

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00028**

Audience publique du mercredi, 14 février 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2017-00448**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S., établie et ayant son siège social à F-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Briey sous le n° NUMERO1.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 2 novembre 2017,

ayant comparu par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Paulo FELIX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

**ET**

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit BAUSTERT,

comparaissant par Maître Nadia CHOUHAD, avocat, demeurant à Luxembourg.



## LE TRIBUNAL

### **1. Objet du litige**

La société SOCIETE1.) poursuit le recouvrement forcé d'un montant total de 81.169,03 euros sur base de factures par elle émises pour des travaux de construction effectués pour compte d'PERSONNE1.) sur un chantier sis à L-ADRESSE2.) ainsi que pour rupture injustifiée des relations contractuelles par PERSONNE1.) en date du 17 juillet 2017.

### **2. Procédure**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 2 novembre 2017, la société SOCIETE1.), comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Nadia CHOUHAD s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 6 novembre 2017.

L'affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro TAL-2017-00448. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Le 14 mai 2018, Maître Sandra GIACOMETTI a informé le tribunal de son dépôt de mandat.

Maître Paulo FELIX s'est constitué nouvel avocat pour la société SOCIETE1.) en date du 9 juillet 2018.

Maître Paulo FELIX n'ayant pas conclu dans le délai de rigueur lui imparti par le tribunal, une clôture-sanction a été ordonnée à l'audience du 20 novembre 2018 par le juge de la mise en état.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 4 décembre 2018.

Par jugement n° 2018TALCH08/00257 du 11 décembre 2018, le tribunal a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme ; a rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) en application de l'article 22 (1) de la loi du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ; avant tout autre progrès en cause, a ordonné un complément d'instruction et sursis à statuer pour le surplus.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a à nouveau été clôturée par voie d'ordonnance du 10 juillet 2020 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 22 septembre 2020 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 20 juin 2020 portant 1<sup>o</sup> prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de

crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (Journal officiel A523 du 24 juin 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 septembre 2020 par le Président de chambre.

Par jugement n° 2020TALCH08/00184 du 6 octobre 2020, le tribunal a constaté que les parties sont liées par des contrats de louage d'ouvrage ; avant tout autre progrès en cause : a ordonné une expertise et nommé expert Alain MARCHIONI avec la mission plus amplement reproduite au prédit jugement, a sursis à statuer pour le surplus quant aux demandes formulées ; a réservé les frais et droits des parties et a tenu l'affaire en suspens en attendant le résultat de la mesure d'instruction.

L'expert Alain MARCHIONI a établi son rapport d'expertise en date du 8 novembre 2021.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a à nouveau été clôturée par voie d'ordonnance du 18 juillet 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 15 novembre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### **3. Préentions et moyens des parties**

#### **3.1. La société SOCIETE1.)**

Aux termes de son assignation, la société SOCIETE1.) demandait, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 81.169,03.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, elle faisait valoir avoir conclu 5 devis avec PERSONNE1.) portant sur un chantier sis à L-ADRESSE2.) pour un total de 121.295,68.- euros ; qu'PERSONNE1.) aurait mis fin à la collaboration le liant à elle en date du 17 juillet 2017 sans aucune raison valable ; que de ce fait PERSONNE1.) lui resterait redevable non seulement du solde de factures d'ores et déjà émises pour travaux accomplis, mais encore du solde dû suivant les 5 devis pour travaux restant à faire.

Elle basait sa demande sur les stipulations contractuelles existant entre parties telles que résultant des devis, factures et paiements suivant pièces versées en cause.

Au fond, elle réplique actuellement quant aux moyens adresses que les devis DV201601147, NUMERO2.) et NUMERO3.) ont été signés par les deux parties et ne peuvent dès lors être sujets à critique et que si les devis NUMERO4.) et NUMERO5.) n'ont pas été signés par PERSONNE1.), ils auraient néanmoins été acceptés par ce dernier tel qu'il ressortirait notamment des courriers électroniques échangés entre parties et des paiements sans réserve effectués par PERSONNE1.).

Elle conteste encore tout non-respect des délais d'achèvement, insistant sur le fait que d'une part, les différents devis ne soumettaient les travaux à effectuer à aucun délai spécifique et d'autre part, qu'elle aurait été obligée de suspendre l'exécution des travaux en raison des impayés de son cocontractant, de sorte que la résiliation opérée par ce dernier serait en tout état de cause abusive.

Elle soutient également que si certains travaux n'ont pas été réalisés, cet inachèvement serait imputable à PERSONNE1.) qui a résilié les contrats précités. Quant aux travaux facturés et payés par PERSONNE1.), ces derniers ne sauraient être qualifiés d'inachevés, compte tenu de l'absence de réserves faites lors des paiements par le maître de l'ouvrage. Elle conteste enfin formellement que les travaux exécutés soient affectés de vices et malfaçons.

A titre subsidiaire, elle conclut à l'instauration d'une expertise.

Elle conteste encore la demande reconventionnelle tant en son principe qu'en son *quantum*.

Suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire, la société SOCIETE1.) prend ponctuellement position.

L'expert aurait retenu que certains travaux n'auraient pas été ou que partiellement été exécutés. La société SOCIETE1.) explique que ce fait est imputable à la partie adverse qui aurait résilié unilatéralement le contrat liant les parties et qui n'aurait pas payé les factures litigieuses. En tout état de cause, ces travaux n'auraient pas été facturés.

Contrairement aux conclusions de l'expert, la société SOCIETE1.) conteste toute erreur de mètre.

Quant à la remise en état préconisée par l'expert, les montants prévus pour l'organisation du chantier seraient surfaits, de même que pour la protection des lieux.

Le démantèlement de l'existant serait injustifié, particulièrement l'escalier en béton et la dalle extérieure. La modification de l'emplacement de l'escalier aurait été demandée par rapport aux plans initiaux par PERSONNE1.) en cours des travaux.

Les prix prévus par l'expert quant à l'isolation du toit seraient quatre fois supérieurs à ceux prévus dans le devis NUMERO2.). Il y aurait lieu de limiter l'indemnisation au coût prévu dans le devis précité.

Quant au cloisonnement et aux chapes, ils seraient conformes aux règles de l'art et respecteraient l'offre.

Quant aux travaux extérieurs, la société SOCIETE1.) conteste avoir endommagé les colonnes et la poutre, respectivement être à l'origine des fissurations au-dessus de la colonne.

Quant aux travaux électriques, la société SOCIETE1.) conteste toute responsabilité, alors qu'elle n'aurait pas réalisé les travaux électriques, respectivement les travaux qu'elle aurait réalisés, n'auraient aucune incidence sur ces travaux.

Quant aux travaux sanitaires, la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence quant au réaménagement de la salle de bains, des combles et des revêtements des sols.

Quant aux travaux de peinture, PERSONNE1.) aurait accepté les travaux de plâtre et ne pourrait de ce fait prétendre à une réparation. La société SOCIETE1.) ne pourrait être tenue d'indemniser PERSONNE1.) pour des travaux qu'elle n'aurait pas dû faire. PERSONNE1.) contreviendrait à son obligation de minimiser son dommage.

En réponse aux conclusions adverses, la société SOCIETE1.) explique qu'aucun délai pour réaliser les travaux n'aurait été prévu. Elle aurait dû suspendre les travaux en raison du non-paiement des factures. Par conséquent la résiliation unilatérale aurait été abusive.

La société SOCIETE1.) conteste qu'il y aurait une erreur du métré. L'expert aurait retenu qu'PERSONNE1.) lui redevait le montant de 27.227,11.- euros au titre des travaux réalisés, avant de les réduire au montant de 6.714,67.- euros en raison de l'erreur du métré. Elle demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 27.227,11.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, sinon d'ordonner la compensation de cette somme.

La société SOCIETE1.) conteste les demandes reconventionnelles adverses.

Elle demande dans ses dernières conclusions de débouter PERSONNE1.) de ses demandes, sinon de les réduire à de plus justes valeurs.

Elle demande subsidiairement et pour autant que nécessaire d'ordonner un complément d'expertise afin de permettre à l'expert Alain MARCHIONI de se prononcer sur les contestations sus-énoncées par la société SOCIETE1.) au point 3 de ses conclusions du 17 février 2023 et de réévaluer le coût de la remise en état.

### **3.2. PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) contestait la demande et faisait valoir que les travaux pour lesquels les factures ont été émises par la société SOCIETE1.) n'auraient pas été exécutés, sinon achevés et qu'en tout état de cause, ces travaux seraient viciés (devis DV201601147 du 4 novembre 2016, devis NUMERO2.) du 18 janvier 2017 et devis NUMERO3.) du 29 mai 2017).

Il contestait par ailleurs avoir accepté les devis NUMERO4.) du 4 avril 2017 et NUMERO5.) du 22 février 2017.

Dans ces conditions, la résiliation du contrat le liant à la société SOCIETE1.) serait justifiée, alors que cette dernière aurait engagé sa responsabilité contractuelle en raison des différents vices et malfaçons invoqués.

Il demandait reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.000.- euros à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 4.000.- euros et les frais et dépens de l'instance.

Actuellement, il maintient que des délais d'achèvement des travaux étaient convenus entre parties suivant devis NUMERO6.) et NUMERO7.) et offre LU2017052992 et que ceux-ci n'ont pas été respectés.

Il maintient également ses reproches quant à l'exécution conforme des travaux et reprend point par point les différents postes des devis DV201601147, devis NUMERO2.) et NUMERO3.) qui sont sujets à critiques de sa part (*cf. conclusions du 6 février 2019, point B, pages 7 à 13*).

Quant à l'augmentation de la demande adverse relative à la somme de 4.299,43.- euros au titre d'une facture LU201705923 relative au devis NUMERO2.), il conclut à son irrecevabilité pour constituer une demande nouvelle.

Il réclame enfin la condamnation additionnelle de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.000.- euros à titre de préjudice pour trouble de jouissance, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Face aux contestations adverses, il fait état de l'existence d'un planning des travaux sinon écrit, du moins oral convenu entre parties. Il se réfère aussi à l'existence d'un délai raisonnable pour l'exécution des travaux prenant cours à la signature du devis concerné et tenant compte des circonstances et de l'usage suivant la jurisprudence française citée dans ses conclusions subséquentes et qui en l'espèce ne saurait selon lui dépasser six mois.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, PERSONNE1.) prend ponctuellement position.

Quant au non-respect des délais d'achèvement des travaux, l'expert aurait conclu dans son rapport d'expertise page 39 « *l'expert est d'avis que plusieurs de ces facteurs ont contribué à provoquer les retards. Le scénario le plus probable est que la mauvaise qualité d'exécution des prestations a conduit le maître de d'ouvrage à retenir les paiements dus, ce qui a eu comme conséquence le retrait temporaire de la main-d'œuvre du chantier en attendant que les factures soient payées.* »

Par conséquent, il serait établi que la société SOCIETE1.) aurait manqué à ses obligations contractuelles et de surcroît aurait violé l'ensemble des règles de l'art régissant les métiers de la construction, entraînant un retard dans l'achèvement de l'ouvrage.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de prouver avoir satisfait à ses obligations pour pouvoir réclamer son exécution. Au vu de la gravité du comportement de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) aurait été en droit de résilier unilatéralement les différents engagements contractuels aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

Quant aux travaux non exécutés, sinon exécutés partiellement, sinon non conformes aux règles de l'art, PERSONNE1.) fait valoir que contrairement aux prétentions de la société SOCIETE1.), qui soutient que l'inachèvement des travaux serait dû au non-paiement des factures et à la résiliation unilatérale, les prétentions adverses seraient contredites par l'expertise judiciaire. D'ailleurs, la société SOCIETE1.) resterait en défaut d'apporter une quelconque preuve de ses allégations.

L'expert aurait retenu qu'une grande partie des travaux n'auraient pas été entamés et que certains auraient été oubliés, à l'instar de la plâtrerie et de l'isolation prévue au devis NUMERO2.). Ces travaux auraient bien donné lieu à facturation, tel qu'il ressortirait de la facture n° NUMERO8.).

Aux termes de la prédite facture, le métré final ne correspondrait pas au métré du chantier. Ce fait serait contesté par la société SOCIETE1.), sans aucun développement, ni une quelconque argumentation contraire ou par la production d'un quelconque élément probant.

L'expert aurait retenu page 31 de son rapport que la société SOCIETE1.) serait définitivement coupable :

- de ne pas avoir planifié le projet et *a fortiori* le chantier sur la base d'un diagramme de GANTT ;
- de ne pas avoir suffisamment fait murer le projet et de ne pas avoir figé d'avance les opérations à mener ;
- d'avoir effectué des changements de réalisation en cours d'exécution ;
- d'avoir échoué à approvisionner le chantier en matériel ;
- d'avoir échoué dans la supervision ne serait-ce la plus élémentaire du chantier ;
- d'avoir échoué à organiser une quelconque supervision ;
- d'avoir échoué à contrôler l'avancement du chantier ;
- d'avoir piloté à vue le chantier ;
- d'avoir utilisé une main-d'œuvre peu qualifiée sur le chantier.

D'ailleurs, la société SOCIETE1.) ne verserait aucun élément probant quant à l'évaluation du préjudice et le décompte entre les parties établies par l'expert, de sorte que ses contestations resteraient à l'état de pures allégations non-susceptibles d'emporter la conviction du tribunal.

- *Quant au préjudice matériel*

PERSONNE1.) demande de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 151.370,74.- euros au titre de préjudice matériel du chef des nombreux désordres, vices et malfaçons dont serait affecté l'ouvrage sis au L-ADRESSE2.) sur base de

l'article 1147 du Code civil, sinon sur base de l'article 1134 du même Code, sinon encore sur base des articles 1382 et 1383 du même Code, sinon sur toute autre base légale.

- *Quant au trouble de jouissance*

L'immeuble aurait été inhabitable, sinon partiellement inhabitable depuis le début des travaux le 19 décembre 2016 jusqu'au jour de ses conclusions, soit une période de 5 ans, 9 mois et 3 jours.

Suivant étude de marché de biens comparables en location sur la commune de ADRESSE3.) et aux alentours (pièce n° 36 de PERSONNE1.)), une maison présentant des caractéristiques comparables et offerte à bail sur la commune de ADRESSE3.) à environ cinq kilomètres aux alentours serait louée pour une somme d'environ 3.500.- euros par mois.

Le trouble de jouissance s'élèverait à 3.500.- euros x 69 mois = 241.500.- euros. Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 241.500.- euros au titre de trouble de jouissance, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir du la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.000.- euros au titre de préjudice moral, avec les intérêts tel que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000.- euros.

En réponse aux conclusions adverses, PERSONNE1.) prend appui sur le rapport d'expertise judiciaire pour conclure à un délai d'achèvement non respecté.

Subsidiairement, il serait de jurisprudence constante que le constructeur aurait l'obligation de terminer les travaux dans un temps raisonnable eu égard à la nature et aux circonstances, le caractère normal du délai de livraison étant soumis à l'appréciation du tribunal.

PERSONNE1.) conteste encore la demande en condamnation au paiement de 27.227,11.- euros au titre de factures impayées formulée par la partie adverse et en contradiction avec les conclusions de l'expert.

Dans ses dernières conclusions du 22 juin 2023, PERSONNE1.) augmente encore sa demande au titre de trouble de jouissance à 3500.- euros x 78 mois = 273.000.- euros.

#### **4. Motifs de la décision**

##### **4.1. A titre préliminaire**

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui 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* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4<sup>e</sup> éd. 2012, p.108).

#### **4.2. Quant aux principes régissant le rapport d'expertise judiciaire**

Il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe 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 (Cour 8 avril 1998, Pas. 31, 28).

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 18 décembre 1962, P.19, 17).

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) se contente de contester l'évaluation du préjudice de PERSONNE1.) faite par l'expert, les constatations et les conclusions de l'expert judiciaire. Le tribunal rappelle qu'il ne suffit pas de contester les trouvailles de l'expert, mais qu'il est nécessaire de verser des éléments de preuve, tel une expertise unilatérale ou des explications techniques, soit des éléments sérieux permettant d'établir que l'expert a commis une erreur ou qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises.

La seule insatisfaction par rapport aux conclusions de l'expert n'est pas suffisante pour faire écarter une expertise judiciaire ou de remettre en question les opérations d'expertise.

Quant à la demande d'une expertise complémentaire de la société SOCIETE1.) afin de permettre à l'expert Alain MARCHION de se prononcer sur les contestations sus-énoncées par la société SOCIETE1.) au point 3 de ses conclusions du 17 février 2023 et de réévaluer le coût de la remise en état, d'après l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer à la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Le tribunal rappelle que le seul fait que la société SOCIETE1.) soit en désaccord quant aux évaluations faites par l'expert n'est pas suffisant afin de procéder à un complément

d'expertise. D'ailleurs, la société SOCIETE1.) ne verse pas d'autres pièces que celles sur lesquelles l'expert MARCHIONI s'est basé afin de mener à bien sa mission d'expertise. Il n'est partant pas établi que l'expert se soit trompé ou aurait commis une erreur, de sorte que cette demande de réévaluer le coût de la remise en état est d'ores et déjà à rejeter.

### **4.3. Rappel**

Il y a lieu de rappeler que l'action de la société SOCIETE1.) tend au recouvrement de factures restées impayées pour des travaux effectués pour compte d'PERSONNE1.) qui de son côté s'oppose au paiement en raison de vices, malfaçons et inachèvements affectant les travaux réalisés et formule une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts.

Par jugement n° 2020TALCH08/00184 du 6 octobre 2020, le tribunal a retenu que les parties, sont, en l'espèce, liées par des contrats de louage d'ouvrage.

### **4.4. Quant à la rupture des relations contractuelles**

PERSONNE1.) demande de dire justifiée la rupture du contrat effectuée par courrier du 7 juillet 2017 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.). Il considère avoir à juste titre résilié les relations contractuelles entre parties, soit les différents contrats d'entreprise basés sur plusieurs devis, aux torts de la société SOCIETE1.), celle-ci n'ayant pas satisfait à ses obligations contractuelles, et notamment celle d'achever les travaux dans un délai raisonnable, ainsi que de réaliser les travaux suivant les règles de l'art. Il justifie par ailleurs ladite résiliation en s'appuyant sur l'expertise judiciaire MARCHIONI, ayant retenu le non-respect des délais d'achèvement des travaux.

La société SOCIETE1.) conclut au caractère abusif de la résiliation intervenue suivant courrier du 17 juillet 2017, alors qu'PERSONNE1.) aurait refusé de payer les factures ouvertes, raison pour laquelle, elle n'aurait pas achevé les travaux.

Le contrat de louage d'ouvrage, lequel, comme tout contrat synallagmatique, engendre des obligations à la fois à la charge de l'entrepreneur et à celle du maître d'ouvrage. Ce dernier est redevable de deux obligations principales, en l'occurrence la prise de livraison et la réception de l'ouvrage, ainsi que le paiement effectif de la rémunération convenue. Quant à l'entrepreneur, ses obligations principales sont au nombre de deux : l'exécution des travaux promis, d'une part, et le respect des délais convenus, d'autre part.

Tout contrat d'entreprise peut faire l'objet d'une résolution (anéantissement rétroactif) ou résiliation (anéantissement pour l'avenir) en cas de défaillance contractuelle de l'entrepreneur ou du maître de l'ouvrage. En règle ordinaire, la résolution doit, conformément à l'article 1184, alinéa 3, du Code civil, être demandée en justice, la saisine du tribunal permettant à celui-ci d'exercer son pouvoir d'appréciation.

La gravité du comportement d'une partie à un contrat peut toutefois justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls, peu importe que le contrat soit à durée déterminée ou non.

Il est admis que bien que l'article 1184 du Code civil porte que la résolution d'une convention doit être demandée en justice, une partie liée par un contrat synallagmatique et qui se plaint de l'inexécution de l'obligation de son cocontractant peut, dans certaines conditions, rompre unilatéralement le contrat et faire usage de la faculté de remplacement. Pour pouvoir agir de la sorte, il faut que le créancier ait mis le débiteur en demeure et lui ait laissé un temps raisonnable pour qu'il puisse exécuter son obligation (Cour, 16 juin 1998, 30, 493).

Le maître de l'ouvrage peut se baser sur la responsabilité contractuelle de droit commun dégagée pour résilier le contrat sur base d'un comportement fautif de l'entrepreneur.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) conteste qu'un quelconque délai d'achèvement aurait été convenu entre parties, tandis qu'PERSONNE1.) conclut au dépassement de délai sans pouvoir indiquer la date à laquelle les travaux devaient être terminés. A titre subsidiaire, il conclut que tout entrepreneur serait tenu à achever ses travaux dans un délai raisonnable. Le délai raisonnable, évalué à six mois par PERSONNE1.), aurait été dépassé.

Suivant devis n° LU2017052992 du 29 mai 2017, la société SOCIETE1.) indique :

*« Nous garantissons un travail soigné, honnête et d'après les règles de l'art.*

*Les délais seront respectés sous réserve d'intempéries ou d'autres événements indépendants de notre volonté. »*

Il s'ensuit que les parties se sont bien accordés quant à la réalisation des travaux dans un délai, sans en spécifier la date exacte par écrit.

Le tribunal avait encore retenu que l'expertise permettrait de justifier ou non la résiliation unilatérale opérée par PERSONNE1.) en date du 17 juillet 2017.

L'expert retient page 38 à 39 de son rapport :

*« 6. **Causes des dépassements de délais***

*(...)*

*Selon l'expert les éléments suivants peuvent provoquer des retards dans les délais de réalisation :*

*1. L'absence d'une planification sur base d'un diagramme de Gantt, couramment utilisé en gestion de projet, est qui est l'un des outils les plus efficaces pour représenter visuellement l'état d'avancement des différentes activités (tâches) qui constituent un projet ;*

*(voir figure : exemple Diagramme de Gantt)*

2. Un projet non mature où les différents détails des opérations n'ont pas été figés à l'avance ;
3. Des changements de réalisation en cours de route ;
4. Un manque de supervision du chantier dû au fait que trop de chantiers doivent être réalisés simultanément ;
5. Désorganisation de la supervision ;
6. Absence de contrôle de l'avancement du chantier ;
7. Le pilotage à vue ;
8. Le défaut d'intervention des sous-traitants ;
9. Les temps de séchage ;
10. Les intempéries ;
11. Les retards des paiements.
12. L'absence de protocoles de réunions de chantier ou d'écrits documentant les raisons des retards ne contribue pas non plus à déterminer les causes et origines des contretemps.

*L'expert est de l'avis que plusieurs de ces facteurs ont contribué à provoquer les retards. Le scénario le plus probable est que la mauvaise qualité d'exécution des prestations a conduit le maître d'ouvrage à retenir les paiements dus, ce qui a eu comme conséquence le retrait temporaire de la main-d'œuvre du chantier en attendant que les factures soient payées. »*

Il ressort de ce qui précède que la société SOCIETE1.) est à l'origine de multiples facteurs ayant contribué au retard du chantier, notamment la mauvaise qualité d'exécution des prestations. Cette mauvaise exécution a incité PERSONNE1.) à retenir les paiements.

Il ressort encore de plusieurs échanges de courriels entre les parties pendant la période du 10 avril 2014 jusqu'au 7 juillet 2017 qu'PERSONNE1.) a fait à plusieurs reprises état de l'absence d'ouvriers sur le chantier et de retards que ces absences engendrent. Il ressort des prédicts courriels qu'à de multiples reprises la société SOCIETE1.) a promis une intervention sur les lieux, sans respecter son engagement. En fin de compte, certains ouvriers se sont présentés, mais pour une durée très limitée, de sorte que le chantier n'a pas pu avancer correctement.

Le tribunal relève qu'étant donné qu'PERSONNE1.) a insisté auprès de la société SOCIETE1.) pendant près de 4 mois, il a pu faire usage de l'exception d'inexécution et retenir le paiement afin d'inciter la société SOCIETE1.) à intervenir. Étant donné que la société SOCIETE1.) n'est pas intervenue, PERSONNE1.) était en droit de résilier les relations contractuelles liant les parties.

Eu égard au fait qu'il s'agit de la mauvaise exécution des travaux par la société SOCIETE1.) et de retards de cette dernière à y remédier, c'est cette dernière qui est à l'origine de la résiliation des contrats.

Il y a par conséquent lieu de dire que la résiliation du 17 juillet 2017 de la part d'PERSONNE1.) était justifiée.

#### **4.5. Quant à la responsabilité en jeu et aux vices et malfaçons**

Pour rappel, concernant la charge de la preuve, l'article 1315 du Code civil prévoit en son alinéa premier que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Le même article précise en son alinéa 2 que celui qui se prétend libéré doit prouver le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Dans les contrats d'entreprise, il appartient dès lors à l'entrepreneur de prouver la réalité des travaux dont il réclame le paiement, tandis que le maître de l'ouvrage doit prouver les malfaçons qu'il impute à l'entrepreneur.

En conséquence, eu égard aux contestations adverses au sujet de la réalisation des prestations facturées, il incombe donc à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve tant de la nécessité des sommes facturées que de la corrélation entre ces sommes et l'importance des travaux prétendument commandés et effectués.

Pareillement, outre la non-réalisation de certains travaux qui est alléguée, PERSONNE1.) doit aussi prouver que les travaux qui ont été réalisés par la société SOCIETE1.) sont atteints de vices et malfaçons et qu'il y a eu dépassement de délai.

Au soutien de leurs demandes, tant la société SOCIETE1.) qu'PERSONNE1.) ont proposé de recourir à une expertise judiciaire.

En l'espèce, le tribunal ignore si tous les travaux facturés et critiqués ont été faits et achevés par la société SOCIETE1.) jusqu'à la date de résiliation du 17 juillet 2017 à l'initiative d'PERSONNE1.).

Compte tenu des contestations soulevées de part et d'autre, un expert judiciaire a été nommé qui a procédé à la comparaison des travaux effectués par rapport aux devis et d'autre part à l'évaluation du préjudice d'PERSONNE1.) en raison des désordres affectant les travaux de la société SOCIETE1.).

L'expert a encore procédé au décompte entre parties.

#### **4.6. Quant à la demande d'PERSONNE1.)**

Par jugement n° 2020TALCH08/00184 du 6 octobre 2020, le tribunal a retenu que les parties, sont, en l'espèce, liées par des contrats de louage d'ouvrage.

En matière de contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction d'un locateur d'ouvrage se trouve régie soit par les articles 1142 du Code civil, soit par les articles 1790 et 2270 du même Code, selon qu'il y a eu réception des travaux ou non.

La responsabilité de droit commun n'existe qu'avant réception. C'est le droit commun des articles 1147 et suivants du Code civil, fondé sur l'inexécution des obligations du locateur d'ouvrage : exécuter les travaux promis, procéder à l'achèvement et à la livraison. Par application du droit commun, l'action se prescrit par trente ans. Ce délai court à compter de la seule révélation du vice, mais l'action ne peut être accueillie que pendant un délai trentenaire de la garantie, ouvert depuis la date de la convention. Cette responsabilité cesse à la réception. L'absence de réception autorise le maître de

l'ouvrage à exiger toutes les réfections nécessaires, mais après réception, le locateur n'est plus soumis qu'à la responsabilité décennale, de durée moindre.

Il est admis que la réception constitue l'agrément par le maître de l'ouvrage, du travail exécuté et que la réception des travaux a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. Il s'ensuit que la réception ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

Aucun procès-verbal de réception, ni aucun autre document établissant une réception expresse des travaux effectués par la société SOCIETE1.) n'est produit en cause.

Au vu des déclarations des parties, il y a lieu de décider que les travaux actuellement en cause n'ont pas été réceptionnés, de sorte que le droit commun des contrats est applicable à tous ces travaux. En effet, PERSONNE1.) a soutenu que les travaux n'étaient pas achevés, tandis que la société SOCIETE1.) a conclu que ses factures n'ont pas été réglées. L'expert MARCHIONI a confirmé que les travaux sont partiellement inachevés ou tout bonnement non débutés.

PERSONNE1.) entend d'ailleurs se prévaloir des articles 1147 et suivants du Code civil et non de la garantie décennale.

Le fond du présent litige sera dès lors à trancher en application de la responsabilité contractuelle de droit commun telle qu'elle résulte de l'article 1147 du Code civil suivant lequel le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation.

Les constructeurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Cette obligation de résultat veut que, dès le désordre constaté, l'entrepreneur peut être recherché sur le fondement d'une présomption, non de faute, mais 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. Cette présomption ne tombe que devant la preuve de la cause étrangère, du fait d'un tiers ou de la faute du maître de l'ouvrage (CA, 27 juin 2012, n°36492 du rôle).

Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

Le maître de l'ouvrage a néanmoins la charge de la preuve du manquement reproché à l'entrepreneur. Il n'y a pas de présomption de faute et la preuve doit être rapportée. Avant la réception-agrément, cette preuve sera rapportée par la constatation de la non-réalisation de l'obligation promise. Il suffira au maître de l'ouvrage d'établir le non-respect d'une prescription contractuelle déterminée ou le défaut affectant l'ouvrage par rapport aux spécifications de la commande pour que soit établie la faute.

PERSONNE1.) est donc à déclarer recevable sur la base de la responsabilité de droit commun des articles 1147 et suivants du Code civil, à charge pour lui de rapporter l'existence des inexécutions alléguées.

PERSONNE1.) se base sur l'expertise judiciaire MARCHIONI du 8 novembre [2021].

A la lecture du rapport d'expertise, l'expert MARCHIONI a retenu ce qui suit page 24 de son expertise :

**« 3.7 Respect des règles de l'art et conformité aux normes en vigueur**

(...)

### **3.7.1 Respect des règles de l'art**

*Vu les exécutions erronées et les mauvaises finitions des travaux constatés sur les lieux à L-ADRESSE4.), l'expert est arrivé à la conclusion que les travaux n'ont pas été faits dans le respect des règles de l'art conformément aux normes en vigueur.*

*Les règles de l'art constituent le savoir-faire que le maître d'ouvrage puisse attendre des professions considérées ou « hommes de l'art ».*

*Elles sont l'ensemble des pratiques professionnelles d'un corps de métier à respecter pour que les ouvrages soient réalisés suivant les règles de l'art.*

*Ces règles comprennent la transposition des accords commerciaux repris dans le devis, réaliser des plans d'exécution, mettre en œuvre les matériaux repris dans le devis, respecter les temps de prise et de séchage, respecter les consignes du fabricant pour poser un produit, de fixer un objet, d'apposer une couche de finition sur une surface plane et propre.*

*Ces règles non écrites résultent des acquis de la pratique d'où la difficulté de les cerner avec précision. »*

L'expert continue, page 24 à 31 du rapport d'expertise, en énumérant les normes en vigueur.

Il fait état des causes et origines et se prononce quant à la remise en état pages 32 à 34 :

Id.	Description désordre	Cause et origines
01.01	Des pierres massives ont été utilisées pour maçonner la fermeture d'une ouverture de pignon, créant ainsi un manque d'homogénéité du mur avec un risque de pont froid en hiver;	Absence de planification du chantier et du besoin en matériel ; Manque de supervision ; Absence de politique assurance qualité ;
01.02	Construction erronée de l'escalier de la terrasse du 1er étage vers le jardin;	Absence de plans d'exécution ; Manque de supervision ;
01.03	Les travaux à la pelle mécanique et le trépan hydraulique ont provoqué le glissement des deux colonnes de support du premier étage avec comme conséquence des fissures traversantes dans les murs extérieurs ainsi que sur la poutre de support du balcon;	Absence d'étude statique ; Absence d'expertise de l'état du sol ; Absence de mise en place des ouvrages de soutènement de l'existant
01.04	Le banc de fenêtre de l'étage a été cassé lors de l'installation d'une nouvelle fenêtre;	Mise en œuvre inadéquate de l'installation
01.05	Le liant utilisé pour l'installation de la fenêtre du pignon dans les combles n'est pas un mortier standard;	Absence de planification du chantier et du besoin en matériel ; Manque de supervision ;
01.06	L'expert a constaté une erreur d'alignement du pan de mur et de l'escalier au 1er étage;	Absence de plans d'exécution ; Manque de supervision ;
01.07	L'escalier en béton du 1er étage vers les combles a dû être redressé par la société qui a posé le revêtement de pierre naturelle	Absence de plans d'exécution ; Manque de supervision ; Manque de savoir-faire ; Outillage et matériel inadéquat pour réaliser le coffrage ;
02.01	Les finitions du pare-vapeur installé ne garantissent pas l'étanchéité à l'air et à la vapeur, le travail fourni est sans qualité;	Méconnaissance de la matière ; Manque de savoir-faire ; Manque d'expérience ;
02.02	Les points de fixation du pare-vapeur sur le support en bois ne sont pas été étanchéifiés;	Manque de savoir-faire ; Manque d'expérience ;
02.03	Au niveau des raccords avec les murs et sols, le pare-vapeur n'a pas été fixé et étanchéifié à l'aide d'un joint en mastic;	Manque de savoir-faire ; Manque d'expérience ;
02.04	La finition de l'isolation entre le mur et le corniche est aléatoire et l'isolation n'est pas protégée de l'humidité;	Absence de rigueur dans l'exécution ; Manque de supervision ;
03.01	Les plaques de plâtre séparant les espaces chauffés des espaces non chauffés des combles ne disposent pas de couche d'isolation et non pas l'épaisseur offerte, de ce fait le coefficient de transmission thermique k de la cloison est de 3,618 W/(m²K) au lieu de 0,992 W/(m²K) est il y risque de condensation en hiver;	Absence de plans d'exécution ; Absence de planification du chantier et du besoin en matériel ; Manque de connaissance en matière d'isolation
03.02	Les plaques de plâtre utilisées pour fermer les espaces en pente du vide-grenier ne sont pas hydrofuges;	Absence de planification du chantier et du besoin en matériel ; Manque de supervision ;
03.03	Les treillis de renforcement pour les chapes n'ont pas été posés et l'expert a constaté une fissure importante ;	Absence de planification du chantier et du besoin en matériel ; Manque de supervision ;
03.04	L'absence de planéité des surfaces de placoplâtre est visible à l'oeil nu sans présence de lumière rasante. La qualité de finition des surfaces de plâtre ne permet pas l'application d'une peinture ou d'un vlies sans retravailler toutes les surfaces;	Absence de supervision ; Manque de savoir-faire ; Absence d'une politique de qualité ;
03.05	L'expert a constaté un manque de précision dans l'exécution des angles intérieurs et extérieurs des placoplâtres;	Absence de supervision ; Manque de savoir-faire ; Absence d'une politique de qualité ;
03.06	Les bords supérieurs des ouvertures Velux sont bombés;	Absence de supervision ; Manque de savoir-faire ;

Id.	Description désordre	Cause et origines
04.01	L'absence de planéité des surfaces de placoplâtre est visible à l'œil nu sans présence de lumière rasante	Absence de supervision ; Manque de savoir-faire ; Absence d'une politique de qualité ;
04.02	Fermeture des accès de maintenance des volets roulants	Négligence ; Exécution de facilité ;
04.03	Isolant acoustique non installé	Absence de supervision
04.04	Isolation en polystyrène non installée	Absence de supervision
04.05	Les treillis de renforcement pour les chapes de la douche n'ont pas été posés	Absence de planification du chantier et du besoin en matériel ; Manque de supervision ;
04.06	Positions béton d'accrochage non fournies	Manque de supervision ;
05.01	Le Platon de protection du sous-sol a été installé de manière irrégulière et ne dispose pas de profilé de finition;	Absence de supervision ; Manque de savoir-faire ; Absence d'une politique de qualité ;
06.01	Une seule chambre de visite pour la canalisation a été installée au lieu de deux, augmentant ainsi le risque de bouchage et l'effort de maintenance.	Absence de plans d'exécution ;
06.02	Le modèle de chambre de visite ne correspond pas à celui de l'offre qui prévoyait un couvercle en fonte au lieu d'un couvercle en béton;	Absence de plans d'exécution ; Absence de planification du chantier et du besoin en matériel ; Manque de supervision ;
06.03	Les regards de maintenance pour l'évacuation des eaux de pluie sont sous-dimensionnés;	Bricolage sur chantier ; Absence de supervision ;
06.04	Il n'existe pas de schéma de pose de la canalisation et du drainage périmétrique;	Absence d'une politique de qualité ;
07.01	Le béton coulé autour de la maison n'a pas été du type autoplaçant pour assurer une planéité optimale au moment de couler le béton standard il manquait la main-d'œuvre pour assurer les efforts de lissage. La surface réalisée est très accidentée avec des pentes non définies;	Absence de plans d'exécution ; Absence de planification du chantier et du besoin en main-d'œuvre ; Absence de supervision ; Absence d'une politique de qualité ;
08.01	Travaux exécutés sans plan d'exécution;	Absence de qualité de gestion
08.02	Travaux exécutés sans planning formalisé;	
08.03	Approvisionnement en matériaux pour le chantier défaillant;	
08.04	Absence d'une supervision efficace;	
08.05	Absence d'une politique de qualité	

L'expert retient donc de multiples désordres affectant les travaux de la société SOCIETE1.) et expose les causes et origines ayant mené aux prédicts désordres.

Il convient par conséquent de retenir qu'PERSONNE1.) a rapporté la preuve de nombreux manquements de la part de la société SOCIETE1.), sans que cette dernière fasse état d'une cause d'exonération, de sorte qu'il y a lieu de dire sa demande fondée.

#### **4.7. Quant au préjudice d'PERSONNE1.)**

L'expert évalue les coûts de remise en état et la moins-value de la manière suivante :

L'expert prévoit les coûts de remise en état suivants :

Pos.	Description	Qté.	U.		Prix unitaire	Montant	Montant Lot
1.	<b>Organisation du chantier</b>						<b>3.060,00 €</b>
1.1	Préparation du chantier	1,00	fft	à	1.100,00 €	1.100,00 €	
1.2	Installation w.c. ouvriers	1,00	fft	à	560,00 €	560,00 €	
1.3	Aménagement accès extérieur aux combles	100,00	m2	à	9,00 €	900,00 €	
1.4	Clôture de chantier	1,00	fft	à	500,00 €	500,00 €	
2.	<b>Protections des lieux</b>						<b>1.660,00 €</b>
2.1	Fermeture étanche de la cage d'escalier	1,00	fft	à	1.100,00 €	1.100,00 €	
2.2	Protection de l'escalier contre les chutes de matériaux	1,00	fft	à	560,00 €	560,00 €	
3.	<b>Démantèlement de l'existant</b>						<b>27.319,18 €</b>

Pos.	Description	Qté.	U.		Prix unitaire	Montant	Montant Lot
3.1	Dépose des portes et chambranles et repose après travaux	4,00	pce	à	228,00 €	912,00 €	
3.2	Dépose revêtement de sol	99,00	m2	à	4,50 €	445,50 €	
3.3	Dépose installations sanitaires	1,00	fft	à	1.500,00 €	1.500,00 €	
3.4	Démantèlements murs en plâtre et recyclage	8,60	To	à	200,00 €	1.720,00 €	
3.5	Démantèlement chapes et recyclage	122,11	m2	à	16,20 €	1.978,18 €	
3.6	Démantèlement isolation et recyclage	150,00	m2	à	9,00 €	1.350,00 €	
3.7	Recyclage des déchets et recyclage	56,00	To	à	125,00 €	7.000,00 €	
3.8	Nettoyage espace comble intermédiaire après démantèlement	1,00	fft	à	750,00 €	750,00 €	
3.9	Démolition escalier en béton côté jardin	1,00	fft	à	1.400,00 €	1.400,00 €	
3.10	Démolition de la dalle extérieure et démantèlement des regards et des canalisations	130,00	m2	à	78,95 €	10.263,50 €	
4.	<b>Isolation du toit</b>						<b>21.857,00 €</b>
4.1	Application d'un film de sous-toiture	149,71	m2	à	4,50 €	4,50 €	
4.2	Fourniture et pose de laine de roche de 180mm d'épaisseur	149,71	m2	à	56,40 €	8.443,38 €	
4.3	Fourniture et pose d'un frein vapeur avec agrafes-bouton	149,71	m2	à	11,67 €	1.747,06 €	
4.4	Revêtement de plaques de plâtres hydrofuges 12,5 mm	149,71	m2	à	77,90 €	11.662,05 €	
5.	<b>Cloisonnement</b>						<b>6.529,66 €</b>
5.1	Mur de séparation en panneau de plâtre 100mm ép. Pour combles perdus	19,13	m2	à	50,00 €	956,50 €	
5.2	Mur de séparation en panneaux de plâtre hydrofugé 100mm ép. Pour combles perdus	3,45	m2	à	51,00 €	175,95 €	
5.3	Isolation des murs de séparation avec panneau de mousse rigide XPS	22,58	m2	à	28,00 €	632,24 €	
5.4	Mur de séparation en panneaux de plâtre agencement comble + hydrofuge salle de bain	62,55	m2	à	58,00 €	3.627,61 €	
5.5	Placoplâtre pour pignons 12,5 mm + hydrofuge 12,5 mm salle de bain	40,62	m2	à	28,00 €	1.137,36 €	
6.	<b>Chapes</b>						<b>2.568,87 €</b>
6.1	Réalisation d'une chape de 6 à 7 cm avec treillis de renforcement	111,69	m2	à	23,00 €	2.568,87 €	
7.	<b>Travaux extérieurs</b>						<b>25.900,48 €</b>
7.1	Réparation des colonnes endommagées par une société spécialisée	2,00	fft	à	3.500,00 €	7.000,00 €	
7.2	Réparation de la poutre en dessous du balcon	1,00	fft	à	1.850,00 €	1.850,00 €	
7.3	Réparation des fissures traversantes au-dessus des colonnes	1,00	fft	à	12.500,00 €	12.500,00 €	
7.4	Confection de 2 nouvelles chambres de visite (standard anti-odeur) avec couvercle en fonte 60cm x 60cm en béton	3,00	pcs	à	330,00 €	990,00 €	
7.5	Fourniture et pose de regards pour descente des eaux de pluie 43x43 cm en béton	2,00	pcs	à	145,00 €	290,00 €	
7.6	Fourniture et pose de 0/45 recyclé compacté	112,00	m2	à	9,99 €	1.118,88 €	
7.7	Caniveaux de drainage avec grille caillebotis en acier galvanisé ou en acier inoxydable classe B125 ACO XtraDrain	14,30	mcr	à	82,00 €	1.172,60 €	

Pos.	Description	Qté.	U.		Prix unitaire	Montant	Montant Lot
7.8	largeur 100mm ou similaire y compris le béton de scellement Fourniture et pose de siphon avec seau et raccord de rigoles d'écoulement type ACQ V100 classe 0 avec grille de fonte, ou similaire et équivalent, y compris le béton de pose C12/15 cal. 0 et toutes autres fournitures et prestations	1,00	pce	à	79,00 €	79,00 €	
7.9	Fourniture et pose de siphon avec seau et raccord de rigoles d'écoulement type ACQ V100 classe 0 avec grille de fonte, ou similaire et équivalent, y compris le béton de pose C12/15 cal. 0 et toutes autres fournitures et prestations	4,00	pce	à	150,00 €	600,00 €	
7.10	Fourniture et pose de tuyaux de raccordement DN100	20,00	mcr	à	15,00 €	300,00 €	
<b>8.</b>	<b>Travaux électriques</b>						<b>8.100,00 €</b>
8.1	Travaux électriques pour le réaménagement des combles	1,00	fft	à	8.100,00 €	8.100,00 €	
<b>9.</b>	<b>Travaux sanitaires</b>						<b>1.500,00 €</b>
9.1	Travaux sanitaires pour le réaménagement des combles	1,00	fft	à	1.500,00 €	1.500,00 €	
<b>10.</b>	<b>Réaménagement salle de bain comble</b>						<b>4.689,27 €</b>
10.1	Fourniture et pose de plomberie salle de bain	1,00	fft	à	1.504,00 €	1.504,00 €	
10.2	Pose des carrelages au sol	10,42	m2	à	57,75 €	601,76 €	
10.3	Pose de plinthes	12,94	mcr	à	13,50 €	174,69 €	
10.4	Pose des carrelages mureaux	17,18	m2	à	50,63 €	869,82 €	
10.5	Finition des bords de carrelages avec des profils en inox	5,00	mcr	à	21,00 €	105,00 €	
10.6	Joints en silicone	12,00	mcr	à	5,50 €	66,00 €	
10.7	Pose d'une structure de douche à l'italienne	1,00	pce	à	456,00 €	456,00 €	
10.8	Étanchéité douche	1,00	pce	à	148,00 €	148,00 €	
10.9	Installation de l'écran de douche en verre	1,00	pce	à	156,00 €	156,00 €	
10.10	Pose du radiateur sèche serviettes	1,00	pce	à	95,00 €	95,00 €	
10.11	Installation d'un réservoir encastré Geberit DuoFix	1,00	fft	à	299,00 €	299,00 €	
10.12	Pose du w.c.	1,00	pce	à	84,00 €	84,00 €	
10.13	Connecteurs	1,00	fft	à	130,00 €	130,00 €	
<b>11.</b>	<b>Réaménagement revêtements de sol</b>						<b>7.775,20 €</b>
11.1	Fourniture et pose du stratifié pour sol	90,00	m2	à	74,00 €	6.660,00 €	
11.2	Fourniture et pose de plinthes	65,60	m2	à	17,00 €	1.115,20 €	
<b>12.</b>	<b>Mise en Peinture</b>						<b>10.578,08 €</b>
12.1	Travaux de masquage fenêtres, sols et portes si déjà posées	271,93	m2	à	2,75 €	747,81 €	
12.2	Enduisage de base qualité Q2 murs et plafonds	271,93	m2	à	8,90 €	2.420,18 €	
12.3	Enduisage final qualité Q3 murs et plafonds	271,93	m2	à	10,65 €	2.896,05 €	
12.4	Application d'une couche de fond sur les murs et plafonds	271,93	m2	à	1,80 €	489,47 €	
12.5	Application d'un Vlies sur les murs et plafonds	271,93	m2	à	14,80 €	4.024,56 €	

Pos.	Description	Qté.	U.	Prix unitaire	Montant	Montant Lot
13.	<b>Divers</b>					330,00 €
13.1	Remplacement banc de fenêtre cassé	1,00	pce	à 330,00 €	330,00 €	
13.	<b>Entreposages meubles</b>					5.190,00 €
13.1	Emmagasinage des meubles et des biens	1,00	fft	à 1.500,00 €	1.500,00 €	
13.2	Entreposage des meubles et biens des combles pendant la durée des travaux (4 mois)	6,00	mois	à 365,00 €	2.190,00 €	
13.3	Démagasinage des meubles et des biens	1,00	fft	à 1.500,00 €	1.500,00 €	
<b>Montant net</b>						<b>123.997,73 €</b>
TVA 17%						21.079,61 €
<b>Montant TTC</b>						<b>145.077,35 €</b>

### 5.3 Moins-values

Pour compenser l'absence de qualité de finition au niveau du premier étage, l'expert prévoit une moins-value qui correspond à un traitement des murs et plafonds pour arriver à une finition conforme aux règles de l'art:

Pos.	Description	Qté.	U.	Prix unitaire	Montant	Montant Lot
1.	<b>Ponçage, lissage et mise en peinture</b>					10.935,15 €
1.1	Préparation du chantier	1,00	fft	à 150,00 €	150,00 €	
1.2	Travaux de masquage fenêtres, sols et portes	272,55	m2	à 2,75 €	749,52 €	
1.3	Enduisage de base qualité Q2 murs et plafonds	272,55	m2	à 8,90 €	2.425,72 €	
1.4	Enduisage final qualité Q3 murs et plafonds	272,55	m2	à 10,65 €	2.902,68 €	
1.5	Application d'une couche de fond sur les murs et plafonds	272,55	m2	à 1,80 €	490,59 €	
1.6	Application d'un Vlies sur les murs et plafonds et mise en peinture	272,55	m2	à 14,80 €	4.033,78 €	
2.	<b>Compensation treillis manquant dans chape</b>					182,85 €
2.1	Treillis d'armature galvanisé pour chapes fourniture et pose	53,31	m2	à 3,43 €	182,85 €	
<b>Montant net</b>						<b>11.118,00 €</b>
TVA 17%						1.890,06 €
<b>Montant TTC</b>						<b>13.008,06 €</b>

L'expert retient partant que le montant total des coûts de remise en état imputables à la société SOCIETE1.) s'élève au montant de 145.077,35.- euros TTC.

Quant aux moins-values, il a retenu le montant de 13.008,06.- euros.

Au vu des conclusions de l'expert MARCHIONI et des montants retenus dans le cadre de son expertise, il y a lieu de dire fondée la demande d'PERSONNE1.) pour le montant total de 158.085,41.- euros.

Cette condamnation est en principe à assortir des intérêts légaux à partir du jour du prononcé du jugement, alors que c'est le juge qui a évalué le préjudice au jour du jugement.

Étant donné que l'expert a établi un décompte entre parties et que la société SOCIETE1.) demande la compensation des éventuelles condamnations, il y a encore lieu de trancher la demande de la société SOCIETE1.).

#### **4.8. Quant à la demande de la société SOCIETE1.)**

Afin de s'opposer au paiement réclamé par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait état de vices et malfaçons affectant les travaux de la société SOCIETE1.) et au fait que les travaux seraient inachevés.

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.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution.

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

L'exception d'inexécution invoquée par PERSONNE1.) du chef de l'existence de vices et malfaçons affectant sa maison ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette de la société SOCIETE1.).

En vue de constater les travaux réellement réalisés et facturés, le tribunal a fait appel aux compétences d'un homme de l'art.

L'expert MARCHIONI a, à travers ses annexes à son rapport d'expertise, établi plusieurs tableaux et effectué une comparaison entre les travaux facturés et effectués.

Suivant son annexe 1 : « *Positions devis et facturation SOCIETE1.) S.A.S* », l'expert a retenu un montant TTC de 67.353,76.- euros revenant à la société SOCIETE1.).

Il en a encore déduit les paiements d'acompte faits par PERSONNE1.) pour un total de 40.126,65.- euros.

Le solde avant expertise à payer par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) était de 27.227,11.- euros.

Suivant son annexe 2 : « *Décompte du chantier 1 Wieweschgaessel L-5898 Syren* », l'expert est venu à la conclusion, suivant son propre calcul, que la société SOCIETE1.) n'a droit qu'au montant de 6.714,67.- euros.

Il s'ensuit que les travaux ayant eu lieu, il incombe à PERSONNE1.) en principe de payer le montant de de 6.714,67.- euros, tel qu'il ressort de l'expertise.

Il convient par conséquent de dire la demande en paiement du solde de factures de la société SOCIETE1.) fondée pour le montant de 6. 714,67.- euros

Dans la mesure où l'exception d'inexécution invoquée par PERSONNE1.) était justifiée, les intérêts ne sauraient courir qu'à partir de la date du présent jugement.

#### 4.9. Quant au décompte entre parties

L'expert judiciaire procède finalement au décompte entre parties :

N° EJ 054-2020100601 Page 40 sur 41

**7. Décompte entre parties**

– dresser un décompte entre parties;

**7.1 Décompte entre parties vue par BIM CONSTRUCTIONS S.A.S.**

L'expert a encodé tous les devis et les factures émises par la partie BIM CONSTRUCTIONS S.A.S. ainsi que les paiements de la partie BARRAK dans un tableau **Annexe 1 - Positions devis et facturation BIM CONSTRUCTION S.A.S.**

Montant net factures	65.392,00 €
TVA 17%	
TVA 3 %	1.961,76 €
<b>Montant TTC</b>	<b>67.353,76 €</b>
<b>Montant total des acomptes</b>	
21.12.2016 1er Acompte DVI01601147	10.000,00 €
31.01.2017 2e Acompte DVZ01601147	10.000,00 €
06.02.2017 2e Acompte DV201601147	1.134,79 €
01.03.2017 Facture LU210702273 Combles	10.031,99 €
20.04.2017 Facture LU2017041919 CHAPE	1.317,82 €
24.04.2017 3e Acompte DV201601147	5.283,70 €
26.06.2017 Acompte 30% devis plâtre LU20170S2992	2.358,35 €
	<b>40.126,65 €</b>

**Solde avant expertise à payer de la partie BARRAK à la partie BIM CONSTRUCTIONS SAS 27.227,11 €**

Suivant le décompte de la partie BIM CONSTRUCTION S.A.S. le solde restant dû du projet serait de **27.227,11 euros**.

Le soussigné a vérifié les surfaces sur plan et les quantités et du devis et de la facturation réalisé par BIM CONSTRUCTION S.A.S. et a rencontré des doublons, des mètres trop importants et des positions non réalisées dans la facturation.

L'expert a établi un tableau comparatif qui est annexé sous le chapitre **Annexe 2 - Décompte du chantier 1 Wieweschgaessel L-5898 Syren**.

Montant net factures	65.392,00 €	Montant net factures	45.477,01 €
TVA 17%		TVA 17%	1.364,31 €
TVA 3 %	1.961,76 €	TVA 3 %	46.841,32 €
<b>Montant TTC</b>	<b>67.353,76 €</b>	<b>Montant TTC</b>	<b>46.841,32 €</b>
<b>Montant des acomptes</b>		<b>Montant des acomptes</b>	
21.12.2016 1er Acompte DVI01601147	10.000,00 €	21.12.2016 1er Acompte DVI01601147	10.000,00 €
31.01.2017 2e Acompte DVZ01601147	10.000,00 €	31.01.2017 2e Acompte DVZ01601147	10.000,00 €
06.02.2017 2e Acompte DV201601147	1.134,79 €	06.02.2017 2e Acompte DV201601147	1.134,79 €
01.03.2017 Facture LU210702273 Combles	10.031,99 €	01.03.2017 Facture LU210702273 Combles	10.031,99 €
20.04.2017 Facture LU2017041919 CHAPE	1.317,82 €	20.04.2017 Facture LU2017041919 CHAPE	1.317,82 €
24.04.2017 3e Acompte DV201601147	5.283,70 €	24.04.2017 3e Acompte DV201601147	5.283,70 €
26.06.2017 Acompte 30% devis plâtre LU20170S2992	2.358,35 €	26.06.2017 Acompte 30% devis plâtre LU20170S2992	2.358,35 €
	<b>40.126,65 €</b>		<b>40.126,65 €</b>

**Solde avant expertise à payer de la partie BARRAK à la partie BIM CONSTRUCTIONS SAS 27.227,11 €** **Solde à payer suivant le calcul de l'expert 6.714,67 €**

Suivant le décompte du chantier de l'expert il reste un solde à payer de **6.714,67 €** par la partie BARRAK à la partie BIM CONSTRUCTION S.A.S.

D'autre part les remises en état se chiffrent à **145.077,35 €** et les moins-values à **13.008,06 €** soit un total de **158.085,41 €** en faveur de la partie BARRAK.

La société SOCIETE1.) demande à titre subsidiaire la compensation judiciaire.

La compensation est un mode d'extinction simultanée, jusqu'à concurrence de la plus faible de deux obligations fongibles existant en sens inverses entre les mêmes personnes. Elle constitue un procédé de règlement fusionné spécial aux obligations réciproques :

chacun des créanciers intéressés, parce qu'il est en même temps débiteur de l'autre, est admis à imputer sa propre créance sur ce qu'il lui doit.

L'expert conclut finalement à un montant en faveur d'PERSONNE1.) de 151.370,74.- euros (158.085,41.- euros - 6.714,67.- euros).

Il y a par conséquent lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 151.370,74.- euros avec les intérêts légaux à partir de la date du présent jugement jusqu'à solde.

## **5. Autres demandes et demandes accessoires**

### **5.1. Trouble de jouissance**

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 273.000.- euros au titre de trouble de jouissance pour la période du 19 décembre 2016 jusqu'à ce jour.

Il estime que son immeuble serait inhabitable et il endurerait un trouble de jouissance équivalent au loyer mensuel qu'il pourrait réclamer. Afin d'évaluer ce préjudice, il verse une étude de marché qui ferait entrevoir que le loyer mensuel serait de 3.500.- euros pour une maison similaire à la sienne.

Le tribunal constate que « *l'étude de marché* » est constituée de captures d'écrans du site internet AT-HOME de plusieurs immeubles mis en location. Il ne s'agit donc nullement d'une étude de marché. Il ne ressort pas de la prédite pièce qu'il s'agit d'immeuble similaires à celui d'PERSONNE1.) étant donné que même les annonces versées diffèrent l'une de l'autre.

Or, PERSONNE1.) ne prouve même pas que l'immeuble est inhabitable ou partiellement inhabitable. Par conséquent, il ne prouve pas non plus qu'il n'a pas pu jouir normalement de son habitation.

Il y a partant lieu de rejeter cette demande.

### **5.2. Préjudice moral**

PERSONNE1.) réclame encore un montant de 10.000.- euros au titre de préjudice moral.

Aucune preuve permettant de conclure à un dommage moral subi par PERSONNE1.) n'ayant été versée, il convient de rejeter cette demande pour être non fondée.

### **5.3. Frais et honoraires d'avocats**

PERSONNE1.) réclame le montant de 10.000.- euros du chef de frais et honoraires d'avocat.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (cf. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3<sup>e</sup> édition, Pasirisie Luxembourgeoise, 2014, n° 1109).

PERSONNE1.) verse les conclusions de son mandataire en tant que pièces.

Il ne verse cependant ni de note de frais et honoraires de son avocat, ni de preuve de paiement. L'existence de son préjudice allégué n'est partant pas prouvée et il y a lieu de rejeter cette demande.

#### **5.4. Indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer le montant de 2.500.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.000.- euros sur la même base.

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 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant d'PERSONNE1.), le tribunal estime qu'il ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également non fondée.

#### **5.5. Quant à l'exécution provisoire**

La société SOCIETE1.) conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter

#### **5.6. Quant aux frais et dépens de l'instance**

En application de l'article 238 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement n° 2018TALCH08/00257 du 11 décembre 2018 et du jugement n° 2020TALCH08/00184 du 6 octobre 2020 ;

constate la résiliation avec effet au 17 juillet 2017 des contrats d'entreprises conclus entre la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S. et PERSONNE1.) ;

déclare résiliées avec effet au 17 juillet 2017 les contrats conclus entre la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S. et PERSONNE1.) ;

déclare la demande principale de la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S. en condamnation d'PERSONNE1.) fondée pour le montant de 6.714,67.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la date du présent jugement jusqu'à solde ;

déclare la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en condamnation de la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S. fondée pour le montant de 158.085,41.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la date du présent jugement jusqu'à solde ;

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre la créance de la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S. et celle de PERSONNE1.) ;

partant condamne la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S. à payer à PERSONNE1.) le montant de 151.370,74.- euros avec les intérêts légaux à partir de la date du présent jugement jusqu'à solde ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

rejette la demande d'PERSONNE1.) au titre de trouble de jouissance ;

rejette la demande d'PERSONNE1.) au titre de dommage moral ;

rejette la demande d'PERSONNE1.) au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

rejette les demandes respectives de la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la société par actions simplifiées de droit français SOCIETE1.) S.A.S aux frais et dépens de l'instance.