

**Jugement civil no 2018TALCH11/00102 ( Xle chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, premier juin deux mille dix-huit.**

Numéro 177.784 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Laura FAVAS, juge,  
Silvia MAGALHAES ALVES, juge,  
Marc ESPEN, greffier.

---

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée **KONSTRULUX S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-8280 Kehlen, 1, Op der Dresch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 57.924, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 8 juin 2016,

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1) **A.)**, gérant de sociétés, et son épouse

2) **B.)**, pensionnaire des Communautés Européennes, demeurant tous deux ensemble à L-(...),

**parties défenderesses** aux fins du prédit acte d'assignation SCHAAL,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 3 novembre 2017.

Ouï Madame le juge Silvia MAGALHAES ALVES en son rapport oral à l'audience publique du 27 avril 2018.

Ouï la société à responsabilité limitée KONSTRULUX S.à.r.l. par l'organe de son mandataire Maître Grégori TASTET, avocat constitué.

Ouï **A.)** et son épouse **B.)** par l'organe de leur mandataire Maître Sylvie AUST, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

Par acte d'huissier de justice du 8 juin 2016, la société à responsabilité limitée KONSTRULUX Sà.r.l. (désignée ci-après « la société KONSTRULUX ») a fait donner assignation à **A.)** et son épouse **B.)** (désignés ci-après « les époux **A.)-B.)** » à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum* à lui payer la somme de 41.962.- euros avec les intérêts conventionnels de 1% par mois à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2015, sinon avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au soutien de ses prétentions, la **société KONSTRULUX** expose avoir été chargée de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis (...), suivant contrat de construction conclu en date du 30 décembre 2014 avec les époux **A.)-B.)**, pour un prix de 836.826.- euros.

Malgré le fait que les époux **A.)-B.)** seraient entrés dans les lieux en septembre 2015 sans émettre la moindre réserve, ils resteraient en défaut de régler la dernière facture du 20 octobre 2015 d'un montant de 41.962,59 euros, ce sous de vains prétextes.

Il y aurait partant lieu à contrainte judiciaire.

Les **époux A.)-B.)** se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Quant au fond, ils s'opposent au paiement de la facture litigieuse en se prévalant de l'exception d'inexécution.

Les époux **A.)-B.)** font valoir que leur maison serait affectée de nombreuses malfaçons et mal-finitions qui auraient été immédiatement dénoncées à la société KONSTRULUX, après qu'ils aient emménagé dans leur maison. Dans le cadre de l'échange de courriers intervenu entre les parties, ils auraient d'ailleurs proposé à la société KONSTRULUX de charger un expert afin de constater les désordres affectant leur maison et de dresser le décompte entre parties. Aucune suite n'aurait cependant été réservée à cette proposition par la société KONSTRULUX.

Les époux **A.)-B.)** font valoir que la société KONSTRULUX aurait reconnu l'existence des vices et malfaçons puisque suite au courrier du 16 décembre 2015, elle serait intervenue pour tenter d'y remédier, mais malheureusement en vain.

A défaut de réception expresse ou tacite des travaux réalisés par la société KONSTRULUX, il appartiendrait d'ailleurs à cette dernière de rapporter la preuve de la bonne exécution de son obligation de résultat de concevoir et réaliser un ouvrage exempt de vices, preuve que la société KONSTRULUX resterait cependant en défaut de rapporter en l'espèce.

Les époux **A.)-B.)** relèvent en outre que la société KONSTRULUX aurait émis une note de crédit en leur faveur à hauteur de la somme de 5.000.- euros. Cette note de crédit n'aurait cependant pas été décomptée dans le cadre de l'acte introductif d'instance du 8 juin 2016.

Ils font finalement valoir qu'ils auraient d'ores et déjà payé une somme supérieure à celle convenue entre les parties. Aux termes de l'acte de vente notarié du 30 décembre 2014, le prix de vente de la maison aurait en effet été arrêté à la somme de 790.000.- euros. Or, il résulterait de la pièce versée en cause par la société KONSTRULUX, intitulée « *Historique clients* », que les époux **A.)-B.)** auraient d'ores et déjà réglé la somme de 1.357.719,85 euros, soit plus de 77 % par rapport au devis initial.

La facture du 20 octobre 2015, dont le paiement est actuellement réclamé par la société KONSTRULUX, n'aurait partant aucune justification.

Les époux **A.)-B.)** concluent ainsi au débouté de la demande en paiement dirigée à leur encontre et sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que la condamnation de la société KONSTRULUX aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alex PENNING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La **société KONSTRULUX** s'oppose à l'argumentaire des époux **A.)-B.)** en faisant tout d'abord valoir que ces derniers resteraient en défaut d'établir la réalité des vices et malfaçons allégués.

Etant donné que les époux **A.)-B.)** seraient entrés dans les lieux au courant du mois de septembre 2015, sans émettre la moindre réserve, il leur appartiendrait de rapporter la preuve des vices allégués.

La société KONSTRULUX relève ensuite que dans la mesure où l'intégralité des travaux aurait été réalisée, les époux **A.)-B.)** ne seraient plus en droit d'invoquer de prétendues malfaçons pour s'opposer au paiement du solde redû. Dans pareille hypothèse, il leur appartiendrait de formuler une demande reconventionnelle afin de demander des dommages et intérêts, ce qu'ils ne feraient cependant pas.

En l'absence de contestations sérieuses et en l'absence de toute preuve d'une quelconque malfaçon, il y aurait lieu de déclarer fondée la demande en paiement formulée par la société KONSTRULUX.

A titre subsidiaire, au cas où le Tribunal estimerait qu'il n'appartiendrait pas aux époux **A.)-B.)** de rapporter la preuve des malfaçons invoquées, mais à la société KONSTRULUX de rapporter la preuve d'avoir bien réalisé son travail, la société KONSTRULUX demande à voir nommer un expert avec la mission :

- *de procéder à la réception de la maison sise à (...),*
- *de déterminer toute malfaçon dans la construction de ladite maison,*
- *de déterminer les causes et origines des malfaçons et les mesures visant à y remédier,*
- *de dresser un décompte entre parties.*

Quant au prétendu dépassement du prix convenu entre les parties, la société KONSTRULUX relève qu'il y aurait lieu de distinguer entre les montants réglés par les époux **A.)-B.)** pour le paiement du prix du terrain et ceux réglés pour le paiement du prix des constructions. Aucun dépassement du devis ne serait ainsi établi en l'espèce.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat conclu sous seing privé en date du 30 décembre 2014 (désigné ci-après « le contrat de construction ») entre la société KONSTRULUX, en qualité de maître d'œuvre, d'une part, et les époux **A.)-B.)**, en qualité de maître d'ouvrage, d'autre part, la société KONSTRULUX s'est engagée « à *faire construire* (une maison d'habitation) *conformément aux plans et cahier de charges* » annexés audit contrat pour le prix global de 727.675.- euros, hors terrain, soit la somme TTC de 836.826.- euros TTC (TVA à 15%).

Ledit contrat de construction, qui ne porte que sur les travaux de construction de la maison d'habitation, précise expressément que le bâtiment, objet du contrat, est en cours de construction sur un terrain sis à (...), n° cadastral (...), d'une surface totale de 6 ares 29 centiares, que les époux **A.)-B.)** ont acquis de la part de la société KONSTRULUX aux termes d'un acte de vente authentique passé par devant le notaire Camille MINES en date du 30 décembre 2014.

Il est encore constant en cause que la remise des clés de la maison d'habitation construite par la société KONSTRULUX a eu lieu en septembre 2015 et que les époux **A.)-B.)** ont pris possession des lieux au même moment.

Aucun procès-verbal de réception des travaux n'a été signé entre les parties.

En date du 20 octobre 2015, la société KONSTRULUX a adressé aux époux **A.)-B.)** sa facture finale n° L-MM 26A/009/15 s'élevant à la somme totale de 41.962,59 euros, dont le détail s'établit comme suit :

1) <i>Electricité</i>	
<i>Solde travaux terminés</i>	
<i>suivant contrat de construction du 30 décembre 2014</i>	3.858,60 €
2) <i>Chauffage-Sanitaire-VMC-Solaire</i>	
<i>Solde travaux terminés</i>	
<i>suivant contrat de construction du 30 décembre 2014</i>	7.176,00 €

3) <i>Ferronnerie</i>	
<i>Solde travaux terminés</i>	
<i>Suivant contrat de construction du 30 décembre 2014</i>	3.420,00 €
4) <i>Peinture intérieure</i>	
<i>Solde travaux terminés</i>	
<i>Suivant contrat de construction du 30 décembre 2014</i>	4.662,60 €
5) <i>Supplément parquet (détail en annexe)</i>	
<i>suisant devis du 04 février et 02 juillet 2015</i>	2.184,14 €
6) <i>Supplément portes (détail en annexe)</i>	
<i>suisant devis du 05 février et 18 mars 2015</i>	7.672,70 €
7) <i>Supplément gaz (détail en annexe)</i>	
<i>suisant devis du 21 janvier 2015</i>	3.966,39 €
8) <i>Supplément carrelage (détail en annexe)</i>	
<i>suisant devis du 16 mars 2015</i>	16.533,50 €
9) <i>Supplément escalier (détail en annexe)</i>	
<i>Suisant devis du 05 février 2015</i>	3.539,50 €
10) <i>Moins-value tablette de fenêtre</i>	- 300,00 €
11) <i>Raccordement Post</i>	666,90 €
12) <i>Moins-value sanitaire</i>	- 17.514,87 €
	<i>Total HTVA :</i>
	35.865,46 €
	<i>Tva 17% :</i>
	6.097,13 €
	<i>TTC en Euro :</i>
	41.962,59 €

Il semble que suite à la réception de cette facture, les époux **A.)-B.)** aient formulé certaines réclamations, dont la teneur exacte ne résulte cependant pas des pièces versées en cause.

Les époux **A.)-B.)** se limitent en effet à verser en cause un échange d'e-mails intervenu entre **A.)** et **C.)**, gérant de la société KONSTRULUX, en date du 19 novembre 2015 aux termes duquel la société KONSTRULUX a accepté de leur accorder une remise commerciale de 5.000.- euros sur sa note finale.

Les e-mails versés en cause par les époux **A.)-B.)** se lisent comme suit : Le 19 novembre 2015, **A.)** a remercié **C.)** pour son geste commercial à hauteur de 5.000.- euros dans les termes suivants :

*« Bonjour M. C.),*

*Je n'ai pas eu le temps de faire un dossier pour Mr D.), mais je vous promets de le faire au plus vite.*

*Je voulais aussi vous remercier pour le geste commercial (-5.000 € + commission E.)).*

*Pour envoyer la dernière facture à Mr F.) de Raiffeisen, j'aurai besoin de la note de crédit (geste commercial) de 5000 €. Pouvez-vous me l'envoyer s.v.p. ?*

*G.) : je n'ai pas eu de réponse au mail avec photos que je vous ai envoyé. »*

Par e-mail du même jour, **C.)** lui a répondu :

*« Monsieur A.),*

*Veillez retenir tout simplement les 5000.-€ de la dernière facture. Quand j'ai eu votre paiement, je vous promets de vous faire la note de crédit dès réception du montant de 36.354,19 €.*

*Je crois que H.) sera chez vous aussi mardi prochain pour régler les autres petits soucis. »*

Sur ce, **A.)** a de suite répondu :

*« OK, je vais faire un premier virement, en attendant que tous les petits soucis comme vous les appelez, seront réglés. Mais je pense plutôt que les soucis de H.) ne sont pas des petits soucis, il y a des taches de corrosion sur toutes les vitres du RDC, la vitre rayée à l'entrée, des taches sur le profil des fenêtres, sans compter les cylindres qui manquent, la poignée au sous-sol, la porte d'entrée qui ne ferme pas bien et la condensation sur la porte d'entrée.*

*Et pour G.), les photos, vous en dites quoi ?*

*En annexe les travaux encore à faire. »*

Aucun paiement n'étant cependant intervenu de la part des époux **A.)-B.)**, la société KONSTRULUX leur a adressé un rappel en date du 2 décembre 2015, par rapport auquel les époux **A.)-B.)** ont, suivant courrier recommandé de leur mandataire du 16 décembre 2015, pris position comme suit :

*« Monsieur le gérant,*

*La présente pour vous informer que dans le cadre de l'affaire sous rubrique je viens d'être mandaté par les époux **A.)-B.)** (...).*

*Mes mandants viennent de me remettre votre rappel daté au 2 décembre dernier (...).*

*Sachez que le montant de 41.354,19 € ne sera, à l'état actuel des choses, pas réglé par mes clients et ceci en raison du nombre, en somme impressionnant, des malfaçons et surtout mal-finitions dont l'immeuble, acquis par ma partie auprès de votre société à l'état de gros œuvre suivant acte notarié MINES du 30 décembre 2014 et tel que sis à L-(...), se trouve affecté.*

*A la lecture de l'échange de courriels informatiques entre votre personne, d'une part et Monsieur **A.)**, d'autre part des 28 octobre et 19 novembre 2015 il porte d'ailleurs fortement à croire que vous êtes parfaitement au courant des doléances à ce sujet émises par les époux **A.)-B.)**.*

*En résumé et sans que la liste de ces défauts manifestes d'exécution ne soit à considérer comme exhaustive :*

- Alignement imparfait au niveau des plateaux de la rambarde : eau qui stagne comme résultat ;*
- Taches et égratignures sur les marches et les murs après leur nettoyage ;*
- Gouttières mal posées ;*
- Porte d'entrée non hermétique, portes à l'arrière de l'immeuble ne se ferment pas, verre et châssis pleins de taches (on peut supposer de salpêtre...) ;*
- Défaut de peinture au niveau de la porte du garage ;*
- Imperfections et différence de couleurs sur les murs du bureau du 1<sup>er</sup> étage ;*
- Carrelage mal terminé, fissuré ou endommagé lors des travaux entrepris par la firme MAROLDT ;*
- Problème d'odorat récurrent au niveau de l'égout de la descente du garage, etc. etc.*

*Inutile de vous signaler que tant qu'il n'y est pas remédié à ces nombreuses malfaçons, mes mandants ne règlent plus aucune facture de votre entreprise, sachant que je ne suis, à l'instar de mon client, pas en possession de la convention de base afférente aux prestations confiées à la société KONSTRULUX SARL.*

*La présente vaut, en tout état de cause, mise en demeure formelle de redresser les prédites malfaçons dans les meilleurs délais, le tout sous peine de résiliation de la relation contractuelle en cours, tous autres droits, dus et moyens, dont une demande en obtention de dommage et intérêts, réservés par ailleurs. »*

Il résulte des déclarations faites par les époux **A.)-B.)** que suite à l'envoi de ce courrier recommandé, la société KONSTRULUX est intervenue afin de remédier aux désordres relevés.

Ces interventions ont cependant été jugées insuffisantes par les époux **A.)-B.)**, qui n'ont dès lors pas procédé au paiement de la facture finale du 20 octobre 2015.

Aux termes de son assignation du 8 juin 2016, la société KONSTRULUX demande que les époux **A.)-B.)** soient condamnés au paiement de la facture du 20 octobre 2015 d'un montant de 41.962.- euros.

Les époux **A.)-B.)** s'opposent tout d'abord au paiement de ladite facture au motif que les travaux de construction réalisés par la société KONSTRULUX seraient affectés de vices et malfaçons. Ils estiment dès lors être en droit de suspendre le paiement de la dernière facture sur base de l'exception d'inexécution.

Les parties en cause sont en désaccord quant à la question de la charge de la preuve.

La société KONSTRULUX fait en effet valoir qu'il appartient aux époux **A.)-B.)** d'établir la réalité des vices allégués, preuve qui ne serait pas rapportée en l'espèce.

Les époux **A.)-B.)** estiment, par contre, qu'il appartient à la société KONSTRULUX de rapporter la preuve qu'elle a rempli son obligation de réaliser des travaux exempts de vices. Afin d'appuyer leur argumentaire, les époux **A.)-B.)** citent diverses jurisprudences ayant retenu que les constructeurs sont tenus

d'une obligation de résultat de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices, en vertu de laquelle une présomption de responsabilité pèse sur eux dès qu'un désordre est constaté.

Il convient cependant de relever que les jurisprudences citées par les parties assignées sont invoquées mal à propos, puisqu'elles ne retiennent pas que les constructeurs sont tenus de rapporter la preuve que leurs ouvrages ont été réalisés conformément aux règles de l'art. Le fait que les constructeurs soient soumis à une obligation de résultat a pour seule conséquence que leur responsabilité est présumée engagée dès qu'il est établi que l'ouvrage réalisé n'est pas conforme aux règles de l'art. Il appartient cependant au client de rapporter la preuve du vice allégué afin que la responsabilité du constructeur soit engagée.

De même, en ce qui concerne l'*exceptio non adimpleti contractus* invoquée par les époux **A.)-B.)**, il est de principe que la charge de la preuve de l'inexécution contractuelle pèse sur celui qui se prévaut de l'exception.

L'exception d'inexécution est en effet le droit qui appartient à 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.

Dans un rapport synallagmatique, pour qu'une partie poursuivie en exécution de ses obligations puisse suspendre la réalisation de ses engagements en opposant à l'autre partie l'inexécution de ses prestations, il n'est ainsi pas suffisant d'établir que ce partenaire est lui-même débiteur : il faut aussi apporter la preuve que cette partie n'a pas exécuté ses propres obligations. L'exception d'inexécution ne peut en effet jouer que si le partenaire n'a pas exécuté les obligations qui lui incombent.

La charge de la preuve de cette inexécution incombe à l'*excipiens* et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'*excipiens* ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'*excipiens*.

Dans le cadre d'un contrat de construction, la preuve des manquements reprochés à l'entrepreneur et justifiant l'exception d'inexécution incombe par conséquent au maître de l'ouvrage.

En l'espèce, il convient de relever que les époux **A.)-B.)** ne contestent pas que la société KONSTRULUX a réalisé l'intégralité des travaux prévus par le contrat de construction. Seule la qualité du travail réalisé par la société KONSTRULUX est remise en cause par les parties assignées.

La charge de la preuve des vices allégués pèse dès lors sur les époux **A.)-B.)**.

Or, à cet égard, c'est à juste titre que la société KONSTRULUX relève que la réalité et l'ampleur des vices invoqués par les époux **A.)-B.)** pour s'opposer au paiement de la facture du 20 octobre 2015 ne se trouvent étayées par aucun élément probant.

A l'appui de leurs contestations, les époux **A.)-B.)** versent uniquement les e-mails du 19 novembre 2015 échangés entre **A.)** et **C.)**, dont il a été fait état ci-dessus, ainsi que les courriers de réclamations envoyés par leur mandataire en date des 16 décembre 2015 et 2 février 2016.

Si le fait que la société KONSTRULUX ait été disposée à accorder aux époux **A.)-B.)** une remise de 5.000.- euros à titre de « *geste commercial* » pourrait laisser présumer l'existence de désordres affectant la construction, force est cependant de constater qu'en l'espèce, au vu des pièces versées en cause, les raisons d'octroi de ce geste commercial ne se trouvent pas établies. Ni les époux **A.)-B.)**, ni la société KONSTRULUX ne précisent les circonstances dans lesquelles l'échange d'e-mails du 19 novembre 2015 est intervenu. Aucune des parties ne prend position par rapport aux causes ayant motivé l'octroi d'un geste commercial.

Il ne résulte dès lors pas des éléments du dossier que la remise de 5.000.- euros était destinée à indemniser les époux **A.)-B.)** d'éventuels désordres affectant leur maison, ni *a fortiori* quels désordres auraient été concernés.

Mis à part les échanges de courriers précités, les époux **A.)-B.)** ne versent pas la moindre pièce afin d'établir la réalité des désordres allégués, telle que par exemple des photographies ou un rapport d'expertise relevant les prétendues malfaçons.

Si les époux **A.)-B.)** ont certes indiqué avoir proposé à la société KONSTRULUX, avant l'introduction de la présente instance, de charger un expert d'un commun accord des parties afin d'établir les désordres allégués et dresser le décompte entre parties, force est de constater qu'ils n'ont pas réitéré

cette proposition aux termes de leurs conclusions et n'ont donc pas sollicité la nomination d'un expert judiciaire.

Les époux **A.)-B.)** n'ont ainsi ni établi, ni offert en preuve la réalité des vices allégués. Toute défaillance de la société KONSTRULUX dans l'exécution des travaux laisse dès lors d'être établie.

A défaut de preuve d'une inexécution contractuelle commise par la société KONSTRULUX, les époux **A.)-B.)** ne sauraient dès lors se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement de la facture du 20 octobre 2015.

A titre superfétatoire, il convient d'ailleurs de relever que c'est à juste titre que la société KONSTRULUX relève que, même à supposer que les travaux réalisés par ses soins soient affectés de vices, ceux-ci n'auraient pas été de nature à justifier le non-paiement définitif de la facture du 20 octobre 2015.

Il est en effet admis que l'exception d'inexécution, qui est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Ainsi, l'exception d'inexécution 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 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. TAL 10.11.2009, n°234/2009, n° 95.103 et 100.306 du rôle, confirmé quant à ce point en appel : CA 10.01.2018, n°2/18, n°36.244 du rôle).

Si l'exécution défectueuse d'un contrat peut ainsi autoriser l'exception d'inexécution, elle ne peut cependant justifier un refus définitif d'exécution. L'exception d'inexécution ne touche en effet pas au contrat lui-même, dont la validité demeure entière. Elle ne fait que suspendre son exécution.

L'exception d'inexécution ne porte par conséquent pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que le client n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix.

L'exception d'inexécution n'est, par sa nature, qu'un moyen de défense. En invoquant l'exception d'inexécution, on ne demande rien, on s'oppose simplement à ce que l'exécution du contrat soit poursuivie. Afin de débloquer la

situation, il appartient dès lors au défendeur de formuler une demande reconventionnelle pour obtenir un jugement de condamnation avec les avantages qui en découlent pour lui.

Or, pareille demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts ou en réparation en nature des désordres constatés n'a pas été formulée par les époux **A.)-B.)**, qui ne sauraient par conséquent se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer à exécuter leur obligation de payer le prix convenu.

Les époux **A.)-B.)** s'opposent encore au paiement de la facture du 20 octobre 2015 au motif qu'il résulterait de l'« *Historique clients* » versé en cause par la société KONSTRULUX qu'ils auraient d'ores et déjà payé la somme de 1.357.719,85 euros, soit 77 % de plus que le montant initialement convenu entre les parties.

La société KONSTRULUX conteste tout dépassement non autorisé du devis en faisant valoir qu'il y aurait lieu de distinguer entre les montants réglés pour le paiement du prix du terrain et ceux réglés pour le paiement du prix de la construction.

Aux termes du relevé-clients litigieux, les époux **A.)-B.)** ont réglé à la société KONSTRULUX les montants suivants :

Facture	Montant	Date paiement
n° 14.723 du 30.12.14	790.000,00 €	30.12.14
n° L-MM 26A/001/15 du 04.02.15	137.826,05 €	16.02.15
n° L-MM 26A/002/15 du 18.02.15	56.588,97 €	24.02.15
n° L-MM 26A/003/15 du 18.03.15	38.489,66 €	23.03.15
n° L-MM 26A/004/15 du 24.03.15	70.537,39 €	09.04.15
n° L-MMM 26A/006/15 du 08.06.15	60.975,01 €	04.06.15
n° L-MM 26A/005/15 du 08.06.15	64.415,08 €	04.06.15
n° L-MM 26A/007/15 du 22.07.15	83.099,79 €	27.07.15
n° L-33 26A/008/15 du 29.07.15	55.787,90 €	04.11.15
Total	1.357.719,85 €	

Tel qu'il a été relevé ci-dessus, il résulte des éléments du dossier que deux contrats distincts ont été conclus entre les époux **A.)-B.)** et la société KONSTRULUX en date du 30 décembre 2014, à savoir, d'une part, un contrat de vente authentique passé par devant le notaire Camille MINES relatif à la

vente du terrain sis (...) et, d'autre part, un contrat de construction conclu sous seing privé portant sur les travaux de construction d'une maison d'habitation.

Le contrat de construction, qui prévoit un prix de 836.826.- euros TTC, précise expressément que ce prix ne concerne que les constructions et n'inclut donc pas le prix du terrain ayant fait l'objet d'un contrat de vente séparé.

Bien que l'acte de vente notarié relatif au terrain n'ait pas été versé en cause, il résulte des déclarations faites par les époux **A.)-B.)** dans leurs conclusions notifiées en date du 1<sup>er</sup> juin 2017 que le prix de vente convenu aux termes de l'acte authentique du 30 décembre 2014 était de 790.000.- euros, ce qui correspond donc au premier paiement réalisé par les époux **A.)-B.)** en date du 30 décembre 2014.

Mise à part la facture n°14.723 du 30 décembre 2014, relative au prix de vente du terrain, toutes les factures reprises dans le relevé-client ont été versées en cause par la société KONSTRULUX.

L'examen desdites factures permet de constater que tous les postes facturés correspondent exactement aux montants et échéances prévus aux termes du contrat de construction du 30 décembre 2014.

Quant à la facture du 20 octobre 2015, dont le paiement est actuellement sollicité par la société KONSTRULUX, il appert que les montants facturés aux postes 1) à 4) sont conformes aux prix prévus par le contrat de construction. Les postes 5) à 9) correspondent, quant à eux, à des suppléments, mais il résulte des pièces versées en cause par la société KONSTRULUX que ces suppléments ont tous fait l'objet d'offres supplémentaires, qui ont été dûment acceptées par **A.)**. Quant aux frais liés au raccordement « Post » repris au point 11) de la facture, ceux-ci sont justifiés au vu de la facture émise par POST LUXEMBOURG le 8 juillet 2015 pour le raccordement de la maison, sise (...).

Aucun dépassement du devis n'est dès lors établi en l'espèce.

Les époux **A.)-B.)** font encore valoir que la société KONSTRULUX aurait émis une note de crédit en leur faveur d'un montant de 5.000.- euros, dont elle n'aurait cependant pas tenu compte dans le cadre de sa demande en justice.

Aucune note de crédit n'est versée en cause par les époux **A.)-B.)**.

Afin d'étayer leurs affirmations, ces derniers se basent sur l'échange d'e-mails intervenu entre les parties en date du 19 novembre 2015.

A la lecture desdits e-mails, dont la teneur a été reproduite ci-dessus, le Tribunal constate que la remise d'un montant de 5.000.- euros que la société KONSTRULUX était prête à accorder aux époux **A.)-B.)** à titre de geste commercial était soumise à la condition que le solde de facture litigieuse soit réglé dans les meilleurs délais par les époux **A.)-B.)**. Le gérant de la société KONSTRULUX précise en effet dans son e-mail du 19 novembre 2015 qu'il n'émettra la note de crédit qu'une fois que le solde de la facture aura été réglé.

Ainsi, à défaut pour les époux **A.)-B.)** d'avoir procédé au paiement du solde dans un bref délai, ils ne sauraient plus prétendre à la remise que la société KONSTRULUX était disposée à leur accorder à titre de geste commercial, en dehors de toute procédure judiciaire et sans reconnaissance préjudiciable.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande en paiement de la société KONSTRULUX est fondée à concurrence du montant réclamé de 41.962.- euros.

Quant aux intérêts de retard à allouer, le contrat de construction prévoit à la page 4 que les factures de la société KONSTRULUX doivent être payées endéans un délai de 10 jours à compter de leur date d'envoi et que *« passé ce délai, le maître d'œuvre doit informer le maître d'ouvrage du non-paiement par lettre recommandée et celui-ci devra payer en sus une pénalité calculée prorata temporis sur la base de un pourcent par mois »*.

L'application de la pénalité prévue au contrat en cas de non-paiement des factures aux échéances convenues est ainsi subordonnée à l'envoi par le maître d'œuvre, soit en l'espèce par la société KONSTRULUX, d'un courrier recommandé constatant le défaut de paiement dans le délai contractuel.

Il ne résulte pas des pièces versées en cause qu'un tel courrier recommandé ait été adressé par la société KONSTRULUX aux époux **A.)-B.)** suite au non-paiement de la facture du 20 octobre 2015 dans le délai de 10 jours prévu au contrat. La société KONSTRULUX ne peut dès lors prétendre aux intérêts de retard conventionnels.

Le montant de 41.962.- euros est partant à assortir des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice du 8 juin 2016 jusqu'à solde,

La société KONSTRULUX sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des époux **A.)-B.)**, sans toutefois préciser la base légale de sa demande.

L'article 1202 du Code Civil prévoit que 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 donc 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. 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.

L'article 220 du Code Civil prévoit un cas de solidarité légale en disposant que chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants : toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.

Il est cependant admis que la conclusion d'un marché de travaux portant sur la construction d'une maison individuelle destinée au logement de la famille constitue une opération d'investissement qui n'entre pas dans la catégorie des dépenses ménagères.

(cf. références doctrinales et jurisprudentielles citées in TAL 11.03.2015, n°87/2015, n°153.135 du rôle).

A défaut de solidarité stipulée aux termes du contrat de construction et de solidarité légale, il n'y a pas lieu de condamner les époux **A.)-B.)** solidairement au paiement du montant redû à la société KONSTRULUX.

En ce qui concerne la responsabilité *in solidum*, celle-ci ne saurait être retenue, étant donné que l'obligation de payer les travaux procède d'un seul contrat et ne découle dès lors pas de sources contractuelles différentes.

Dans ces conditions, la condamnation à intervenir doit être prononcée conjointement à l'égard des parties défenderesses.

Quant aux demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'en application 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.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, le Tribunal estime que la demande de la société KONSTRULUX est fondée à concurrence de la somme de 1.000.- euros.

La demande des époux **A.)-B.)** est, par contre, à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée KONSTRULUX S.à.r.l. en la forme,

la dit fondée,

partant, condamne **A.)** et **B.)** à payer à la société à responsabilité limitée KONSTRULUX S.à.r.l. la somme de 41.962.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 juin 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée KONSTRULUX S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à concurrence de la somme de 1.000.- euros,

partant condamne **A.)** et **B.)** à payer à la société à responsabilité limitée KONSTRULUX S.à.r.l. le montant de 1.000.- euros de ce chef,

dit non fondée la demande de **A.)** et **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et en déboute,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance.