOCIETE1.) s'élève à 118.381,27 euros (137.701,13 euros TTC - 19.319,86 euros TTC).

(iv) en ce qui concerne ensuite l'affirmation de PERSONNE1.) suivant laquelle les conclusions de l'expertise Romain FISCH seraient imprécises, incomplètes et non conformes aux règles de l'art, le tribunal relève qu'il n'analysera que les points du rapport d'expertise qui ont fait l'objet de contestations circonstanciées et développées de la part de PERSONNE1.) et ne tiendra pas compte des contestations globales du rapport d'expertise sans prise de position sur un point particulier.

Il résulte des conclusions de PERSONNE1.) que celui-ci conteste le fait que les travaux de réfection des sanitaires (évacuation des eaux usées) dont le coût se chiffrerait à 2.655,90 euros suivant un devis d'une tierce société de 2020, n'auraient pas été pris en compte dans le rapport d'expertise.

Le tribunal constate tout d'abord que dans son compte-rendu du DATE4.), l'expert Romain FISCH a retenu sous les points 6.2.2 « *salle de bains* [rez-de-chaussée] » ce qui suit : « *Le propriétaire évoque une pente insuffisante pour permettre un écoulement correct de l'eau dans la douche à l'italienne. Selon SOCIETE1.), l'entreprise avait prévenu le propriétaire de ce risque* » et 6.4.4 « *Salle de bain droite* [Etage] » « *Tout comme au niveau de la salle de bains sise du côté gauche, nous retenons des irrégularités quant à l'évacuation des eaux de la cabine de douche* ».

L'expert Romain FISCH retient sur ce point que « *la pente de 1 % constatée sur place est conforme aux règles techniques. A ce titre, il y a lieu de noter que la non-occurrence de flaques d'eau ne peut – compte tenu des tolérances usuelles en termes de planéité – être garantie qu'en optant pour des pentes supérieures à 5 %. Une telle inclinaison du revêtement donnerait cependant lieu à un accroissement substantiel du risque de chute* ».

En ce qui concerne la « *remontée d'eaux usées dans le bac de douche* », l'expert retient que « *ce phénomène est dû à un dénivelé trop faible entre l'exutoire des WC et le bac de la douche. Afin d'éviter l'occurrence du désordre, il aurait été nécessaire d'encastrer le branchement de la douche dans la dalle* ».

Dans son rapport d'expertise du DATE5.), l'expert reprend ses constatations ci-avant détaillées tout en rajoutant ce qui suit : « *nous précisons que la société qui a monté la cabine de douche a implicitement réceptionné l'évacuation mise en place par SOCIETE1.).* »

Dans la partie de son rapport d'expertise relative au coût des travaux de remise en état, l'expert Romain FISCH ne tient pas compte du coût des travaux nécessaires pour remédier à ce désordre.

Face aux contestations de PERSONNE1.) sur ce point et plus précisément que « *le sieur PERSONNE1.) a mandaté un plombier avant de raccorder la douche pour effectuer un test. C'est à ce moment précis que notre mandant a compris que des malfaçons criantes avaient été commises par SOCIETE1.) qui doivent être reprises et chiffrées dans votre rapport* », l'expert Romain FISCH répond comme suit : « *ainsi qu'exposé au tiret* [31] *page 25 de notre rapport, la remontée d'eaux usées dans le bac de douche provient d'une absence de dénivelé entre bac de douche et évacuation, autrement dit d'une inadéquation entre évacuation et bac de douche.*
L'une et l'autre ayant été commandé par la partie SOCIETE6.), celle-ci aurait dû préciser à la SOCIETE1.) le niveau d'évacuation attendu ou choisir un bac de douche suffisamment surélevé pour être raccordé à l'évacuation […]. »

Dans son courrier de prise de position, l'expert Romain FISCH précise qu'« *ainsi qu'exposé au titre* [31] *page 25 de notre rapport, la remontée d'eaux usées dans le bac de douche provient d'une absence de dénivelé entre bac de douche et évacuation, autrement dit d'une inadéquation entre évacuation et bac de douche* […] *». Selon les dires de la partie PERSONNE1.)* […] *la cabine de douche a par ailleurs été montée par la partie elle-même, autrement dit par un profane et non par une société tierce* » (p. 9/15), qu'« *au risque de nous répéter, l'évacuation mise en œuvre par SOCIETE1.) ne présente pas en soi un défaut mais est simplement inadaptée au montage de la cabine de douche. Or ce montage n'était pas connu de SOCIETE1.) lors de la réalisation de l'évacuation* » et qu'« *une conception détaillée de la salle de bains aurait permis d'établir le niveau requis pour l'évacuation avant sa réalisation par SOCIETE1.). C'est parce que la conception de la salle de bains était défaillante qu'aucune instruction précise n'a pu être suivie à la partie SOCIETE1.) quant au niveau requis pour l'évacuation.* » (p.10/15).

Il est admis que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Eu égard aux principes dégagés ci-avant, dans la mesure où l'expert Romain FISCH retient dans son rapport d'expertise que les travaux exécutés par la SOCIETE1.) sont conformes aux règles de l'art et qu'il constate que les travaux subséquents entrepris dans la salle de bains n'ont pas été exécutés par la SOCIETE1.) mais par une société tierce à la demande de PERSONNE1.), il y lieu de retenir que les désordres précités affectant la salle de bains ne sont pas imputables à la SOCIETE1.).

Par conséquent, il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expert sur ce point en ce qu'il n'a pas pris en compte le coût des travaux de remise en état de ces désordres dans la partie de son rapport relatif au « *coût de redressement des travaux effectués* ».

En l'absence d'éléments pertinents permettant de retenir que l'expert Romain FISCH se soit trompé dans son analyse en évaluant le coût des désordres et inachèvements tels que repris aux pages 32 et suivantes de son rapport d'expertise du DATE5.), à la somme de 7.387,10 euros TTC, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point.

Il résulte des constatations de l'expert Romain FISCH, corroborées par les conclusions concordantes des parties, que PERSONNE1.) a versé une somme totale de 77.250.- euros TTC pour les travaux prestés par la SOCIETE1.).

Dans la mesure où il résulte des développements qui précèdent que le coût total des travaux facturables exécutés par la SOCIETE1.) s'élève à 118.381,27 euros et que le tribunal a entériné les conclusions de l'expert Romain FISCH qui a retenu que le coût de redressement des désordres et moins-values s'élève à 7.387,10 euros TTC, ensemble le constat que PERSONNE1.) s'est d'ores et déjà acquitté d'une somme de 77.250.- euros TTC, il y a lieu de déclarer la demande de la SOCIETE1.) en paiement telle que dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) fondée à concurrence de 33.744.- euros.

En ce qui concerne la demande additionnelle de la SOCIETE1.) à voir dire que PERSONNE1.) est encore tenu de lui payer la somme de 160,68 euros TTC, eu égard aux conclusions de l'expert Romain FISCH prises suite à un recalcul du coût des travaux prestés par la SOCIETE1.) telles que plus précisément étayées dans son courrier de prise de position du DATE6.), la demande afférente de la SOCIETE1.) est, en l'absence de contestations pertinentes émises par PERSONNE1.), également à déclarer fondée.

Il suit des développements qui précèdent, que la demande de la SOCIETE1.) est à déclarer fondée à concurrence de la somme totale de 33.904,68 euros (33.744.- euros + 160,68 euros TTC), avec les intérêts légaux à compter de l'exploit introductif d'instance, valant mise en demeure, jusqu'à solde.

Il y a également lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) en majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement et ceci sur base des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

3.2. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

3.2.1. Quant à la demande en dommages et intérêts pour préjudice matériel

Reconventionnellement, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer un montant global de 45.000.- euros à titre de réparation de son préjudice matériel.

Au soutien de cette demande, il fait valoir les inachèvements, respectivement les malfaçons suivants : « *Pompe de circulation de la chaudière non-raccordée ; Plinthes en bois non posées au rez-de-chaussée ; Plinthes non posées dans le bureau ; Plinthes non posées dans la chambre à coucher ; Plinthes non-posées dans la chambre gauche de l'étage ; Plinthes non-posées dans la chambre droite de l'étage ; Conduit de cheminée non-fermé ; Des traces de peinture sont présentes dans chacune des pièces de la maison* ; *Installation défectueuse du système d'évacuation des eaux usées dans les deux salles de bain ; Coulure sur le mur ; pose d'une fenêtre trop petite ; pose d'une prise électrique*

mal placée dans la salle de bain ; un carreau de faïence de la salle de bain a été cassé puis masqué avec un cache ; des prises électriques ne fonctionnent pas ; le parlophone ne fonctionne pas ; les raccords du plafond de la chambre de gauche à l'étage se décollent ; une boursoufflure est à noter au pied d'une cloison de l'étage ; la salle de bain gauche a été conçue sans évacuation d'air ni fenêtre ; des appliques lumineuses à l'extérieur ne fonctionnent pas. », qui seraient imputables à la SOCIETE1.).

Le tribunal constate qu'il s'agit des désordres, respectivement inachèvements relevés par l'expert Romain FISCH dans le cadre des opérations d'expertise et sur lesquels celui-ci s'est d'ores et déjà prononcé en ce qui concerne leur imputabilité à la SOCIETE1.) et leur coût de redressement, dans le cadre de l'analyse de la demande principale en paiement de la SOCIETE1.).

Dans ces conditions et en l'absence de tout élément probant quant à l'existence de désordres, respectivement inachèvements autres que ceux relevés par l'expert, la demande en indemnisation de PERSONNE1.) en réparation d'un préjudice matériel du chef de prétendus désordres et inachèvements, est à déclarer non fondée, sans qu'il n'y ait lieu à l'instauration d'une expertise judiciaire telle que sollicitée à titre subsidiaire par PERSONNE1.). En effet, une mesure d'instruction ne saurait suppléer à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) ayant trait aux frais de changement de serrure à hauteur de 566,51 euros qui seraient imputables à la SOCIETE1.), le tribunal constate qu'il résulte des pièces soumises à son appréciation que dans un courrier recommandé du DATE24.), la SOCIETE1.) conteste avoir changé « *illégalement comme vous le soulignez dans votre email, la clé de la porte d'entrée, mais tout simplement nous avons mis une serrure provisoire à la place de la serrure originale dans les soucis d'éviter des intrusions intempestives après la fin des travaux. Veuillez noter que l'originale de la clé de la porte d'entrée vous sera remis le jour de la réception des travaux* […]. »

En l'occurrence, PERSONNE1.) ne conteste pas que préalablement au changement de la serrure par la SOCIETE1.), une société tierce est intervenue sur les lieux « *inconnue de la SOCIETE1.)* » dont les travaux se seraient « *greffés pour installer ledit système d'alarme, sur l'installation électrique existante installée par le sous-traitant de la SOCIETE1.)*, *de façon non-conforme aux règles de l'art* ».

Dans ces conditions, il ne saurait être reproché à la SOCIETE1.), qui n'était pas informée de l'intervention d'une tierce société sur les lieux, d'avoir entendu protéger le chantier et précisément ses travaux, de sorte que la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle porte sur les frais de changement de serrure entrepris par la suite par ses soins, est à déclarer non fondée.

3.2.2. <u>Quant au préjudice moral et trouble de jouissance</u>

PERSONNE1.) demande également à ce que la SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer, à titre de préjudice moral et de trouble de jouissance subis chaque fois un montant de

30.000.- euros, ou toute autre montant, même supérieur à dires d'expert, sinon à arbitrer *ex æquo et bono* par le tribunal, le tout avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Est réparée, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 1174, pp. 1145 et 1146).

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement inhabitable, ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la maison d'habitation de PERSONNE1.) ait été temporairement inhabitable. Les désordres relevés par l'expert Romain FISCH ne présentent pas une telle envergure permettant de retenir que PERSONNE1.) ait été sérieusement incommodé.

Dans ces conditions, à défaut d'amples développements de la part de PERSONNE1.) sur ce point, le volet matériel de la perte de jouissance laisse d'être établi.
En ce qui concerne le préjudice moral, il y a tout d'abord lieu de relever que suite aux désordres relevés par PERSONNE1.), la SOCIETE1.) ne s'est pas opposée aux démarches utiles notamment à l'instauration d'une mesure d'expertise.

Le tribunal constate que la SOCIETE1.) a toujours participé aux opérations d'expertise et a pris en charge la moitié des coûts y relatifs. En outre, il résulte des pièces du dossier que suite au premier compte-rendu dressé par l'expert Romain FISCH, la SOCIETE1.) est intervenue sur les lieux pour procéder à la remise en état et a, sans contrepartie, presté des travaux à hauteur d'un montant de 19.319,86 euros TTC suivant un devis n° NUMERO7.) du DATE14.).

Compte tenu de ces éléments, un préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.) en lien causal avec une faute, respectivement inexécution contractuelle imputable à la SOCIETE1.), laisse d'être établi.

La demande de PERSONNE1.) sur ce point est donc également à déclarer non fondée.

3.2.4. <u>Quant aux frais d'expertise</u>

PERSONNE1.) conclut à voir dire que la SOCIETE1.) est tenue de supporter l'intégralité des frais d'expertise, partant à ce que celle-ci soit condamnée à lui rembourser la moitié des frais d'expertise par lui exposés.

En l'espèce, il résulte de la lettre collective de nomination de l'expert Romain FISCH du DATE1.) que les parties ont expressément convenu que les « *frais d'expertise seront partagés par moitié par les deux parties* ».

Compte tenu du prédit accord des parties au partage des frais d'expertise, la demande de PERSONNE1.) ayant trait au remboursement de la moitié des frais d'expertise, est à déclarer non fondée.

3.2.5. <u>Quant aux frais et honoraires d'avocat</u>

PERSONNE1.) réclame également la somme de 12.335.- euros, outre les intérêts légaux, à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats par lui déboursés.

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 (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

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

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la SOCIETE1.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de celle-ci, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Il y a dès lors lieu d'analyser en premier lieu si la SOCIETE1.) a commis une faute.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, la SOCIETE1.) a agi suite aux opérations d'expertise initiées par les parties d'un commun accord et conformément aux conclusions de l'expert Romain FISCH qui, dans son décompte dressé entre parties, a retenu un solde positif en faveur de la SOCIETE1.).

Dans les circonstances données, une faute dans le chef de la SOCIETE1.), qui a obtenu gain de cause, n'est pas donnée.

Les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil n'étant pas réunies, la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à rejeter pour être non fondée.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. L'exécution provisoire

La SOCIETE1.) sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire usage de la faculté accordée au juge par l'article 244 *in fine* du Nouveau Code de procédure civile.

3.3.2. Les indemnités de procédures

En l'espèce, tant la SOCIETE1.) que PERSONNE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine*. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de la SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.000.- euros.

3.3.3. Frais et dépens

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où PERSONNE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge, avec distraction au profit de Maître Catia DOS SANTOS, avocat constitué pour la SOCIETE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande en annulation du rapport d'expertise extra-judiciaire contradictoire de l'expert Romain FISCH du DATE5.) telle que soulevée par PERSONNE1.) irrecevable,

dit la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. telle que dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) partiellement fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme totale de 33.904,68 euros (33.744.- + 160,68), avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,
dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en réparation d'un préjudice matériel, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en réparation d'un préjudice moral et d'un trouble de jouissance, non fondée,

partant, en déboute,

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

partant, en déboute,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, non fondée,

partant, en déboute,

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

dit la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en octroi d'une indemnité de procédure partiellement fondée,

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

condamne PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Catia DOS SANTOS, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.