Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00003 (XIe chambre)

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

Numéro TAL-2020-01005 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 21 octobre 2019,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu,

2. PERSONNE2.), avocat,

demeurant tous deux à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 19 avril 2024.

Entendu Monsieur le Vice-président Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 8 novembre 2024.

Vu les conclusions de Maître Stéphanie LACROIX.

Vu les conclusions de Maître Stefan SCHMUCK.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 novembre 2024.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par exploit d'huissier du 21 octobre 2019, la SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) (désignée ci-après « PERSONNE2.) ») et à PERSONNE1.) (désignés ci-après les « consorts PERSONNE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les parties assignées s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 10.817,95 euros, ce montant à augmenter des intérêts légaux à partir de la première mise en demeure du 30 juin 2017, sinon à partir de l'assignation, jusqu'à solde.

En date du 27 octobre 2023, le Tribunal de céans a rendu un jugement numéro 2023TALCH11/00148, dont le dispositif est conçu comme suit :

« *PAR CES MOTIFS*

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

rejetant le moyen du libellé obscur,

reçoit la demande en la forme,

quant au fond et avant tout autre progrès en cause,

invite la SOCIETE1.) à verser en cause l'offre du 23 janvier 2017,

invite la SOCIETE1.) à conclure sur les points repris dans la motivation en ce qui la concerne jusqu'au 24 novembre 2023,

invite les consorts PERSONNE3.) à verser en cause les documents relatifs aux préconisations de leur architecte concernant le renforcement des plafonds,

invite les consorts PERSONNE3.) à conclure sur les points repris dans la motivation en ce qui les concerne jusqu'au 24 novembre 2023,

réserve le surplus,

met l'affaire en suspens en attendant les échanges dans le cadre de l'instruction complémentaire. »

Suite au prédit jugement, Maître LACROIX a conclu pour la SOCIETE1.).

Malgré injonction, Maître SCHMUCK n'a plus conclu et n'a partant pas pris position quant aux points soulevés par le Tribunal dans son prédit jugement.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il y a lieu de rappeler que la SOCIETE1.) avait été chargée par les consorts PERSONNE3.) de travaux relatifs, d'une part, à la toiture, et, d'autre part, aux

plafonds du rez-de-chaussée et du premier étage de leur maison sise au ADRESSE2.) à ADRESSE2.).

Quant à la demande principale en paiement des factures numéros NUMERO2.) et NUMERO3.)

Il y a lieu de rappeler que, concernant la toiture, la SOCIETE1.) a émis au total trois offres, à savoir :

- l'offre initiale numéro NUMERO4.) du 29 août 2016 portant sur un montant total de 10.495,85 euros TTC (pièce n° 1 de Maître LACROIX),
- l'offre supplémentaire numéro NUMERO5.) du 6 avril 2017 portant sur un montant total de 1.131,39 euros TTC (pièce n° 3 de Maître LACROIX),
- l'offre supplémentaire numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017 portant sur un montant total de 3.861 euros TTC (pièce n° 4 de Maître LACROIX).

Dans ses dernières conclusions du 23 novembre 2023, la SOCIETE1.) ne fait plus état que de deux offres, à savoir l'offre initiale numéro NUMERO4.) du 29 août 2016 et l'offre numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017 qui serait relative à des travaux supplémentaires concernant la toiture.

Eu égard aux explications de la SOCIETE1.), il y a lieu d'admettre que l'offre numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017 a remplacé l'offre numéro NUMERO5.) du 6 avril 2017, aucun paiement n'étant d'ailleurs réclamé pour cette dernière.

Toujours concernant la toiture, la SOCIETE1.) a émis trois factures, à savoir :

- la facture numéro NUMERO2.) du 4 avril 2017 portant sur un acompte de 30% relative à l'offre numéro NUMERO4.) du 29 août 2016, soit un montant de 3.148,75 euros TTC (pièce n° 5 de Maître LACROIX),
- la facture numéro NUMERO3.) du 20 avril 2017 relative au solde de l'offre numéro NUMERO4.) du 29 août 2016, soit un montant de 7.346,85 euros TTC (pièce n° 6 de Maître LACROIX),
- la facture numéro NUMERO7.) du 24 avril 2017 relative à l'offre numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017 et portant sur un montant de 3.471,10 euros TTC (pièce n° 7 de Maître LACROIX).

Contrairement à la facture d'acompte numéro NUMERO2.), les factures numéros NUMERO3.) et NUMERO7.) n'ont pas été réglées par les consorts PERSONNE3.).

La SOCIETE1.), estimant avoir intégralement réalisé les travaux, sollicite partant la condamnation des consorts PERSONNE3.) au paiement du montant total de (7.346,85 euros + 3.471,10 euros =) 10.817,95 euros TTC.

Quant à la nullité de l'offre numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017

Les consorts PERSONNE3.) ont soulevé la nullité de l'offre numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017 pour violence.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Suivant l'article 1111 du même code, la violence exercée contre celui qui a contracté l'obligation est une cause de nullité, encore qu'elle ait été exercée par un tiers autre que celui au profit duquel la convention a été faite.

Aux termes de l'article 1112 du Code civil, il y a violence lorsqu'elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent. On a égard, en cette matière, à l'âge, au sexe et à la condition des personnes.

La violence peut être définie comme le fait de susciter ou d'exploiter un sentiment de crainte afin de contraindre une personne à donner son consentement. Il y a violence lorsqu'une personne contracte sous la menace d'un mal qui fait naître chez elle un sentiment de crainte.

À la différence de l'erreur et du dol, qui affectent le caractère éclairé du consentement, la violence atteint la liberté du consentement. La violence, vice du consentement, suppose en principe l'existence d'un danger suscitant un sentiment de crainte. La violence peut également prendre la forme d'un état de nécessité ou d'une contrainte économique résultant des circonstances, mais elle suppose alors que le cocontractant exploite abusivement la situation.

La violence ne vicie le consentement qu'autant que les pressions exercées sont illégitimes, ce que n'est pas en principe la menace d'exercice d'un droit. La violence doit également présenter un caractère déterminant apprécié *in concreto* en fonction des particularités individuelles du contractant.

Du côté de celui qui la subit, la violence est un vice du consentement : le consentement émis sous la contrainte ne satisfait évidemment pas à l'exigence de liberté que postule l'autonomie de la volonté. Le vice ne réside pas dans la violence elle-même, c'est-à-dire dans la menace, mais seulement dans l'effet psychologique produit sur la victime : de même que le dol n'altère la volonté que par l'erreur qu'il provoque, de même la violence ne vicie le consentement que par la crainte qu'elle inspire.

La violence est constituée de deux éléments : un élément objectif, la menace, et un élément subjectif, la crainte qui en résulte.

Il faut, mais il suffit que la crainte causée par la menace soit elle-même cause du consentement. L'objet de la menace est constitué par un danger suffisamment grave et précis. Le danger peut être relatif aux intérêts patrimoniaux de la personne.

La violence n'est sanctionnée que si elle revêt cumulativement les deux caractères que lui impose sa double nature : pour constituer un délit civil, elle doit être illégitime; pour constituer un vice du consentement, elle doit être déterminante.

Sur le fond, l'exigence de légitimité est tout d'abord satisfaite lorsque le contrat est imposé par les circonstances, sous réserve que le cocontractant n'en profite pas pour imposer des conditions lésionnaires.

La charge de la preuve de la violence incombe au demandeur, c'est-à-dire à celui qui se prétend victime de la violence. C'est à lui qu'il appartient de démontrer non seulement la réalité des faits constitutifs de la violence mais encore le caractère illégitime et déterminant de celle-ci. La violence peut, en tant que fait juridique, être établie par tous moyens et spécialement par témoignages et présomptions. (voir en ce sens TAL X, 3 mars 2017, n°166143 du rôle)

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) font valoir que le 10 avril 2017, dix jours après le commencement des travaux de toiture, la SOCIETE1.) aurait indiqué que son offre initiale numéro NUMERO4.) du 29 août 2016 ne couvrirait que la réfection de la moitié du toit. Ceci aurait été complétement inattendu et non convenu. Il ne résulterait en effet pas de cette offre initiale qu'elle ne couvrait que la partie arrière du toit, à l'exclusion de la partie côté rue.

Ils auraient été contraints par violence d'accepter la nouvelle offre numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017, alors qu'il « aurait plu dans l'immeuble » et qu'ils craignaient que la SOCIETE1.) abandonne les travaux de toiture en cours. Il aurait d'ailleurs été trop tard pour charger une autre entreprise des travaux de toiture.

Les consorts PERSONNE3.) font plaider que la SOCIETE1.) tenterait en réalité de leur facturer un montant similaire à celui prévu pour les travaux de plafonds, travaux qu'elle n'aurait pas pu facturer en raison des défectuosités soulevées par eux.

La SOCIETE1.) conteste toute violence de sa part.

Dans ses dernières conclusions, la SOCIETE1.) indique, concernant l'offre numéro NUMERO6.), qu'PERSONNE2.) aurait demandé la réfection du brisis avant, en remplacement d'un simple nettoyage comme prévu initialement.

Le Tribunal rappelle qu'en acceptant, le 4 novembre 2016, l'offre numéro NUMERO4.) du 29 août 2026 portant sur un montant de 10.495,85 euros, les consorts PERSONNE3.) ont chargé la SOCIETE1.) des travaux de réparation de la toiture de leur maison.

Il faut constater qu'il n'est pas expressément indiqué que cette offre ne couvrirait qu'une moitié de la toiture. Les postes de ladite offre ne permettent pas au Tribunal de dire si celle-ci porte sur l'ensemble ou seulement une partie de la toiture.

Les parties s'accordent pour dire que les travaux de toiture ont commencé au début du mois d'avril 2017, l'échafaudage ayant été intégralement installé le 4 avril 2017 (pièce n° 13 de Maître LACROIX).

Une offre supplémentaire numéro NUMERO5.) du 4 avril 2017 portant sur la fourniture et pose d'une fenêtre de toit VELUX (sans raccord intérieur) et d'une sortie de ventilation pour WC a été acceptée par les consorts PERSONNE3.) (pièce n° 3 de Maître LACROIX).

Celle-ci a été remplacée par l'offre supplémentaire numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017 qui contient la mention « *réfection brisis* » et reprend les mêmes postes que l'offre supplémentaire numéro NUMERO5.) relatifs à la fourniture et

pose d'une fenêtre de toit VELUX (toutefois désormais avec raccord) et d'une sortie de ventilation pour WC pour un prix total de 3.861 euros (pièce n° 5 de Maître LACROIX).

Eu égard aux explications de la SOCIETE1.) et à l'absence de contestations, à défaut de conclusions, de la part des consorts PERSONNE3.), il faut admettre qu'il s'agit bien de travaux supplémentaires par rapport à l'offre initiale du 4 novembre 2016 sollicités par les consorts PERSONNE3.).

En outre, même s'il y a lieu de constater que les travaux de réparation de la toiture étaient effectivement en cours au moment de l'émission de l'offre supplémentaire numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017, il ne peut pas pour autant en être déduit que la maison a été exposée aux intempéries de manière à ce qu'il ait plu dans l'immeuble.

D'ailleurs, il y a lieu de constater que, concernant le point relatif à l'installation de la fenêtre de toit VELUX, les consorts PERSONNE3.) ont apposé la mention suivante : « *description exactement cf. votre devis NUMERO8.) du 18 novembre 2016* ». Il faut partant retenir que des travaux supplémentaires à l'offre initiale du 29 août 2016 étaient envisagés par les consorts PERSONNE3.) déjà bien avant le commencement des travaux de réparation de toiture par la SOCIETE1.) au début du mois d'avril 2017.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'une violence illégitime et déterminante dans le chef de la SOCIETE1.) laisse d'être établie.

Il s'en suit que le moyen de nullité tiré de la violence est à rejeter.

<u>Quant à l'exception d'inexécution</u>

Les consorts PERSONNE3.) ont soulevé l'exception d'inexécution pour conclure au rejet de la demande en paiement de la SOCIETE1.) pour mauvaise exécution des travaux de toiture et par suite du refus de la SOCIETE1.) de procéder aux travaux de finition.

Le Tribunal rappelle que 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 (Encyclopédie 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 Novelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, no 400, p. 256).

L'exception ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur, et par analogie le maître d'ouvrage en l'espèce, n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (*cf*. Encyclopédie Dalloz, Droit Civil, verbo Contrats et conventions, no 435, p.41).

S'il apparaît que la bonne exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier victime de cette situation doit agir, soit en résolution du contrat lorsqu'il n'est pas encore exécuté, soit en allocation de dommages et intérêts lorsque le contrat a été exécuté de manière défectueuse (*cf*. Lux. 25.1.2002, no 70.210 du rôle).

En l'espèce, la SOCIETE1.) prétend que les travaux de toiture ont été réalisés au mois d'avril 2017. Elle conteste toute inexécution de sa part.

Le Tribunal relève que les factures en souffrance relatives aux travaux de toiture ont été émises par la SOCIETE1.) en date des 20, respectivement 24 avril 2017 (pièces n° 6 et 7 de Maître LACROIX).

À défaut d'autres éléments, il y a partant lieu d'admettre que les travaux de réparation de toiture étaient achevés vers la fin du mois d'avril 2017.

Eu égard à ce qui précède, les consorts PERSONNE3.) ne sauraient se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer indéfiniment au paiement des factures litigieuses.

Les éventuels vices relèvent d'une demande en dommages et intérêts.

Dans la mesure où le *quantum* des factures litigieuses n'est pas autrement contesté par les consorts PERSONNE3.), il y a lieu de déclarer fondée la demande en paiement formulée par la SOCIETE1.) à concurrence du montant réclamé de (7.346,85 euros + 3.471,10 euros =) 10.817,95 euros TTC.

Quant à la demande à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* les consorts PERSONNE3.) audit paiement, le Tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1202 du Code civil, « *la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi* ».

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (*cf*. Henri De Page, Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

En l'espèce, aucune clause de solidarité ne figure aux diverses offres de la SOCIETE1.) et aucune pièce versée aux débats n'est de nature à établir un mariage entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

La SOCIETE1.) reste donc en défaut d'établir l'existence d'une obligation solidaire incombant à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.).

La jurisprudence admet encore une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (*cf*. Philippe Malaurie & Laurent Aynès, Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

En l'espèce, la responsabilité *in solidum* ne saurait être retenue étant donné que l'obligation de payer procède d'un seul contrat et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes.

La condamnation à intervenir doit en conséquence être prononcée conjointement à l'égard des consorts PERSONNE3.).

La SOCIETE1.) sollicite l'allocation des intérêts au taux légal sur le montant réclamé à compter du 30 juin 2017, date d'une première mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice.

Dans la mesure où cette mise en demeure n'est pas versée aux débats, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) relative aux intérêts de retard formulée à titre principal.

Il y a toutefois lieu de faire droit à sa demande subsidiaire et d'allouer les intérêts au taux légal sur le montant de 10.817,95 euros à compter du 21 octobre 2019, date de la demande en justice valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

Quant à la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE3.) en allocation de dommages et intérêts pour résiliation abusive

Les consorts PERSONNE3.) font valoir qu'en refusant de remédier aux problèmes d'étanchéité de la toiture dénoncés notamment par courriel du 22 juillet 2017, la SOCIETE1.) aurait résilié de manière unilatérale et abusive la relation contractuelle. Ils réclament un montant de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts de ce chef.

Dans la mesure où le Tribunal a d'ores et déjà retenu que les travaux de réparation de la toiture devaient avoir été achevés vers la fin du mois d'avril 2017 et dans la mesure où la question de l'existence de désordres affectant l'ouvrage relève d'une éventuelle exécution défectueuse des obligations ayant incombées à la SOCIETE1.), mais non pas d'un défaut d'achèvement, il y a lieu de retenir qu'il ne saurait être question de résiliation en l'espèce et encore moins de résiliation abusive.

Il n'y a partant pas lieu à l'allocation de dommages et intérêts en faveur des consorts PERSONNE3.), dont la demande et le *quantum* n'est d'ailleurs pas autrement étayée.

Quant à la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de retard

Selon le dispositif de leurs conclusions du 2 décembre 2021, qui sont les seules tenant au fond de l'affaire, les consorts PERSONNE3.) réclament une indemnité journalière de retard de 50 euros pour la période du mois de février 2017 au 14 août 2017, soit un montant total de 10.500 euros.

Il ressort de ces mêmes conclusions qu'ils reprochent à la SOCIETE1.) de n'avoir débuté les travaux relatifs à la toiture qu'au mois d'avril 2017 et de ne pas avoir terminé les travaux endéans le délai convenu de deux semaines et demie.

La SOCIETE1.) conteste tout retard dans le commencement des travaux, ceux-ci ayant débuté d'un commun accord des parties et compte tenu des intempéries au début du mois d'avril 2017. Aucun retard ni dans le commencement, ni dans la finalisation du chantier ne lui serait imputable.

Dans son jugement du 27 octobre 2023, le Tribunal avait invité les consorts PERSONNE3.) à expliciter leur allégation d'un retard de février 2017 au 14 août 2017.

Faute de conclusions malgré injonction, les consorts PERSONNE3.) n'ont pas pris position par rapport à ce point soulevé par le Tribunal.

Le Tribunal constate toutefois que l'offre initiale numéro NUMERO4.) du 29 août 2016 relative à la toiture indiquait ce qui suit :

« *Bon pour accord sous réserve de commencement des travaux pendant la première semaine de janvier 2017 et que la durée des travaux ne dépasse pas 2,5 semaines dans des conditions météo normales, comme convenu lors de la discussion du* [illisible] *octobre 2016 avec M. PERSONNE4.)* » (pièce n° 1 de Maître LACROIX).

Cette mention manuscrite des consorts PERSONNE3.) a été acceptée par la SOCIETE1.) par signatures du président et de l'administrateur délégué de la SOCIETE1.), PERSONNE4.), conformément au courriel d'PERSONNE2.) du 4 novembre 2016 (pièce n° 2 de Maître LACROIX).

Il y a partant lieu de retenir que la SOCIETE1.) s'était engagée, en principe, à débuter les travaux de toiture dès la première semaine de janvier 2017 et que ceux-ci ne dureront pas plus que deux semaines et demie.

Il y a toutefois lieu de relever que c'est à bon droit que la SOCIETE1.) indique que l'autorisation de bâtir n'a été délivrée que le 27 janvier 2017 et le certificat y relatif que le 17 février 2017 (pièce n° 6 de Maître SCHMUCK).

Force est partant de constater que les travaux de réfection de la toiture ne pouvaient être entamés au début du mois de janvier 2017 tel qu'initialement prévu, sans qu'il ne soit établi que l'absence d'autorisation de bâtir en temps utile puisse être imputable à la SOCIETE1.).

Il est ensuite constant en cause que les travaux de réparation de la toiture ont commencé au début du mois d'avril 2017, l'échafaudage ayant été intégralement posé au 4 avril 2017 (pièce n° 13 de Maître LACROIX).

Faute de contestations de la part des consorts PERSONNE3.), il y a lieu de retenir que la date de commencement des travaux a été fixée d'un commun accord des parties et en fonction des intempéries au début du mois d'avril 2017.

Quant à la durée de travaux de deux semaines et demie, dans la mesure où le Tribunal a d'ores et déjà retenu que les travaux de réparation de la toiture devaient avoir été achevés vers la fin du mois d'avril 2017, les factures y relatives ayant été adressées aux consorts PERSONNE3.) le 20, respectivement le 24 avril 2017, il y a lieu de retenir que le délai prévu par la SOCIETE1.) a été respecté.

Aucun retard imputable à la SOCIETE1.) ne peut partant être retenu en rapport avec les travaux de toiture.

Eu égard à ce qui précède, la demande des consorts PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de retard est à rejeter.

Quant à la demande reconventionnelle en remboursement de loyers payés en raison de l'impossibilité d'occuper l'immeuble

Selon le dispositif de leurs conclusions du 2 décembre 2021, les consorts PERSONNE3.) réclament un paiement de 12 x 900 euros au titre de loyers payés pour ne pas avoir pu occuper l'immeuble, soit un montant total de 10.800 euros

Dans son jugement du 27 octobre 2023, le Tribunal avait noté que la pièce numéro 16 de Maître SCHMUCK concernant le virement de loyers n'était pas compréhensible par rapport à la prétention de 12 x 900 euros = 10.800 euros et a requis des explications complémentaires.

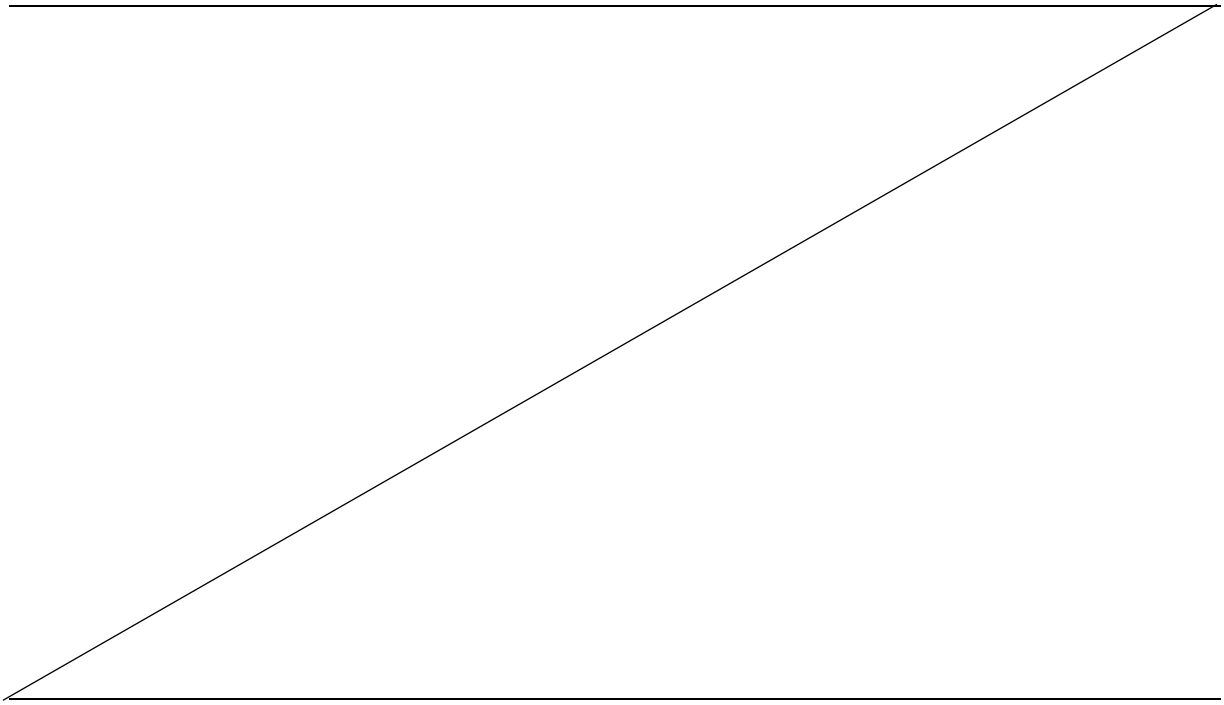
Faute de conclusions malgré injonction, les consorts PERSONNE3.) n'ont pas pris position par rapport à ce point soulevé par le Tribunal.

En tout état de cause, le Tribunal constate qu'aucun contrat de bail n'est versé et que les pièces versées ne contiennent aucune indication quand les derniers loyers auraient été payés et pour quelle période.

À défaut de plus amples justifications, les consorts PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande en remboursement de loyers payés.

<u>Quant à la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral</u>

Les consorts PERSONNE3.) réclament chacun un montant de 2.500 euros, soit un montant total de 5.000 euros, pour les tracasseries suivantes :



FICHIER1.)

En ce qui concerne les plafonds, les parties sont en désaccord quant à la raison pour laquelle SOCIETE1.) a procédé au démontage des travaux réalisés. Les consorts PERSONNE3.) font valoir que l'expert ASSASSI aurait retenu, lors d'une « expertise orale » réalisée le 6 mars 2017, que l'installation de la SOCIETE1.) n'aurait servi à rien, alors qu'elle n'aurait largement pas touché les plafonds pour pouvoir les renforcer. La SOCIETE1.) fait au contraire valoir que

PERSONNE2.) aurait visité à plusieurs reprises le chantier sans émettre de remarque et que ce ne serait qu'à la fin des travaux qu'elle aurait indiqué que le gitage réalisé serait trop volumineux par rapport à la hauteur des plafonds. À l'appui de son moyen, elle verse deux attestations testimoniales d'ouvriers.

Le Tribunal tient à relever que les propos tenus par l'expert ASSASSI lors de « l'expertise orale » concernant les plafonds ne sont nullement établis. Il résulte au contraire des attestations testimoniales de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), salariés de la SOCIETE1.), que cette dernière a dû faire démonter le gitage réalisé alors que la hauteur sol-plafond ne convenait plus à PERSONNE2.) (pièces n° 11 et 12 de Maître LACROIX).

Les consorts PERSONNE3.) n'établissement également pas que leur architecte ait préconisé la consolidation de chaque poutre en apposant de chaque côté des nouvelles poutres.

Force est d'ailleurs de constater qu'il apparaît qu'une telle méthode n'a pas été employée par la société tierce mandatée par les consorts PERSONNE3.) (pièce n° 10 de Maître LACROIX).

Quant aux dommages aux poutres qui seraient imputables à la SOCIETE1.), le Tribunal constate que s'il apparait des pièces versées par les consorts PERSONNE3.) qu'une poutre a été endommagée (pièce n° 1 de Maître SCHMUCK), le risque d'écroulement à terme allégué par eux n'est pas établi.

Les consorts PERSONNE3.) n'établissent également pas que la poutre remplacée (« *Leimholzbalken* ») n'offrirait qu'une moindre stabilité par rapport à la poutre originale faite en un seul morceau de bois.

Finalement, le Tribunal ne saurait retenir aucun préjudice en raison du remplacement d'un élément original, alors qu'il résulte de la photographie versée par la SOCIETE1.) que suite aux travaux réalisés par une société tierce, les poutres ne sont de toute manière plus visibles (pièce n° 10 de Maître LACROIX).

Quant au retard allégué par les consorts PERSONNE3.), il y a lieu de relever que la SOCIETE1.) indique que les travaux de renforcement des planchers ont commencé au mois de février 2017 et ont duré 3 jours. Après que PERSONNE2.) ait estimé le gitage réalisé trop volumineux par rapport à la hauteur des plafonds et demandé de retirer le renforcement des poutres, que

les travaux de remise en pristin état auraient été réalisés sur une seule journée, à savoir le 21 mars 2017.

Les consorts PERSONNE3.) n'établissent toutefois pas en quoi un retard allégué du chantier entier de quatre mois serait imputable à la SOCIETE1.).

La demande des consorts PERSONNE3.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral en relation avec les plafonds est partant à rejeter.

Concernant les tracas subis en relation avec le piano « *Steinway* », les consorts PERSONNE3.) font valoir que la date de livraison prévue pour le mois de mai 2017 aurait dû être reportée de 3 mois en raison des retards de la SOCIETE1.).

Le Tribunal constate toutefois que selon la pièce numéro 15 de Maître SCHMUCK, ledit piano devait être livré le 24 juillet 2017 sans qu'il soit précisé qu'il s'agirait d'une date reportée. Or, à cette date, les travaux de renforcement des planchers avaient d'ores et déjà été retirés par la SOCIETE1.) et une société tierce y était intervenue depuis le mois d'avril 2017 (pièce n° 10 de Maître LACROIX). Il faut partant retenir qu'un report de la date de livraison, surtout en raison des agissements de la SOCIETE1.), n'est pas établi en l'espèce.

Il faut partant retenir qu'il n'est pas établi en quoi le stress allégué par le fait que le piano aurait été livré en cours de chantier est imputable à la SOCIETE1.).

Il y a d'ailleurs lieu de rappeler qu'aucun retard imputable à la SOCIETE1.) n'a été retenu.

Quant aux traces d'humidité invoquées par les consorts PERSONNE3.), il y a lieu de relever que le procès-verbal de constat de l'huissier de justice Cathérine NILLES n'indique aucune cause d'origine des traces d'humidité constatées, surtout eu égard au fait que la SOCIETE1.) fait valoir qu'une société tierce serait intervenue sur la toiture préalablement à ce constat (pièce n° 2 de Maître SCHMUCK).

Quant au courriel de l'expert ASSASSI (pièce n° 7 de Maître SCHMUCK), il faut retenir qu'il s'agit d'une expertise unilatérale, alors que ledit expert a été mandaté par les consorts PERSONNE3.), qui l'ont d'ailleurs rémunéré. Le fait que l'expertise ait été effectuée en présence de PERSONNE4.), contestant avoir été convoqué, n'y change rien.

Or, 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.

Une expertise officieuse constitue cependant un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, P.32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. p. 166) (Cour d'appel du 3 mai 2007, n°31186 du rôle ; Cour d'appel du 16 février 2011, n°33824 du rôle ; Cour d'appel du 2 mars 2011, n°35417 du rôle).

Même si le courriel de l'expert ASSASSI, non daté, ne saurait constituer un rapport d'expertise en bonne et due forme, il a été versé en cause et a pu être librement débattu entre parties, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'écarter des débats, mais de le prendre en considération à titre d'élément de preuve.

Dans ce courriel, l'expert ASSASSI indique avoir fait les constatations suivantes :

« - *Jonction toiture/cheminée/pignon voisin droit non étanche. Cheminée non étanche. Plusieurs infiltrations d'humidité ont lieu au dernier étage au niveau du mur droit contre voisin droit, plus précisément au même endroit que la cheminée se situant dans la toiture arrière.*

- Revêtement vertical en zinc des lucarnes démontrant un défaut d'adhérence ainsi que de colmatage du joint à l'aide d'un joint de silicone (faible durabilité vu les intempéries). » (pièce n° 7 de Maître SCHMUCK).

Les constatations de l'expert ASSASSI ont été transmises, par écrit, à la SOCIETE1.) par courriel du 22 juillet 2017 (pièce n° 8 de Maître SCHMUCK).

Il y a lieu de relever que les parties s'accordent quant au fait que la visite des lieux par l'expert ASSASSI s'est tenue le 29 mai 2017, soit environ un mois après la réalisation des travaux de toiture par la SOCIETE1.).

Il faut partant admettre que les désordres constatés par l'expert ASSASSI sont en relation avec les travaux de toiture réalisés par la SOCIETE1.) au mois d'avril 2017.

Le Tribunal constate toutefois que les consorts PERSONNE3.) n'ont pas chiffré de préjudice matériel en relation avec ces désordres soulevés, respectivement n'ont pas formulé de demande de remise en état de ce chef. Il y a dans ce cadre lieu de relever qu'en application de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une expertise ne saurait suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

Quant au dommage moral allégué, il y a toutefois lieu d'admettre que les consorts PERSONNE3.) ont subi des tracas en raison des problèmes d'humidité constatés par l'expert ASSASSI et notamment par la nécessité de devoir faire appel à une société tierce pour y remédier.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu d'accorder aux consorts PERSONNE3.) un montant de 800 euros, soit 400 euros chacun, à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral en relation avec les problèmes d'humidité ayant affecté leur maison.

Pour le surplus, la demande des consorts PERSONNE3.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral est à abjuger.

Quant aux demandes reconventionnelles en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnisation pour procédure abusive et vexatoire

Le Tribunal retient que dans la mesure où la demande principale de la SOCIETE1.) en paiement des factures litigieuses a été déclarée fondée, il y a lieu de rejeter d'emblée les demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour être non fondées.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens,

le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

En l'espèce, les parties respectives n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes réciproques sont à rejeter.

Exécution provisoire

Dans le cadre de leurs premières conclusions du 9 octobre 2020, les consorts PERSONNE3.) avaient sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il convient de rappeler qu'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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (*cf*. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Frais et dépens

Eu à l'égard à l'issue de l'instance, il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à la SOCIETE1.) et pour moitié aux

consorts PERSONNE3.), avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de Maître Stéphanie LACROIX, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement numéro 2023TALCH11/00148 rendu en date du 27 octobre 2023,

rejetant le moyen de nullité de l'offre numéro NUMERO6.) du 10 avril 2017,

rejetant le moyen tiré de l'exception d'inexécution,

dit fondée la demande principale de la SOCIETE1.),

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant réclamé de 10.817,95 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 21 octobre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour résiliation unilatérale abusive,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de retard,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en remboursement de loyers payés,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 800 euros, soit 400 euros chacun, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) le montant de 400 euros chacun,

dit non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes réciproques des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à la SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE1.), avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de Maître Stéphanie LACROIX, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.