

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00009

Audience publique du vendredi, dix-sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-00930du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Catherine TISSIER, premier juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

la société anonyme SOCIETE1.) S.A. établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.);

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, en date du 16 janvier 2023,

comparaissant par **Maître François REINARD**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE2.) (Belgique), demeurant à F-ADRESSE3.),

Partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 21 novembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 3 janvier 2025.

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 à l'audience publique du 3 janvier 2025.

Par exploit d'huissier du 16 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA a donné assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10^e chambre sous le numéro TAL-2023-00930 et a été soumise à la mise en état ordinaire.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes de ses dernières conclusions, la société anonyme SOCIETE1.) SA sollicite :

- à voir condamner la partie défenderesse à lui payer un montant de 119.195,67 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 14 avril 2021, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- à voir condamner la partie défenderesse à lui payer le montant de 5.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat,
- à voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- à voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître François REINARD, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, **la société SOCIETE1.) SA** fait exposer qu'elle réclame le solde redû par le défendeur pour des travaux réalisés par elle dans le cadre d'une construction immobilière. Un montant total de 430.552,20 euros aurait été facturé, et sur ce montant, le défendeur aurait payé un montant de 310.479,05 euros. Il resterait donc un solde à payer de 120.073,15 euros. En prenant en compte une note de crédit, ce montant a été réduit au montant de 119.195,67 euros. Tout au long du chantier, le défendeur se serait rendu sur le chantier et aurait tenté de s'immiscer dans les travaux. La partie demanderesse aurait proposé une réunion afin de discuter des suites à réserver au chantier pour le 29 septembre 2020. Cette réunion se serait imposée en raison des contestations systématiques et non fondées émises par le défendeur et qui auraient sérieusement entravé l'avancement du chantier. Le défendeur aurait cependant annulé cette réunion et aurait, par courriel du 5 mai 2021, demandé de lui envoyer un décompte renseignant le solde qui resterait encore à payer. Cette demande de décompte émise par le défendeur constituerait en elle-même une reconnaissance implicite de l'acceptation des travaux réalisés jusqu'à cette date. En demandant le décompte, la partie défenderesse aurait non seulement reconnu la progression des travaux mais encore son intention de régler les sommes dues. La partie demanderesse aurait alors envoyé un dossier complet comprenant un décompte reprenant les travaux qui n'avaient pas encore été réalisés ainsi que les suppléments qui avaient déjà été réalisés. Elle aurait également proposé une nouvelle date pour procéder à un état des lieux pour le 12 mai 2021. En date du 10 mai 2021, le défendeur aurait par voie téléphonique fait valoir de prétendues erreurs de calculs dans le décompte lui transmis le 5 mai 2021. La partie demanderesse lui aurait alors envoyé un second tableau explicatif plus simplifié. Le défendeur aurait cependant une nouvelle fois demandé le report de la réunion et aurait refusé de payer le prix pour les travaux d'ores et déjà réalisés. Afin de pouvoir se réserver ses droits, la partie demanderesse aurait procédé à un état des lieux en date du 12 mai 2021 en l'absence du défendeur. Malgré les efforts de conciliation entrepris, le défendeur aurait, de manière intempestive, décidé de changer les serrures en date du 15 mai 2021, de sorte que la partie demanderesse n'aurait plus pu accéder au chantier.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'acte introductif d'instance en la pure forme.

Il confirme avoir chargé la partie demanderesse de la construction d'une maison sur un terrain sis à **ADRESSE4.)** par contrat conclu le 3 mai 2019. La partie demanderesse se serait engagée à respecter le cahier des charges. Pour autant, au courant de la construction, il aurait dû constater de nombreux vices et malfaçons affectant les travaux réalisés par la partie demanderesse. Dès le 7 septembre 2022, il aurait attiré l'attention de la partie demanderesse sur les défauts de conformité et vices de construction par le

biais d'une mise en demeure. Il aurait ainsi constaté des vices et malfaçons au niveau de l'installation d'évacuation des eaux pluviales ainsi que dans l'isolation thermique empêchant une classification « AAA » de la façade. Il aurait ainsi à plusieurs reprises demandé à la société SOCIETE1.) de ne pas appliquer d'isolant en mousse polyuréthane projetée *in situ* au motif que ce produit ne serait soumis à aucune homologation ni autorisation des autorités luxembourgeoises et présenterait au long terme des risques d'émanation dus à une réaction chimique incomplète de deux composants – l'isocyanate et le Polyol. Il aurait encore dû constater que les plaques isolantes du mur de fondation avaient été enlevées sans raison valable et que la membrane d'étanchéité sur les murs de fondation n'était pas encollée sur l'ensemble de la surface. Lors d'une première réunion de chantier le 2 septembre 2020, il aurait demandé des explications à la partie demanderesse, mais n'aurait pas pu obtenir de réponse. Lors d'une seconde réunion le 4 septembre 2020, il aurait contesté la pose sur plots de colle de polyuréthane. La partie demanderesse aurait finalement facturé un montant de 150 euros au motif que les tests quant aux méthodes de collage des plaques d'isolation n'auraient pas été concluants et que les méthodes utilisées seraient conformes aux règles de l'art. Compte tenu des nombreuses contestations de la partie défenderesse, l'on ne saurait lui reprocher d'avoir annulé « contre toute attente » la réunion fixée le 29 septembre 2020.

PERSONNE1.) fait encore exposer qu'il aurait fait constater et évaluer l'avancement des travaux de façade, d'étanchéité et de descente des eaux pluviales par un premier procès-verbal dressé en date du 20 octobre 2020 par l'expert Cédric GILLIS de la société SOCIETE2.) SARL. Il résulterait de ce procès-verbal que « *l'expert émet des doutes sérieux quant à la qualité de la mise en œuvre des façades isolantes* » de même que pour les étanchéités de la terrasse et les descentes d'eaux pluviales, dont la conformité à la réglementation et la qualité seraient également remises en cause par l'expert Cédric GILLIS. Depuis le 28 avril 2021, le chantier serait à l'arrêt à l'initiative de la partie demanderesse. La société SOCIETE1.) aurait initié la résiliation du contrat. PERSONNE1.) conteste avoir reconnu la progression des travaux et manifesté son intention de régler les sommes dues en sollicitant un décompte par courriel du 5 mai 2021. Il aurait émis des réserves et sollicité la confirmation des moins-values avec les montants exacts à déduire du contrat de construction initial. Le 12 mai 2021, il aurait demandé le report du rendez-vous afin de pouvoir étudier la proposition reçue par la société SOCIETE1.). La partie demanderesse aurait alors établi un état des lieux le 12 mai 2021 en son absence. Par un second procès-verbal en date du 26 mai 2021, l'expert de la société SOCIETE2.) SARL aurait alors constaté l'avancement des travaux de finitions, plâtres, chapes etc. Sur base des estimations et chiffrages effectués par l'expert dans son rapport du 10 juin 2021, le montant total des réparations des désordres s'élèverait à 54.439,75 euros. Il se serait avéré que malgré les nombreuses oppositions formulées, la partie demanderesse aurait finalement utilisé de la mousse de polyuréthane

en tant qu'isolant au niveau de la cave et du rez-de-chaussée. Malgré les désordres constatés et l'arrêt du chantier, il aurait réglé la facture relative à la tranche plâtre d'un montant de 79.837,80 euros, en retenant 10% du chef de mauvaise exécution du contrat. Suivant le décompte final versé par la partie demanderesse, le montant total des travaux serait de 529.488,08 euros. Ce montant serait cependant erroné alors que suivant le contrat d'entreprise du 3 mai 2019, le montant initial aurait été de 494.137,14 euros TTC, avec les travaux supplémentaires de 17.558,66 euros TTC, soit un total de 511.695,80 euros TTC. Il faudrait encore déduire du montant réclamé par la partie demanderesse de 119.195,67 euros, le montant estimé par l'expert quant à la réparation des désordres, les prestations facturées par la partie demanderesse mais non réalisées et les matériaux non fournis mais facturés, soit un montant total de 80.492,71 euros. Le montant total réduit serait donc tout au plus de $(119.195,67 - 80.492,71) = 38.702,96$ euros, sous réserve des dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat, retard, frais d'avocat et d'expert. La demande principale en paiement du solde du prix formulée par la société SOCIETE1.) serait donc à rejeter dans son intégralité, sinon, subsidiairement, la somme réclamée serait à réduire du montant de 80.492,71 euros.

PERSONNE1.) invoque l'exception d'inexécution en vertu de laquelle il aurait le droit de repousser le paiement du montant réclamé au vu des défauts de conformité subsistant et des travaux non achevés. Suite à la résiliation du contrat et dans la mesure où le chantier se serait trouvé à l'arrêt, il aurait été en droit de changer les serrures. L'on ne saurait lui reprocher de rendre impossible l'exécution du contrat, alors qu'il aurait fait à plusieurs reprises, par courriers recommandés et courriels, des remarques et contestations.

PERSONNE1.) conteste le reproche de la société SOCIETE1.) pour violation de son devoir de collaboration et d'exécution de bonne foi des contrats prévu par l'article 1134 du Code civil.

PERSONNE1.) formule une demande reconventionnelle en condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 54.844,45 euros pour violation de son obligation de délivrance, de son obligation de conformité et à titre de paiement des réparations des défauts de conformités, avec les intérêts aux taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Il fonde sa demande sur les évaluations contenues dans le rapport de l'expert GILLIS.

Il demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.000 euros à titre de réparations des vices et défauts de conformités supplémentaires relevés et non encore pris en compte par l'expert GILLIS.

Il fonde sa demande principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle. Il conteste toute réception, même tacite, des travaux. Le constructeur serait tenu d'une obligation de conformité par rapport aux stipulations du contrat et aux plans.

Pour autant que de besoin, il demande à voir compenser tout éventuel montant dû par les deux parties.

Subsidiairement, il demande la nomination d'un expert judiciaire afin de se prononcer sur les différents désordres, vices et malfaçons affectant sa maison, d'en rechercher les causes et origines et de chiffrer le coût des travaux de remise en état.

En tout état de cause, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.314,20 euros correspondant aux frais d'expertise avancés par lui. Il demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 11.289 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour les frais et honoraires d'avocats qu'il a dus engager pour se voir rétablir dans ses droits et le montant de 7.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Il demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN, qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que les procès-verbaux de constat des lieux du 20 octobre 2020 et 10 juin 2021 seraient unilatéraux et lui seraient donc inopposables. L'expert n'aurait par ailleurs pas été objectif dans son analyse et se serait uniquement basé sur des photographies lui soumises par le défendeur.

Quant à l'exception d'inexécution soulevée par le défendeur, la société SOCIETE1.) fait valoir que le défendeur aurait fait en sorte qu'il ne puisse pas être procédé à une réception en bonne et due forme avec remise des clés et que la partie défenderesse aurait préféré changer les serrures de manière totalement intempestive et en dépit du fait que le contrat était en cours d'exécution. L'article 13 du contrat n'aurait pas été respecté en ce qu'il stipulerait que l'emménagement tient lieu de réception et qu'en cas de désaccord, la réception peut être effectuée par un expert indépendant désigné par les deux parties. La partie défenderesse aurait rendu impossible l'exécution du contrat. Le contrat n'aurait pas été résilié, mais simplement mis en suspens par les seuls agissements du défendeur. Le défendeur ne saurait donc se prévaloir de l'exception d'inexécution pour suspendre son obligation de payer le prix correspondant au contrat et aux travaux d'ores et déjà réalisés.

MOTIFS DE LA DECISION

Les demandes principale et reconventionnelles, introduites dans les forme et délai de la loi et non autrement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

En l'espèce, la partie défenderesse s'oppose, en invoquant l'exception d'inexécution, au paiement de la facture de la société SOCIETE3.) et sollicite l'allocation de dommages et intérêts.

L'exception d'inexécution est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (Encycl. Dalloz, vo. Exception d'inexécution, no.94). L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, 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. S'il apparaît que l'exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation, doit, notamment en vertu de son obligation de restreindre son dommage, agir en résolution (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). 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 (Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encycl. Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41).

Afin de pouvoir apprécier si l'exception d'inexécution soulevée par la partie défenderesse est justifiée, il y a tout d'abord lieu d'analyser sa demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts.

- Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts d'un montant de 54.844,45 euros

Il y a lieu de déterminer tout d'abord le cadre contractuel ayant existé entre les parties à l'effet de le qualifier juridiquement, cette qualification déterminant notamment le régime de responsabilité applicable au litige.

Il appartient au Tribunal, en application de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel, sans avoir égard aux termes qui ont pu être utilisés par les parties.

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

Selon l'article 1779 du Code civil, constitue notamment un contrat de louage d'ouvrage et d'industrie celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

Un contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque.

En outre, l'article 1792 du Code civil précise que les architectes, entrepreneurs sont liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu' « *est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

La vente en l'état futur d'achèvement se caractérise par :

- d'une part, le transfert progressif de la propriété du terrain et des constructions au fur et à mesure de leur réalisation ; plus exactement, le transfert de propriété du terrain et des constructions, déjà réalisées au moment de la conclusion du contrat, a lieu immédiatement ; ensuite, l'acquéreur devient propriétaire des ouvrages qui ne seront exécutés que postérieurement à la conclusion du contrat, au fur et à mesure de leur édification, par voie d'accession ;
- d'autre part, le paiement progressif du prix entre les mains du vendeur, au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble, sans attendre son achèvement. Ces modalités du transfert de propriété et de paiement du prix constituent les éléments caractéristiques du régime propre à la vente en l'état futur d'achèvement (Jurisclasseur, Fascicule 82-10 du 17 novembre 2013 : ventes d'immeubles à construire, point 58).

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que les parties ont été liées par un « *contrat de construction* » signé en date du 3 mai 2019 portant sur la construction d'une maison sur un terrain sis à ADRESSE5.), pour le prix forfaitaire de 544.137,14 euros TTC. Il a été convenu que ce prix sera payable par tranches en fonction de l'achèvement des travaux.

Même si le contrat signé entre les parties fait référence à la garantie biennale et décennale applicable aux ventes en état futur d'achèvement prévues par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, une telle qualification ne saurait être retenue en l'espèce, alors qu'il ne résulte d'aucun élément que la société SOCIETE1.) se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Il s'y ajoute que PERSONNE1.) a acquis la propriété du terrain par acte de vente en date du 30 juillet 2019. Il n'est prévu aucun transfert progressif de la propriété du terrain et des constructions au fur et à mesure de leur réalisation.

S'il est vrai que l'acte notarié de vente du 27 juin 2017 indique que la garantie des articles 1646-1 du Code civil serait applicable, une telle indication erronée ne saurait cependant porter à conséquence alors que le régime juridique des articles 1646-1 du Code civil est d'ordre public et ne saurait s'appliquer à des situations non visées par la loi. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte de vente du 27 juin 2017, la société venderesse n'a pas été chargée de la construction de la résidence.

Il y a donc lieu de qualifier le contrat liant les parties de contrat d'entreprise immobilière.

L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci.

Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (Cour 20 mars 2002, n°25679 du rôle).

Quant à la réception, elle se définit comme l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Il est admis de manière générale que la réception de l'ouvrage peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, elle suppose l'existence d'une volonté non équivoque du maître de recevoir l'ouvrage (Cass. fr., 3e ch. civ., 30 septembre 1998, Bull. civ. III, n° 175, p.117 ; Lux. 5 juin 2003, n°69990 ; Lux. 24 juin 2005, n°87815 du rôle).

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie. Sauf clause spéciale, elle n'implique pas la reconnaissance par le maître de l'ouvrage de l'observation du délai de construction par l'entrepreneur ni a fortiori une renonciation à se prévaloir d'une clause pénale en cas de dépassement de ce délai. La réception n'évince pas l'obligation de livrer dans les délais convenus (Cour 17 novembre 2004, n°28647 du rôle).

En l'espèce, aucune réception expresse n'a eu lieu entre les parties.

En ce qui concerne une réception tacite, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) n'a jamais payé le solde final réclamé par la société SOCIETE1.) et qu'il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a quitté le chantier avant l'achèvement des travaux.

Aucune réception tacite des travaux n'a donc eu lieu.

Il convient partant de se référer aux dispositions de l'article 1147 du Code civil.

Aux termes de cet article, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver la faute du débiteur.

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. Il suffit dès lors que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable. L'entrepreneur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

Il résulte en l'espèce des dernières conclusions de synthèse de PERSONNE1.) qu'il formule une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts contre la société SOCIETE1.) pour un montant de 54.844,45 euros « *pour violation de son obligation de délivrance, de son obligation de conformité et à titre de paiement des réparations des défauts de conformité* » ainsi que pour un montant de 20.000 euros « *au titre des réparations des vices et défauts de conformités relevés par la partie assignées* ».

Le montant de 54.844,45 euros représente les travaux de réfection estimés par l'expert GILLIS et se décompose comme suit :

plafond du séjour, travaux de plâtre enduit et cloisons sèches	6.664,30 euros
isolation thermique des façades Nord et Sud	22.380,00 euros
réparations pour le bon écoulement des eaux pluviales	1.300,00 euros 600,00 euros
travaux de séparation pour les balcons	1.000,00 euros
démolition et pose de trois nouveaux escaliers aux normes	15.000,00 euros
plafond séjour, remise en œuvre d'un nouvel enduit avec couche d'accrochage	2.295,00 euros
déduction lot placo-plâtre	- 2.709,60 euros
total	46.529,70 euros HTVA soit 54.439,75 euros TTC
intervention de la société SOCIETE5.) au vu d'un mauvais raccordement du groupe solaire et un défaut dans le remplissage ou la purge de l'installation	404,70 euros TTC

SOCIETE6.)	54.844,45 euros TTC
------------	---------------------

PERSONNE1.) fait encore état de plusieurs autres vices et malfaçons (« supplémentaires ») pour lesquels il évalue les travaux de remise en état à un montant de 20.000 euros. Ces désordres n'ont cependant pas fait l'objet d'un rapport d'expertise.

PERSONNE1.) se fonde sur le rapport établi par l'expert Cédric GILLIS de la société SOCIETE2.) SARL du 26 mai 2021 et sur un constat des lieux du 20 octobre 2020.

Il est constant en cause que tant le constat des lieux du 20 octobre 2020 que le rapport du 26 mai 2021 ont été établis à la demande de PERSONNE1.) et que la société SOCIETE1.) n'a pas été présente.

Il s'agit donc de rapports unilatéraux.

A ce sujet, il y a lieu de relever que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; Tony MOUSSA, expertise en matière commerciale, 2^e éd., p.166).

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation.

En l'espèce, les rapport et constat de l'expert GILLIS ont été régulièrement communiqués et soumis à la libre discussion des parties. Les rapport et constat de l'expert GILLIS seront partant pris en considération en tant qu'élément de preuve.

La société SOCIETE1.) critique le rapport de l'expert GILLIS tout d'abord au motif que l'expert se serait fondé sur des photographies qui avaient été prises par PERSONNE1.) antérieurement à la visite des lieux de l'expert. L'expert ne serait donc pas impartial. Par ailleurs, ces photographies captureraient une phase ponctuelle du chantier et l'expert n'aurait pas pris en considération les travaux réalisés postérieurement. Ainsi, l'expert

critiquerait la mise en œuvre de l'étanchéité au niveau de la terrasse sur base d'une photo prise par le défendeur en date du 9 septembre 2020. Après que cette photo a été prise, la société SOCIETE1.) aurait mise en place une tôle de part et d'autre du joint de dilatation, qui aurait ensuite été rempli par un isolant et recouvert par une étanchéité. Elle verse des photographies à l'appui de ses affirmations.

A ce sujet, il y a lieu de relever que l'expert ne s'est pas uniquement fondé sur des photographies qui lui ont été transmises par PERSONNE1.), mais également sur ses propres constatations qu'il a pu faire sur les lieux. Le fait de transmettre à l'expert des photographies montrant un état antérieur ne saurait porter atteinte à l'impartialité de l'expert, ceci d'autant plus que la société SOCIETE1.) ne fait pas valoir que ces photographies auraient été modifiées ou altérées afin d'induire l'expert en erreur.

Il y a cependant lieu de relever qu'il semble résulter de plusieurs photographies versées par la société SOCIETE1.) (annexées à un courriel du 15 septembre 2020) qu'une tôle a été mise en place sur la terrasse, avec un joint de dilatation et une étanchéité. Ces travaux ont nécessairement été exécutés par la société SOCIETE1.) postérieurement aux photographies prises en compte par l'expert GILLIS et datant du 9 septembre 2020.

Il n'est donc pas certain que l'expert GILLIS ait procédé à des vérifications personnelles sur les lieux à ce sujet après le 9 septembre 2020. Les conclusions de l'expert GILLIS sont donc fortement remises en doute à ce sujet.

Il s'y ajoute que l'expert GILLIS a précisé dans son rapport qu'« à la demande du maître d'ouvrage et son conseil juridique, les estimations suivantes sont rajoutées au présent rapport ». Il y indique notamment des travaux pour une nouvelle façade isolante d'un montant total de $(4.580 + 17.800 =) 22.380$ euros HTVA. Même si l'expert a relevé dans son compte rendu du 20 octobre 2020 certaines malfaçons concernant la façade, il ne donne cependant aucune explication précise sur les motifs qui justifieraient que l'ensemble de la façade serait à refaire. Le rapport n'est donc pas complet à sujet.

Au vu de ce qui précède, le rapport unilatéral de l'expert GILLIS n'est pas suffisant pour retenir la responsabilité de la société SOCIETE1.) pour tous les désordres allégués par PERSONNE1.).

Il convient donc de faire droit à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et de procéder par voie d'expertise judiciaire.

Dans la mesure où la charge de la preuve incombe à PERSONNE1.), la provision à payer à l'expert est à mettre à sa charge.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts est donc à tenir en suspens.

- Quant à la demande principale en paiement de la facture

La société SOCIETE1.) demande le paiement d'un solde de 119.897,67 euros TTC.

Il résulte des pièces du dossier que le contrat d'entreprise signé entre les parties portait sur un montant total de 544.137,14 euros TTC et que ce montant était payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En date du 6 mai 2021, la société SOCIETE1.) a envoyé à PERSONNE1.) une facture n°VF21-00508 et un décompte final reprenant les travaux supplémentaires, les factures restées impayées et les travaux qui, selon elle, n'avaient pas encore été finalisés au vu de la suspension des travaux.

Selon la société SOCIETE1.), le solde actuellement redu serait de 119.897,67 euros TTC. Le calcul de la société SOCIETE1.) s'établit comme suit :

Total des travaux : 511.695,78 euros (prix initial + travaux supplémentaires) + 6.050 euros (autorisation de bâtir) + 150 euros (dépose plaque isolante) ° 1.129,04 euros (raccordement PERSONNE2.) = 519.024,82 euros ;

Total redu : 519.024,82 euros (total des travaux) – 88.472,62 euros (travaux non réalisés) = 430.552,20 euros ;

Solde : 430.552,20 euros – 310.479,05 euros (payés par PERSONNE1.) – 175,50 euros (note de crédit) = 119.897,67 euros TTC.

PERSONNE1.) oppose tout d'abord une erreur de calcul à la demande en paiement du montant de 119.897,67 euros. Il estime que sur le décompte final figurerait un montant de 529.488,08 euros pour le total des travaux, mais que le contrat d'entreprise n'aurait porté que sur un montant de (494.137,14 + 17.558,66 =) 511.695,80 euros TTC.

Le tribunal ne dispose d'aucun décompte de la société SOCIETE7.) suivant lequel le montant total des travaux serait de 529.488,08 euros. Les critiques de PERSONNE1.) à ce sujet ne sont pas vérifiables et doivent être rejetées.

Le tribunal se basera sur le calcul de la société SOCIETE1.) repris ci-avant pour analyser les contestations de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) s'oppose ensuite à la demande en paiement du solde réclamé par la société SOCIETE1.) au motif que les travaux n'auraient pas été achevés et que les travaux n'auraient pas été exécutés selon les règles de l'art.

PERSONNE1.) soulève donc d'une part l'exception d'inexécution et, d'autre part, la non-réalisation de certains travaux.

Il y a lieu de rappeler que l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n° 435, p. 41).

L'exception suspend simplement l'exigibilité de la créance contre *l'excipiens* jusqu'au paiement par l'autre partie de ses propres dettes : elle est un moyen de geler, à titre provisoire un rapport synallagmatique, en attendant qu'un événement nouveau mette fin à ce blocage. Pour *l'excipiens*, la suspension produit des effets comparables à la stipulation d'un terme suspensif défini comme étant l'exécution de l'obligation réciproque : tant que la suspension n'est pas levée, il ne peut faire l'objet de mesures d'exécution de la part de son adversaire et il ne pourra être tenu au paiement d'intérêts moratoires.

Dans la mesure où l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, PERSONNE1.) ne saurait se soustraire, en invoquant ce moyen, au paiement des factures, sauf à ordonner, le cas échéant, la compensation du montant réduit avec les éventuelles créances dont peut se prévaloir PERSONNE1.) dans le cadre de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE1.) invoque cependant également l'inexécution des travaux facturés pour un montant total de 8.260,67 euros TTC (= 3.651,48 euros + 4.609,19 euros TTC) [(= 2.128,02 + 970,50 + 633,75 + 207,21 + 320 + 1.150,92 + 1.800 - 150) + 17 % TVA].

En application de l'article 1315, alinéa 1er, du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de la commande et de l'exécution des travaux qu'elle a facturés.

PERSONNE1.) fait ainsi valoir que la société SOCIETE1.) aurait facturé des travaux d'aspirateur centralisé d'un montant de 2.128,02 euros HTVA qui n'auraient pas été réalisés. Il n'existerait aucune commande ni fiche de travail y relative.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'il existerait un accord oral et écrit entre les parties pour que ces travaux soient réalisés en régie et le défendeur aurait accepté le matériel fourni, ce qui résulterait d'un échange de courriels du 10 mars 2021.

La commande de travaux peut être rapportée par présomptions et il n'est pas nécessaire que soient réunis plusieurs indices : un seul suffit pour emporter la conviction du juge s'il lui paraît suffisamment probant. De même, il peut déduire sa conviction d'un ensemble d'éléments, même si chacun, pris isolément, n'est pas suffisamment précis et concordant. L'appréciation du juge est, à cet égard, souveraine. Il lui appartient de mesurer la portée des éléments soumis à son appréciation et d'en tirer les déductions que, selon lui, ils autorisent (De Page, t. III, 3e éd., n° 929 et s.).

Il résulte d'un courriel de la société SOCIETE1.) adressé à PERSONNE1.) le 10 mars 2021 que « *PERSONNE3.) doit installer une prise pour l'aspirateur comme indiqué sur les plans et tracé sur chantier. Les travaux seront rajoutés dans le décompte final d'électricité* ». Par courriel du même jour, PERSONNE1.) répond « *La prise pour l'aspirateur fait déjà partie de l'offre de prix electro* ».

Contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.), le tribunal ne saurait déduire aucune acceptation de la part de PERSONNE1.) quant à la facturation de ce post.

La société SOCIETE1.) reste donc en défaut de démontrer tant la commande que la réalisation de ces travaux, de sorte que le montant de 2.128,02 euros HTVA n'est pas dû.

PERSONNE1.) fait encore valoir que la société SOCIETE1.) aurait facturé un montant de 970,50 euros HTVA pour le câblage des contacts magnétiques de toutes les fenêtres d'alarme détection intrusion, mais que ces travaux n'auraient pas été réalisés.

La société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait demandé des travaux électriques supplémentaires et qu'une offre y relative lui aurait été envoyée en date du 30 juillet 2020. PERSONNE1.) aurait signé les divers plans relatifs aux prédicts travaux. Il résulterait des plans électriques que tous les contacts magnétiques ont été installés. Par ailleurs, il ressortirait d'une photographie prise lors de l'état des lieux du 12 mai 2021 que les contacts magnétiques ont été reliés à des câbles permettant leur connexion directe à la centrale d'alarme et au système informatique de la maison. Les travaux auraient donc été réalisés.

Il ressort en effet des plans électriques signés par PERSONNE1.) en novembre 2020 que les contact magnétiques (« CM ») ont été installés au niveau des fenêtres. Dans la mesure où PERSONNE1.) a signé ces plans, la commande de ces travaux est également établie.

PERSONNE1.) ne fournissant aucun élément contraire, il y a lieu de retenir que le montant de 970,50 euros HTVA pour le câblage des contacts magnétiques de toutes les fenêtres est dû.

PERSONNE1.) fait encore valoir que la société SOCIETE1.) aurait facturé un montant de 2.708,95 euros HTVA de supplément pour l'ensemble des menuiseries extérieures, alors que ce montant contiendrait le câblage des contacts magnétiques des fenêtres. Il conviendrait donc d'en déduire un montant de (13 x 48,75 euros =) 633,75 euros HTVA

La société SOCIETE1.) conteste toute double facturation. Le défendeur aurait signé une offre n°VDC19-01459 en date du 31 octobre 2019 aux termes de laquelle il aurait accepté les travaux en « *supplément pour contacts d'alarme déjà installé en usine sur tous les ouvrants des fenêtres* ». Il ne s'agirait donc pas des mêmes travaux, mais d'un supplément commandé et accepté par le défendeur.

Il résulte des pièces du dossier que PERSONNE1.) a signé un devis de la société SOCIETE1.) du 31 octobre 2019 pour un « *supplément pour contacts d'alarme déjà installé en usine sur tous les ouvrants des fenêtres* » pour un montant de 633,75 euros HTVA.

PERSONNE1.) ne prend pas position par rapport à ce devis.

Il faut en déduire que la commande de ces travaux supplémentaires est établie et qu'il ne s'agit pas des mêmes travaux que ceux facturés pour un montant de 2.708,95 euros HTVA.

Le montant de 633,75 euros HTVA de supplément pour l'ensemble des menuiseries extérieures est donc dû.

PERSONNE1.) conteste encore le montant de 207,21 euros HTVA pour « *rajout entrevue chantier* » ajouté unilatéralement par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'il ne s'agit pas d'un rajout unilatéral mais d'une commande expresse du défendeur. Le défendeur aurait signé une offre n°NUMERO2.) pour un montant de 207,21 euros HTVA et se rapportant à des travaux supplémentaires réalisés après l'entrevue sur le chantier en date du 12 novembre 2020.

Il résulte en effet des pièces du dossier que PERSONNE1.) a signé une offre n°NUMERO2.) pour un montant de 207,21 euros HTVA en date du 16 novembre 2020 intitulée « *Rajout suivant entrevue du 12/11/20 sur chantier avec Monsieur PERSONNE4.)* ». La société SOCIETE1.) a donc rapporté la preuve de la commande des travaux facturés. Dans la mesure où PERSONNE1.) ne conteste pas, suite aux explications fournies par la société SOCIETE1.), l'exécution desdits travaux, il faut retenir que le montant de 207,21 euros HTVA est dû.

PERSONNE1.) soutient encore que la société SOCIETE1.) n'aurait pas fourni le couvercle pour le regard des eaux usées dans le garage, ni les deux télécommandes des 2 portes de garage facturés pour un montant de 320 euros HTVA (150 + 170 euros). Dans ses conclusions de synthèse, la société SOCIETE1.) reconnaîtrait une note de crédit de 150 euros HTVA, de sorte qu'il conviendrait de lui en donner acte. Selon PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) aurait également facturé un montant de 1.150,92 euros pour la fourniture des luminaires encastrés d'escalier sans montage, mais que ces luminaires n'auraient jamais été fournis.

La société SOCIETE1.) admet que PERSONNE1.) ne dispose pas encore des deux télécommandes pour le garage et des luminaires. Ce fait serait cependant dû au comportement du défendeur qui aurait refusé de procéder à une remise des clés en bonne et due forme. Les télécommandes et luminaires seraient toujours disponibles et pourraient être livrés sur simple demande. Aucune réduction du solde principal ne serait due.

Il y a lieu de relever qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la fourniture des télécommandes du garage et l'installation des luminaires encastrés soient contractuellement soumise à une réception des travaux, respectivement à une remise des clés. Il ne résulte d'ailleurs d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) ait proposé de venir fournir ces télécommandes et luminaires. Tant que ces télécommandes n'ont pas été remises à PERSONNE1.) et que les luminaires encastrés n'ont pas été installés, la société SOCIETE1.) ne saurait les facturer. Les montants de 170 euros HTVA pour les télécommandes et le montant de 1.150,92 euros HTVA pour les luminaires ne sont donc pas dus.

PERSONNE1.) soutient encore qu'un montant de 1.800 euros HTVA correspondant au montage des meubles sanitaires aurait été facturé mais non presté.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le fait que les meubles sanitaires n'ont pas été montés aurait été pris en compte dans le cadre du décompte final.

Il résulte en effet du décompte final fourni par la société SOCIETE1.) que le montage des meubles sanitaires pour un montant de 1.800 euros HTVA n'a pas été facturé. Les contestations de PERSONNE1.) à ce sujet ne sauraient donc valoir.

Il résulte de tout ce qui précède que le montant total de $(2.128,02 + 633,75 + 170 + 1.150,92 =) 4.082,69$ euros HTVA, soit 4.776,75 euros TTC est à déduire du montant de la facture finale.

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne critique ni les autres montants ni le calcul tel qu'indiqué par la société SOCIETE1.) dans ses conclusions et repris plus haut, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) peut donc réclamer le paiement du montant de $(119.897,67 - 4.776,75 =) 115.120,92$ euros TTC.

Il n'y a pas lieu d'allouer les intérêts moratoires sur le montant de 115.120,92 euros jusqu'au jour du jugement à intervenir au sujet de la demande reconventionnelle.

Il y a lieu de réserver le surplus en attendant l'issue de la mesure d'instruction à ordonner.

Par ces motifs

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande principale en paiement de la facture de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée pour le montant de 115.120,92 euros,

nomme expert Christian LAHIER, c/o SOCIETE8.) S.à.r.l., demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.)

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- déterminer et constater les éventuels vices, malfaçons et non-conformités affectant les travaux effectués par la société SOCIETE1.) lors de la construction de la maison sise à L-ADRESSE7.),
- rechercher leurs éventuelles causes et origines,
- déterminer les travaux nécessaires pour y remédier,
- en chiffrer le coût ou se prononcer sur une éventuelle moins-value,

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre des tierces personnes,

charge Madame le Vice-président Livia HOFFMANN du contrôle de cette mesure d'instruction,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.500 euros,

ordonne à PERSONNE1.) de payer ladite provision à l'expert au plus tard le 12 mars 2025, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que l'expert devra en toutes circonstances, informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal au plus tard le 10 juillet 2025,

réserve les demandes en condamnation,

réserve le surplus et les frais,

tient l'affaire en suspens.