

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00075 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, dix-sept mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2020-05315 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 26 juin 2020,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 14 juillet 2023.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 1^{er} décembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Marc THEWES, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Gérard TURPEL, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 1^{er} décembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 26 juin 2020, la SOCIETE1.) (ci-après : « la SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile, pour :

- le voir condamner à lui payer la somme de 41.630 euros à titre de solde sur travaux,

- voir dire que ladite somme de 41.630 euros portera intérêts au taux de 5 % découlant de l'application du contrat d'entreprise à partir des dates suivantes :
 - o sur le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017,
 - o sur le montant de 6.630 euros à partir du 20 avril 2018,
 - o sur le montant de 5.000 euros à partir du 20 avril 2018,

- subsidiairement, dire que la somme de 41.630 euros portera intérêts au taux légal à partir du 11^{ème} jour qui suit la date d'émission des factures, soit :
 - o sur le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017,
 - o sur le montant de 6.630 euros à partir du 20 avril 2018,
 - o sur le montant de 5.000 euros à partir du 20 avril 2018,

sinon à partir du 19 septembre 2019, date d'une première mise en demeure, sinon à partir du 27 janvier 2020, date d'une deuxième mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde,

- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir en application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative au délai de paiement et aux intérêts de retard.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros à l'égard de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc THEWES, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande finalement à ce que le présent jugement soit assorti de l'exécution provisoire.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, la **SOCIETE1.)** expose que suivant deux contrats conclus en date du 19 février 2016, PERSONNE1.) l'a chargée de la construction

de deux logements jumelés sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.).

L'intention de PERSONNE1.) aurait été d'occuper personnellement l'un des deux logements et de vendre l'autre bien immobilier, ce qu'il aurait effectivement fait.

Le prix des travaux relatifs à la construction de l'immeuble sis au ADRESSE4.) aurait été fixé au montant de 396.630 euros TTC, prix payable en tranches en fonction de la progression des travaux et suivant le plan de paiement prévu au contrat.

Les travaux auraient débuté au mois d'avril 2016 et auraient été achevés au mois de février 2018.

PERSONNE1.) occuperait actuellement l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), tandis que l'immeuble avoisinant sis au ADRESSE4.) aurait été vendu par acte notarié de vente du 8 décembre 2017 à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Malgré le fait qu'elle aurait achevé les travaux et que ceux-ci auraient été réalisés selon les règles de l'art, PERSONNE1.) refuserait sans motif valable de procéder au paiement des factures suivantes lui adressées conformément au contrat liant les parties :

- facture NUMERO2.) du 20 décembre 2017 portant sur un montant de 40.000 euros TTC,
- facture NUMERO3.) du 9 avril 2018 portant sur un montant de 6.630 euros TTC,
- facture NUMERO4.) du 9 avril 2018 portant sur un montant de 5.000 euros TTC

sous total : 51.630 euros TTC

- paiement du 27 février 2018 à titre d'acompte sur la facture NUMERO2.) - 10.000 euros TTC

Solde : 41.630 euros TTC

Malgré courriers de mise en demeure des 19 septembre 2019 et 27 janvier 2020, PERSONNE1.) resterait en défaut de procéder au paiement dudit solde.

La SOCIETE1.) demande partant la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 41.630 euros sur base des articles 1134 et suivants et 1147 et suivants du Code civil et à titre subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.

Elle demande à se voir allouer les intérêts au taux de 5% prévu au contrat d'entreprise, sinon au taux d'intérêt légal, à partir des dates suivantes, le tout jusqu'à solde :

- sur le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017,
- sur le montant de 6.630 euros à partir du 20 avril 2018,
- sur le montant de 5.000 euros à partir du 20 avril 2018.

À titre subsidiaire, elle demande à voir dire que la somme de 41.630 portera intérêts au taux légal à partir du 19 décembre 2019, date d'une première mise en demeure, sinon à partir du 27 janvier 2020, date d'une deuxième mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

PERSONNE1.) conclut au défaut de fondement de la demande en paiement de la SOCIETE1.), soulevant l'exception d'inexécution.

Il demande à titre reconventionnel :

principalement :

- principalement, à voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer un montant, au dernier état de ses conclusions, de 73.840 euros avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice, sous réserve de tout autre montant, même supérieur à adjuger *ex aequo et bono* par le Tribunal au vu du résultat de l'expertise à intervenir, le cas échéant, et/ou de l'évolution du prix du marché ;

ce montant se ventile comme suit :

- un montant de 50.00 euros à titre de dommages et intérêts en raison de vices, malfaçons, défauts de conformité et d'achèvement,
 - un montant de 21.500 euros à titre d'indemnité de retard,
 - un montant de 2.340 euros à titre de remboursement de frais de recouvrement d'une tranchée devant la maison.
- subsidiairement, à voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 69.840 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, sous réserve de tout montant, même supérieur à adjuger *ex aequo et bono* par le Tribunal au vu résultat de l'expertise à intervenir le cas échéant et/ou de l'évolution des prix du marché :

ce montant se ventile comme suit :

- un montant de 50.00 euros à titre de dommages et intérêts en raison de vices, malfaçons, défauts de conformité et d'achèvement,
 - un montant de 17.500 euros à titre d'indemnité de retard,
 - un montant de 2.340 euros à titre de remboursement de frais de raccordement.
- en tout état de cause, ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au mois pour une année entière,

subsidiairement :

- voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :
1. *constater les éventuels vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont son affectés les travaux réalisés par la défenderesse à L-ADRESSE4.),*
 2. *rechercher les causes des désordres et proposer les travaux pour y remédier,*
 3. *évaluer le coût des travaux en vue de remédier à l'ensemble des désordres constatés, d'une part, dans l'hypothèse ou l'assignée*

- s'exécuterait en nature et, d'autre part, dans celle ou les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers,*
- 4. déterminer la durée que prendront les travaux de remise en état, d'achèvement et de mise en conformité,*
 - 5. dire si, comme suite des travaux de réfection, la maison sera inhabitable - et, dans l'affirmative, pendant combien de temps,*
 - 6. évaluer le coût des travaux de déménagement, de stockage et de réaménagement des meubles, de même que le coût de la location d'une maison similaire, respectivement de locaux de remplacement pendant la durée des travaux.*

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros à l'égard de la SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande en tout état de cause à voir condamner la SOCIETE1.) à l'entière des frais et dépens, y compris des frais de l'expertise à intervenir, le cas échéant sur base de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL.

Il soulève l'exception d'inexécution par rapport à la demande principale en paiement de la SOCIETE1.) au motif que les travaux seraient affectés de vices, de malfaçons et de défauts de conformité.

Il aurait dénoncé ces désordres par courrier daté du 24 janvier 2018 ; les travaux relatifs à la maison sise au ADRESSE4.) dont se rapporte la demande en paiement de la SOCIETE1.) seraient affectés des désordres suivants :

- le drainage ferait défaut,
- des travaux de raccordement à l'antenne collective (SOCIETE2.)) n'auraient pas été réalisés,
- les appuis/tablettes de fenêtres feraient défaut,
- l'escalier en colimaçon extérieur de la maison sise au ADRESSE2.) empièterait sur le terrain de la maison sise au ADRESSE4.),
- la façade présenterait des défauts de planéité,
- les garde-corps arrières n'auraient pas été posés.

Par courrier de leur mandataire en date du 20 janvier 2020, les actuels propriétaires de la maison PERSONNE3.) et PERSONNE2.) lui auraient adressé un courrier recommandé mettant en exergue un certain nombre de désordres dont serait affectée la maison qu'ils ont achetée, à savoir :

- au niveau des revêtements de sol les plinthes feraient toujours défaut,
- les appuis de fenêtres n'auraient jamais été installés,
- certains murs seraient troués et fissurés,
- le thermostat de l'installation de chauffage ne serait pas correctement ajusté,
- les cadres des portes ne seraient pas adéquatement fixés,
- le pare douche de la salle de bains du rez-de-chaussée ferait défaut et aurait dû être installé à leur frais malgré le fait qu'il aurait été prévu au contrat.

Nonobstant le fait que la SOCIETE1.) n'aurait jamais contesté l'existence des nombreux désordres, elle n'y aurait pas remédié.

PERSONNE1.) explique qu'il a introduit une procédure de référé-expertise à l'encontre de la SOCIETE1.) pour constater les désordres affectant sa propre maison. Suivant ordonnance du 15 juin 2018, l'expert Romain FISCH aurait été nommé aux fonctions d'expert.

La SOCIETE1.) aurait refusé de prendre position quant à l'existence d'un drainage et ce n'aurait été que devant l'imminence d'un « *sondage destructif* » envisagé par l'expert FISCH, dont le coût lui aurait été imputé, qu'elle aurait fini par avouer à travers un courrier de son mandataire du 6 mai 2021 qu'elle n'a pas posé de drainage, mais qu'elle aurait mis en place une solution alternative.

La situation serait évidemment la même pour les deux maisons. PERSONNE1.) fait valoir que la SOCIETE1.) serait en aveu de ne pas avoir posé de drainage circulaire au ADRESSE4.).

Concernant la prétendue solution alternative invoquée dans le prèdit courrier du 6 mai 2021, la SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir sa mise en œuvre.

L'expert FISCH, nonobstant le fait qu'il aurait retenu que « *la configuration des lieux empêche effectivement la mise en œuvre d'un drain périphérique* » ne se

serait ni prononcé sur les désordres, ni n'aurait-il proposé les travaux pour y remédier.

Même à considérer qu'il ait été impossible en l'espèce de mettre en place un drainage périphérique, il conviendrait tout de même de constater que la SOCIETE1.) était parfaitement au courant de la configuration des lieux lors de l'établissement des contrats et des cahiers des charges.

Pendant plus de 4 ans, elle aurait tenté de dissimuler l'absence de drainage et ce n'aurait été que face à l'expert Romain FISCH qu'elle aurait fini par avouer que le drainage contractuellement prévu n'a pas été posé. Pour autant qu'il n'était pas possible de le réaliser, il aurait appartenu à la SOCIETE1.) d'en informer son cocontractant. À défaut de ce faire, la SOCIETE1.) aurait violé son obligation d'information et de conseil.

La maison ne serait en tout état de cause pas conforme aux prévisions du contrat alors qu'aucun drainage n'a été posé. L'absence de drainage constituerait une inexécution et partant un défaut de conformité par rapport au cahier des charges et au contrat de construction, nonobstant le fait qu'aucune infiltration n'a encore pu être constatée à ce jour, PERSONNE1.) faisant à ce titre remarquer que l'infiltration serait un processus qui prendrait du temps et qui dépendrait de la nature du sol.

Il ajoute que l'expert FISCH aurait encore mis en exergue le fait que l'escalier posé à l'arrière de la maison sise au ADRESSE2.) empiète sur le terrain de la maison sise au ADRESSE4.) et il aurait constaté différentes inexécutions dans la maison sise au ADRESSE2.), qui seraient, pour certaines, identiques à celles dont se plaignent les actuels propriétaires de la maison sise au ADRESSE4.).

PERSONNE1.) évalue son préjudice en rapport avec les différents désordres à la somme de 50.000 euros.

S'agissant de l'indemnité de retard, PERSONNE1.) fait valoir que les travaux auraient débuté au mois de mai 2016 et que suivant les stipulations contractuelles, ils auraient dû être terminés au mois de mars 2017.

Or, la prise de possession des lieux n'aurait eu lieu qu'au courant du mois de février 2019, soit 43 semaines plus tard, de sorte qu'il serait fondé à demander paiement de l'indemnité de retard forfaitairement stipulée.

Quant à sa demande en remboursement du montant de 2.340 euros du chef de frais de recouvrement de tranchée, PERSONNE1.) expose avoir signé en date du 6 mars 2017 l'offre de la SOCIETE1.) no NUMERO5.) intitulée « ALIAS1.) » au prix de 10.000 euros aux termes de laquelle il aurait incombé à cette dernière de refermer la tranchée (position 01.0009 le « *Wiederverschliessen der Strassenaufbrüche* »).

Comme cette dernière se serait refusée de refermer correctement ladite tranchée, se contentant de la couvrir de terre, sans appliquer une couche d'asphalte par-dessus, PERSONNE1.) aurait dû faire appel, à ses frais, à la société SOCIETE3.) pour finaliser les travaux qui lui aurait facturé un montant de 2.340 euros à ce titre.

La SOCIETE1.) s'oppose au moyen de PERSONNE1.) tiré de l'exception d'inexécution alors que ce dernier n'aurait rapporté ni l'existence des prétendus désordres, ni leur imputabilité à la SOCIETE1.).

En ce qui concerne le drainage, elle explique que le contrat d'entreprise du 19 février 2016 aurait prévu la pose un drainage circulaire. Or, lors de la réalisation des travaux, elle aurait dû constater qu'il était matériellement impossible de poser ce drainage, s'agissant de maisons jumelées. La solution alternative dans ce type de situation aurait été la pose d'une barrière d'étanchéité. Le système mis en place, bien que différent de ce qui a été contractuellement stipulé, serait néanmoins parfaitement performant. PERSONNE1.) ne pourrait partant prétendre qu'elle n'a pas exécuté ses obligations contractuelles.

À titre subsidiaire, la SOCIETE1.) fait valoir que l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de sa dette. PERSONNE1.) ne serait ainsi pas dispensé du paiement du prix des travaux.

La SOCIETE1.) soulève l'exception de transaction à propos de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tant en allocation de dommages et intérêts en raison de vices, malfaçons défauts de conformité et d'achèvement qu'en

allocation d'une indemnité de retard au motif que les parties auraient transigé en date du 18 octobre 2017.

PERSONNE1.) se serait engagé à payer un montant de 75.000 euros jusqu'au 20 octobre 2017.

Les parties auraient convenu de réduire le solde à payer pour les deux maisons à la somme de 77.419,85 euros. Au moment de la signature de la transaction, le montant des factures impayées en relation avec la construction des maisons se serait élevé à la somme de 152.419,85 euros.

Le solde de 77.419,85 euros, à savoir un montant de 25.789,85 euros en relation avec l'immeuble sis au ADRESSE2.) et un montant de 51.630 euros en relation avec l'immeuble sise au ADRESSE4.) serait devenu exigible « *Zug um Zug gegen Abnahme und Mängelbeseitigung* ».

La SOCIETE1.), pour sa part, se serait engagée à remédier aux désordres constatés lors de la réception provisoire de l'immeuble sis au ADRESSE2.) par l'expert Georges OMES dans ses rapports des 10 et 12 octobre 2017, ce qu'elle aurait fait.

Il résulterait d'une « *Mängelliste* » du 22 novembre 2017 qu'elle a remédié à l'ensemble des désordres, à l'exception de 5 positons. Ces positions auraient cependant été traitées à la satisfaction de PERSONNE1.) dans un délai rapproché après un rendez-vous en date du 22 novembre 2017.

En ce qui concerne le respect de la transaction par PERSONNE1.) ce dernier aurait versé le montant convenu de 75.000 euros ainsi qu'un montant de 10.000 euros le 27 février 2018 à titre d'acompte sur la facture NUMERO2.).

Il subsisterait ainsi un montant principal de [77.419,85 euros (prix réduit) – 25.789,85 (prix maison sise au no ADRESSE2.)) euros – 10.000 euros (acompte) =] 41.630 euros en relation avec l'immeuble sis au ADRESSE4.) que la SOCIETE1.) serait en droit de réclamer.

Pour autant que l'exception de transaction ne soit pas retenue, la SOCIETE1.) soulève le défaut d'intérêt et de capacité à agir dans le chef de PERSONNE1.) en

ce qu'il a vendu l'immeuble en date du 8 décembre 2017. Il aurait formulé ses demandes indemnitaires par voie reconventionnelle dans ses conclusions du 11 décembre 2020, soit plus de trois années après la vente du bien immobilier. Au moment où il aurait formulé sa demande reconventionnelle, il n'aurait manifestement plus eu d'intérêt et de qualité à agir.

À titre plus subsidiaire, la SOCIETE1.) conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts en raison de vices et malfaçons, contestant l'existence d'un préjudice personnel dans le chef de celui-ci. Elle fait valoir que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir, voire d'alléguer qu'il s'est vu payer un moindre prix en raison des prétendus désordres. L'acte de vente ne contiendrait aucune clause par laquelle il se serait notamment réservé le droit d'agir en garantie contre la SOCIETE1.). Il ne contient aucune indication quant au prix de vente qu'il estime avoir pu obtenir en l'absence des vices dont il fait état. Elle s'oppose à l'institution d'une expertise judiciaire, telle que sollicitée à titre subsidiaire par PERSONNE1.).

La SOCIETE1.) conclut encore au défaut de fondement de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de retard. Le retard qu'auraient pris les travaux de construction seraient imputables à PERSONNE1.).

Elle conteste finalement la demande en remboursement du montant de de 2.340 euros pour frais de recouvrement de la tranchée, considérant que les travaux de raccordement étaient exclus du contrat d'entreprise alors qu'il prévoit ce qui suit à l'annexe 3, page 6 : « *Nicht im Vertrag enthalten sind folgende Kosten : [...] Hausanschlüsse für Abwasser und Regenwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekom, etc... ».*

PERSONNE1.) conteste que la SOCIETE1.) puisse se prévaloir de l'exception de transaction. S'il aurait bien payé la somme de 75.000 euros conformément aux stipulations transactionnelles, tel ne serait pas le cas pour son cocontractant.

Par référence aux conclusions de l'expert OMES du 10 octobre 2017, il fait valoir que l'expert aurait relevé l'existence de différences d'espacement entre la rampe et les marches de l'escalier intérieur, un espace trop important entre le garde-corps et la maçonnerie sur la terrasse et des travaux de finition et de raccordement qui

restaient à effectuer (absence de plinthe dans le bas de l'escalier). Finalement, un escalier extérieur et une balustrade au premier étage n'auraient pas été posés.

Il résulterait encore du rapport du 12 octobre 2017 que le drainage a été omis lors de la réception provisoire du 10 octobre 2017 et que l'expert demande à la société SOCIETE4.) de lui fournir la preuve où et si ou un « Drainagerohr » a été mis en place.

Si la SOCIETE1.) aurait posé l'escalier extérieur comme suite à l'expertise OMES, l'expert FISCH aurait toutefois constaté qu'il empiète ostensiblement sur le terrain voisin en le surplombant.

PERSONNE1.) conteste que le document intitulé « *Mängelliste, unfertige Leistungen* » invoqué par la SOCIETE1.) lui ait été soumis et qu'il ait approuvé son contenu. Ce document serait en tout cas contredit par le document intitulé « *Mängelliste zur Bauabnahme* » dressé le 20 octobre 2017 suivant lequel les travaux visés par les rapports OMES restaient à réaliser.

Il conteste en tout état de cause que la SOCIETE1.) puisse se prévaloir de l'exception de transaction en ce qu'elle n'aurait pas remédié aux différents désordres consistant en une pose défectueuse de l'escalier, un défaut de pose du drainage ainsi que d'une plinthe dans le bas de l'escalier.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande principale de la SOCIETE1.)

Il est constant en cause que par contrats d'entreprise signés en date du 19 février 2016, PERSONNE1.) a chargé la SOCIETE1.) de la construction de deux maisons d'habitation sises au ADRESSE2.) et ADRESSE4.).

La SOCIETE1.) demande paiement du montant de 41.630 euros à titre de solde sur les travaux de construction sur base des factures suivantes :

facture NUMERO2.) du 20 décembre 2017 portant sur un montant de :	40.000,00 €
- paiement du 27 février 2018 à titre d'acompte sur la facture NUMERO2.)	- 10.000,00 €
facture NUMERO3.) du 9 avril 2018 portant sur un montant de :	6.630,00 €

facture NUMERO4.) du 9 avril 2018 portant sur un montant de :	5.000,00 €
sous-total :	
Solde	41.630,00 €

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) soulève l'exception d'inexécution au visa de l'article 1134, alinéa 2 du Code civil au motif que les travaux de la SOCIETE1.) seraient affectés de vices, de malfaçons, de défauts de conformité et de défauts d'achèvement.

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, n° 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 au défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (Marcel PLANIOL & Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, Tome VI, no 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 (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, vo. Contrats et conventions, no 435, p. 41).

Il résulte des développements qui précèdent que si dans un premier temps, PERSONNE1.) peut s'opposer au paiement des factures actuellement en discussion, ce moyen n'est que temporaire.

L'éventuel manquement à ses obligations contractuelles par la SOCIETE1.) en raison d'inachèvements, de vices, malfaçons et non-conformités se relèvera, le cas échéant, de l'allocation de dommages et intérêts dans le cadre de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

En effet, pour autant que ses demandes reconventionnelles tant en allocation de dommages et intérêts en raison de vices et malfaçons affectant les travaux, qu'en allocation de l'indemnité de retard, soient déclarées recevables et fondées, il en recevra réparation au titre de ses demandes reconventionnelles et doit partant payer les travaux exécutés.

À défaut de contestations circonstanciées de la part de PERSONNE1.) par rapport aux factures précitées, la demande de la SOCIETE1.) en paiement du solde des travaux est dès lors à déclarer fondée pour le montant réclamé de 41.630,00 euros ventilé comme suit :

- un montant de 30.000,00 euros à titre de solde sur la facture NUMERO2.) du 20 décembre 2017,
- un montant de 6.630,00 euros au titre de la facture NUMERO3.) du 9 avril 2018,
- un montant de 5.000 euros au titre de la facture NUMERO4.) du 9 avril 2018.

La SOCIETE1.) demande à voir assortir la prédite somme de 41.630 euros des intérêts au taux conventionnel de 5 %, sinon au taux d'intérêt légal, sur le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017 et sur les montants de 6.630 euros

et de 5.000 à partir du 20 avril 2018, jusqu'à solde, sinon des intérêts au taux légal à partir du 19, décembre 2019, date de la mise en demeure.

L'article 8 du contrat de construction prévoit ce qui suit :

« Nach dem Zahlungsplan fällige Abschläge und Schlussrechnung, sind spätestens 10 Tage nach Aufforderung durch Rechnungsstellung zu zahlen. Zahlungen, die nicht fristgerecht erfolgen, werden ohne dass eine schriftliche Mahnung erforderlich ist, mit Zinsen in Höhe von 5% verzinst ».

Le Tribunal constate que les factures nos NUMERO2.) et NUMERO3.) sont relatives aux travaux de carrelage, de peinture, de revêtement de sol et de réception exécutés par la SOCIETE1.) prévus au contrat.

Elles sont dès lors soumises à l'article 8.

En ce qui concerne la facture NUMERO4.), elle a trait à des frais supplémentaires (*« Mehrkosten pauschal wie vereinbart »*).

PERSONNE1.) fait valoir qu'à défaut pour ces frais d'être listés dans le plan de paiement figurant à l'article 8 du contrat, ils ne sauraient être alloués au taux d'intérêt conventionnel de 5% contractuellement stipulé.

Le Tribunal ne partage pas cette façon de voir, alors que ce n'est parce que ces frais ne soient pas listés dans le plan de paiement sommaire qu'ils ne font pas partie du contrat de construction.

Le fait que ces frais ne soient pas listés dans le plan de paiement stipulé au contrat de construction n'empêche pas qu'ils se rattachent aux prestations effectuées sur base dudit contrat. À défaut d'autres éléments, il faut admettre que ces frais ont trait au contrat dont s'agit et qu'ils sont en tant que tels soumis à l'article 8.

Il y lieu de retenir que ces frais supplémentaires se rapportent à des prestations exécutées sur base du contrat de construction et qu'il convient d'allouer les intérêts au taux conventionnel également sur le montant de 5.000 euros réclamé au titre de la facture NUMERO4.) du 9 avril 2018.

Il y a partant lieu de retenir qu'il y a lieu d'allouer à la SOCIETE1.) :

- les intérêts de retard conventionnels au taux de 5% :
 - o sur le montant de le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017,
 - o sur le montant de 6.630 euros à partir du 20 avril 2018,
 - o sur le montant de 5.000 euros à partir du 20 avril 2018, jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 41.630 euros avec les intérêts de retard au taux conventionnel de 5% sur le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017 et sur les montants de 6.630 euros et de 5.000 euros à partir du 20 avril 2018, à chaque fois jusqu'à solde.

Comme suite à une demande en ce sens de la SOCIETE1.) et par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, le taux d'intérêt légal sera à augmenter de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

- Quant à la recevabilité

Quant à l'absence d'intérêt et de qualité à agir

La SOCIETE1.) soulève le défaut d'intérêt et de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.), motif pris de ce qu'il aurait vendu le bien immobilier litigieux à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) en date du 8 décembre 2017, de sorte que sa responsabilité ne saurait plus être recherchée en raison des dégâts affectant l'immeuble.

L'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage.

Il suffit que le demandeur prétende qu'il y a eu lésion d'un droit et que l'action intentée puisse y remédier, l'intérêt à agir existant indépendamment du résultat que procure effectivement l'action et n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action, de l'existence réelle du droit invoqué ou de l'existence du préjudice invoqué. La vérification de l'existence réelle du droit ou de la lésion invoqués ne produit une incidence que sur le bien-fondé de la demande.

La qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. Celui qui se prétend titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

PERSONNE1.) prétend avoir droit à indemnisation en raison de désordres affectant les travaux prestés.

En prétendant avoir droit à indemnisation du chef de désordres affectant le bien immobilier, il a intérêt et qualité à agir sur base des considérations juridiques qui précèdent.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité soulevé par la SOCIETE1.) est à rejeter.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est partant recevable sous cet aspect.

Quant à l'exception de transaction soulevée par la SOCIETE1.)

Il convient de rappeler que la SOCIETE1.) s'oppose ensuite aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) en allocation tant de dommages et intérêts pour vices, malfaçons et défauts de conformité que d'une indemnité de retard en faisant valoir l'exception de transaction.

Il appartient à celui qui soulève en premier lieu l'exception de transaction de prouver que l'obligation est éteinte par la voie de la transaction, en l'occurrence la SOCIETE1.).

En vertu de l'article 2044 du Code civil, la transaction est le contrat par lequel les parties entendent vider une contestation née ou à naître par le moyen de concessions réciproques. Elle suppose l'existence de sacrifices réciproques et constitue une fin de non-recevoir d'une action en justice. Elle s'oppose également à toute continuation ou tout renouvellement de l'action fondée sur l'objet même de la transaction.

La transaction est partant définie comme un contrat synallagmatique par lequel les contractants terminent une contestation née ou à naître en se consentant des concessions réciproques.

Trois conditions sont donc nécessaires pour qu'il y ait transaction : une situation litigieuse, l'intention des parties d'y mettre fin, et finalement des concessions réciproques consenties dans ce dessein, quelle que soit leur importance relative.

En vertu des articles 2048 et 2049 du Code civil, les transactions sont limitées à leur objet et ne règlent que les différends qui y sont compris.

Le document intitulé « *Vereinbarung zu unserem Ortstermin vom 10.10.2017* » qualifié de transaction, signé par les parties en date du 18 octobre 2017, est rédigé comme suit :

« [...] *bezugnehmend auf unseren Ortstermin in Mersch haben wir unsere Vereinbarung hier normal zusammengefasst.*

Lt. Beiliegender Baukostenaufstellung ergibt sich für beide Häuser ein Gesamtbetrag in Höhe von 152.419,85 €.

Wie besprochen bitten wir vorab um eine Zahlung in Höhe von 75.000,00 € bis zum 20.10.2017. Nach Zahlungseingang steht somit noch eine Restsumme in Höhe von 77.419,85 aus. Diese wird durch nicht ausgeführte Leistungen reduziert, wird Zug um Zug gegen Abnahme und Mängelbeseitigung fällig.

Des Weiteren sind mit dieser Vereinbarung alle gegenseitigen Ansprüche abgegolten. Insbesondere jegliche Mehrkostenansprüche der SOCIETE1.) an PERSONNE1.), genauso wie die Verzugsschäden von PERSONNE1.) an die SOCIETE1.).

Alle vertraglichen Leistungen müssen ausgeführt werden und sind somit nicht hiervon betroffen. Alle von Herr Omes (Experte) erwähnten Mängel müssen behoben werden. Fertigstellung und Lieferung der Nummer ADRESSE2.) am 20.10.2017 ».

Ce document est à qualifier de transaction étant donné qu'il contient des concessions réciproques en prévoyant le paiement par PERSONNE1.) d'un montant de 75.000 euros jusqu'au 20 octobre 2017, en réduisant ainsi le montant total restant à payer pour la construction des deux immeubles construits par PERSONNE1.) et la remise en état de vices constatés par l'expert OMES par la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) y renonce à demander des coûts supplémentaires à PERSONNE1.) et celui-ci renonce à faire valoir le retard du chantier et à en demander réparation et ils mettent ainsi fin à la situation litigieuse y relative, de sorte que ledit document constitue une transaction.

PERSONNE1.) s'oppose au moyen tiré de l'exception de transaction.

Il fait valoir que la SOCIETE1.) n'a pas posé le drainage pourtant prévu par le cahier des charges, sinon qu'il ne serait pas conforme à celui-ci et que l'escalier situé en façade postérieure de l'immeuble sis au ADRESSE2.), non encore installé lors de la réception provisoire, empièterait ostensiblement sur le terrain de la maison sise au ADRESSE4.) des propriétaires voisins PERSONNE2.). Finalement, une plinthe ferait toujours défaut au socle d'escalier.

L'obligation à charge de la SOCIETE1.) suivant transaction d'éliminer les désordres constatés par l'expert Georges OMES (« *alle von Herr Omes (Experte) erwähnten Mängel müssen behoben werden* ») se rapporte aux désordres constatés par l'expert Georges OMES dans le document intitulé « *Provisorisches Abnahmeprotokoll* » du 10 octobre 2017.

Dans ce document l'expert Georges OMES, outre l'existence d'autres désordres et défauts d'achèvement qui ne sont actuellement plus querellés alors qu'ils sont résolus au vœu de la transaction, a retenu l'absence tant de l'escalier extérieur, que de la plinthe au socle d'escalier.

Il résulte du « *Zusatzprotokoll zum Provisorischen Abnahmeprotokoll* » de l'expert OMES du 12 octobre 2017 que lors de la réception provisoire du 10 octobre 2017, le problème du drainage a été oublié et que la société SOCIETE4.) devait établir si et où le tuyau de drainage a été posé.

Dans ses conclusions, la SOCIETE1.) admet que la pose d'un drainage périphérique tel que prévu par le contrat entre parties n'était pas possible, s'agissant de maisons mitoyennes. Le cahier des charges aurait été établi à propos de maisons individuelles.

Dans son rapport d'expertise du 28 février 2022, l'expert Romain FISCH a retenu ce qui suit à propos de la maison ADRESSE2.) de PERSONNE1.) :

« FICHIER1.)

».

La société SOCIETE5.) verse en pièces tant les fiches de données du système d'étanchéité mis en place que des photos prises lors de l'exécution des travaux.

Le fait que ce système d'étanchéité mis en place n'est pas un drain périphérique n'est pas relevant du moment où il assure sa fonction de garantir l'étanchéité, ce qui est le cas en l'espèce, PERSONNE1.) ne faisant état d'aucun problème d'infiltration en relation avec ledit système mis place depuis maintenant 6 ans.

Tout éventuel problème se serait nécessairement manifesté depuis lors.

Le Tribunal retient partant que la SOCIETE1.) a rempli les obligations à sa charge suivant transaction à propos du drainage.

S'agissant de l'escalier situé en façade postérieure de l'immeuble sis au ADRESSE2.), il est constant en cause qu'il a entretemps été posé par la SOCIETE1.).

C'est toutefois à juste titre que PERSONNE1.) fait valoir que cette pose n'a pas été effectuée en conformité aux règles de l'art, alors qu'il va de soi qu'elle doit être réalisée correctement pour que la transaction puisse sortir ses effets.

Il convient de se référer au rapport d'expertise Romain FISCH, qui a retenu ce qui suit à ce propos :

« l'escalier situé en façade postérieure de l'immeuble empiète sur le terrain voisin ».

La SOCIETE1.) n'a dès lors pas rempli correctement son obligation de pose de l'escalier à sa charge selon la transaction suite au « *Provisorisches Abnahmeprotokoll* » du 10 octobre 2017 de l'expert Georges OMES.

Il convient finalement de relever que la SOCIETE1.) ne conteste pas que la plinthe mentionnée dans le « *Provisorisches Abnahmeprotokoll* » n'a toujours pas été posée.

Elle ne saurait faire valoir avoir remédié aux désordres et défauts de conformités constatés conformément à la transaction.

À défaut d'exécution intégrale des engagements prévus par la transaction à charge du constructeur, celle-ci n'a pas pu produire ses effets, de sorte que le moyen d'irrecevabilité de la SOCIETE1.) tiré de l'exception de transaction n'est pas fondé.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est partant également recevable sous cet aspect.

Quant au bien-fondé de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

Quant à l'allocation de dommages et intérêts en relation avec les vices, malfaçons, défauts d'achèvement et de conformité affectant la maison

Il convient de rappeler que le Tribunal a retenu que les travaux de pose de l'escalier extérieur n'ont pas été réalisées selon les règles de l'art et qu'une plinthe n'a pas été posée.

S'agissant du drainage, quand bien même il convient de considérer qu'il n'est pas conforme au cahier des charges, le système mis en place par la SOCIETE1.) n'est pas critiquable.

Dès lors qu'il est constant en cause que le drainage périphérique ne pouvait être mis en place, PERSONNE1.) ne saurait partant obtenir réparation au titre dudit défaut de conformité.

Il convient de relever que s'agissant de la maison de PERSONNE1.) sise au no ADRESSE2.), l'expert Romain FISCH n'a d'ailleurs retenu aucune moins-value en relation avec ce défaut.

PERSONNE1.) demande l'allocation d'un montant de 50.000 euros.

La SOCIETE1.) conclut au défaut de fondement de cette demande reconventionnelle au motif que PERSONNE1.) a vendu la maison à PERSONNE3.) et PERSONNE2.) suivant acte notarié de vente du 8 décembre 2017.

La question qui se pose est celle de savoir si PERSONNE1.) peut se prévaloir d'un préjudice en rapport avec les désordres retenus, alors qu'il est constant en cause que par acte de vente dressé en date du 8 décembre 2017 par-devant Maître Marc LECUIT, il a vendu la maison sise au ADRESSE4.) à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.).

C'est à juste titre que la SOCIETE1.) s'oppose à la demande en allocation de dommages et intérêts de PERSONNE1.).

Il n'est ni établi, ni allégué par PERSONNE1.) que ce dernier ait exposé des frais pour réparer les désordres actuellement en discussion, respectivement qu'il ait réalisé un moindre prix en raison de l'existence de ceux-ci.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) n'a pas subi de préjudice en relation avec le prix de vente qu'il a réalisé ou des frais qu'il a dû personnellement engager avant la vente.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Quant à l'indemnité de retard

PERSONNE1.) invoque un non-respect du délai d'achèvement initialement convenu.

Il fait valoir que les travaux n'ont débuté qu'à la fin du mois de mars 2016 et que selon le contrat, ils auraient dû être terminés à la fin du mois de mars 2017.

Or, ils n'auraient été achevés qu'au mois de février 2018 au moment où les acquéreurs auraient emménagé dans la maison.

Il estime avoir droit à des indemnités de retard d'un montant de [500 euros x 47 mois =] 21.500 euros pour la période se situant entre le mois de mars 2016 et le mois de février 2018, sinon de [500 euros x 35 mois =] 17.500 euros pour la période se situant entre le mois de mars 2016 et le mois de décembre 2017 (date de la vente de la maison).

La SOCIETE1.) s'oppose à cette demande.

Elle fait valoir que compte tenu des modifications apportées aux plans de construction en date du 19 avril 2016 par PERSONNE1.), les travaux de construction n'ont pu débuter que le 1^{er} juillet 2016. Le délai d'exécution étant de douze mois, les travaux auraient dû être achevés pour au plus tard le 1^{er} juillet 2017. Un éventuel retard des travaux ne lui serait cependant en tout état de cause pas imputable.

Il convient de se référer au contrat de construction qui stipule ce qui suit sub §5 « AUSFÜHRUNGSZEIT » :

« Die Bauarbeiten werden nach Absprache und nach Erteilung der Baugenehmigung sowie allen anderen gegebenenfalls benötigten amtlichen Genehmigungen, in Angriff genommen.

Die Ausführungszeit beträgt 12 Monate. Sie beginnt 4 Wochen nach Erteilung der Genehmigung und spätestens 10 Tage nach schriftlichem Abruf der Leistung durch den Bauherrn.

Die Ausführungsfrist verlängert sich um eventuelle Schlechtwetterlage, falls solche anfallen.

Kommt der Generalunternehmer mit der Fertigstellung in Verzug, kann der Bauherr eine Vertragsstrafe geltend machen. Diese beträgt pauschal 500,00 €/Woche.

Behördliche Behinderungen des Baufortschritts (einstweilige Einstellung, Auflagen, usw.) wie auch zusätzliche Aufträge und Sonderwünsche des Bauherrn führen ebenfalls zu einer unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange des GENERALUNTERNEHMER und der Nachunternehmer angemessenen Verlängerung der Ausführungsfrist.

Für die benötigten Hausanschlüsse (wie z.B. Strom, Wasser, Kanal, Gas P&T, etc.) ist nach Rohbaufertigstellung eine Ausführungszeit durch die Versorger von 4 Wochen eingeplant. Sollten die Versorgungsunternehmen oder deren Beauftragte aus welchen Gründen auch immer, Ihre Leistung in diesem Zeitraum nicht erbringen, so verlängert sich die Bauzeit um die länger benötigte Ausführungszeit eines oder mehrerer Versorger. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der erforderlichen Vorleistungen im Wohnhaus durch den Generalunternehmer erbracht sind. ».

En vertu de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation (H. COLIN et H. CAPITANT, Cours élémentaire de droit civil français, 8e éd., Dalloz, 1935, no 106).

La clause en question est à qualifier de clause pénale.

Elle prévoit l'allocation d'une indemnité forfaitaire en cas de retard dans l'achèvement des travaux dans le chef de la SOCIETE1.).

Il est de principe que le constructeur a une obligation de résultat de finaliser les travaux pour la date indiquée sauf causes légitimes de suspension prévues par le contrat ou cas de force majeure, sous peine de payer la pénalité de retard prévue entre parties.

Il résulte des plans versés en cause par la SOCIETE1.) que le 19 avril 2016, des modifications ont été apportés aux plans. PERSONNE1.) soutient que tant lui que la SOCIETE1.) y auraient apporté des modifications.

Au vu du fait qu'il convient ainsi de retenir que des modifications aux plans ont été faites en date du 19 avril 2016 par les deux parties et non pas seulement par la SOCIETE1.), le retard du commencement du chantier ne saurait être imputable à la SOCIETE1.).

À défaut de contestation par PERSONNE1.) du fait que les travaux ont commencé le 1^{er} juillet 2016, il y a lieu de retenir cette date comme date de début du chantier, comme le fait valoir la SOCIETE1.).

Les travaux auraient dès lors dû être terminés le 1^{er} juillet 2017.

En l'absence de procès-verbal de réception signé entre parties et dès lors qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) a vendu la maison en date du 8 décembre 2017 à PERSONNE3.) et PERSONNE2.), il ne saurait se prévaloir d'un retard de livraison au-delà de la date du 8 décembre 2017 à partir de laquelle il n'était plus propriétaire du bien immobilier.

La SOCIETE1.) ne conteste pas qu'au moment de la vente, la maison n'était pas achevée. Il restait encore les aménagements intérieurs à faire.

Elle doit dès lors justifier des causes légitimes de suspension du délai et que le retard d'exécution des travaux entre le 1^{er} juillet 2017 et le 8 décembre 2017 ne lui est pas imputable.

Il résulte du contrat conclu entre parties ce qui suit: « *Für die benötigten Hausanschlüsse (wie z.B. Strom, Wasser, Kanal, Gas, P&T, etc.) ist nach Rohbaufertigstellung eine Ausführungszeit durch die Versorger von 4 Wochen eingeplant. Sollten die Versorgungsunternehmen oder deren Beauftragte aus*

welchen Gründen auch immer, ihre Leistung in diesem Zeitraum nicht erbringen, so verlängert sich die Bauzeit um die länger benötigte Ausführungszeit eines oder mehrerer Versorger, Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die erforderlichen Vorleistungen im Wohnhaus durch den Generalunternehmer erbracht sind ».

À l'annexe 3, à la page 6 il est stipulé ce qui suit : « *Nicht im Vertrag enthalten sind folgende Kosten : [...] Hausanschlüsse für Abwasser und Regenwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telekom, etc... ».*

Ainsi, les parties ont prévu que les travaux de raccordement ne sont pas compris dans l'offre et sont à charge de PERSONNE1.) qui a eu un délai de 4 semaines à cet effet (« *Für die benötigten Hausanschlüsse [...] ist nach Rohbaufertigstellung eine Ausführungszeit durch die Versorger von 4 Wochen eingeplant »).*

Au vu de l'état des travaux de gros-œuvre et suivant contrat conclu entre parties, PERSONNE1.) avait 4 semaines entre le 8 février 2017 et le 8 mars 2017 pour faire exécuter les travaux de raccordement.

Il a toutefois demandé à la SOCIETE1.) de s'en charger, ce qui correspond à une commande supplémentaire.

Il résulte de la pièce 16, versée par la SOCIETE1.), que c'est seulement en date du 8 mars 2017 que PERSONNE1.) a confié ces travaux à la SOCIETE1.) en lui retournant l'offre de son sous-traitant SOCIETE6.), pour la réalisation des travaux de raccordement.

Il ressort d'une photo versée en cause par la SOCIETE1.) que le 1^{er} juin 2017, les travaux de raccordement n'ont pas encore été exécutés.

La date du 19 juin 2017, invoquée par la SOCIETE1.) comme fin des travaux de raccordement suivant offre du 8 mars 2017 n'étant pas contestée, il convient de retenir cette date comme fin des travaux de raccordement.

Il s'ensuit que le délai compris entre le 8 mars 2017, date à laquelle le raccordement aurait dû être achevé par PERSONNE1.) et le 19 juin 2017, date à

laquelle il a été exécuté par la SOCIETE1.) suivant commande supplémentaire, est de 14 semaines.

La SOCIETE1.) a partant établi que ce retard de 14 semaines ne lui est pas imputable, le délai d'achèvement s'étant prolongé pour le temps des travaux de raccordement par l'entreprise en charge des travaux, conformément aux stipulations contractuelles précitées.

Il ressort ensuite du courriel de la SOCIETE1.) du 2 mars 2017 (et non pas du 2 mars 2018 comme indiqué par erreur) que suite au non-paiement de plusieurs factures par PERSONNE1.), la SOCIETE1.) a fait valoir l'exception d'inexécution en indiquant à PERSONNE1.) qu'elle ne continuerait pas l'exécution des travaux jusqu'au paiement des quatre factures impayées.

Par courriel du 20 mars 2017, la SOCIETE1.) rappelle son courriel du 2 mars 2017, faute de réaction de la part de PERSONNE1.) et fait valoir un arrêt des travaux sur le chantier jusqu'au paiement du montant de 65.000 euros.

PERSONNE1.) ne conteste pas que le dernier paiement de factures réclamées dans ce courriel ait été fait le 6 avril 2017, soit plus de 5 semaines après la suspension des travaux par SOCIETE1.).

Il n'établit pas que les travaux ont été continués, nonobstant les prédicts courriers.

Il convient de retenir que cette suspension de 5 semaines n'est pas imputable à la SOCIETE1.).

Par courrier recommandé du 10 janvier 2017 (et non du 10 janvier 2016 comme erronément indiqué dans ledit courrier), PERSONNE1.) a interdit l'accès au chantier à la SOCIETE1.). Dans ce courrier, il indique qu'il n'effectuera plus aucun paiement au profit du constructeur et ne lui donnera pas accès au chantier tant qu'elle ne lui aurait pas confirmé que les travaux de raccordement sont bien inclus dans le contrat, qu'elle ne lui facturera plus de travaux supplémentaires qui ne seraient pas dus et qu'elle ne tentera pas d'extorquer sa signature pour des offres supplémentaires.

Il convient de rappeler que les travaux de raccordement n'étaient à ce moment-là pas encore à charge de la SOCIETE1.), dès lors qu'ils se trouvaient exclus du contrat de construction. Ce n'est qu'en date du 8 mars 2017 que PERSONNE1.) les a confiés à la SOCIETE1.) en lui renvoyant l'offre de son sous-traitant munie de sa signature.

Comme les travaux de raccordement n'étaient à cette époque pas encore à charge de la SOCIETE1.), l'interdiction de chantier aux motifs pris par PERSONNE1.) indiqués dans le prédit courrier n'était dès lors pas justifiée.

Il ressort des explications de la SOCIETE1.) que les travaux n'ont été repris que 2 semaines après.

PERSONNE1.) n'établit pas que les travaux aient continué, nonobstant cette interdiction.

La suspension des travaux n'est dès lors pas imputable à la SOCIETE1.).

Il ressort des éléments du dossier et notamment d'un courrier du 19 juin 2017 de la SOCIETE1.) à l'UNION LUXEMBOURGEOISE DES CONSOMMATEURS qu'elle transmis le « *Bemusterungsprotokoll zu Haus ADRESSE4.)* » à PERSONNE1.) aux fins de validation.

PERSONNE1.) ne conteste pas qu'il n'a retourné le document en question, muni de sa signature, qu'au mois de décembre 2017, soit aux alentours de la vente de la maison à PERSONNE3.) et PERSONNE2.). Il fait valoir que les salles d'exposition de la SOCIETE1.) se situent à ADRESSE6.) en Allemagne, soit à plus d'une heure de route de la frontière et qu'il n'aurait pas pu s'y rendre facilement après son travail. Ses propositions de rendez-vous lui auraient été refusées à plusieurs reprises et il aurait ainsi dû se plier au rendez-vous fixé par sa cocontractante des semaines plus tard.

Or, cette circonstance n'explique pas pourquoi il a mis plus de 25 semaines pour choisir les aménagements intérieurs et retourner le « *Bemusterungsprotokoll* » à la SOCIETE1.), qui ne pouvait terminer le chantier tant que les aménagements intérieurs n'avaient pas été validés par le client.

Le délai de 25 semaines entre le 6 juin 2017 et le 1^{er} décembre 2017 qu'il convient de retenir comme date de retour du « *Bemusterungsprotokoll* » dépasse en toute hypothèse le délai raisonnable à prendre en considération au profit de PERSONNE1.) pour choisir les aménagements intérieurs.

Il n'est en tout état de cause pas imputable à la SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la SOCIETE1.) a établi que le retard total de l'exécution des travaux ne lui est pas imputable.

Par conséquent, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à se voir allouer une indemnité de retard n'est pas fondée.

Quant aux frais de recouvrement de tranchée

PERSONNE1.) demande encore à être remboursé d'un montant de 2.340 euros qu'il a payé à la société SOCIETE3.) au titre d'une facture no NUMERO6.) du 15 février 2019.

Il explique qu'après avoir réalisé les travaux de raccordement de la maison, la SOCIETE1.) se serait refusée de refermer correctement la tranchée creusée à cet effet. Elle se serait contentée de la couvrir de terre, sans appliquer une couche d'asphalte par-dessus. Il aurait dû faire appel, à ses frais, à la société SOCIETE3.) pour finaliser les travaux.

Il serait en droit de réclamer remboursement du montant de 2.340 euros qu'il a payé à ce titre à l'entreprise tierce SOCIETE3.) sur base d'une facture no NUMERO6.) du 15 février 2019 versée en cause.

La SOCIETE1.), qui a fait procéder aux travaux de raccordement après en avoir été dûment chargée par PERSONNE1.) en date du 8 mars 2017, ne conteste pas l'affirmation de celui-ci suivant laquelle elle n'a pas procédé à l'application d'une couche d'asphalte.

Le Tribunal relève qu'elle y était pourtant contractuellement tenue.

Il convient de se référer à l'offre intitulée « *Haus- und Kanalanschlussarbeiten an ihrem BV in ...* », renvoyée en date du 6 mars 2017, suivant laquelle PERSONNE1.) a chargé la SOCIETE1.) des travaux de raccordement exclus du contrat de construction conclu entre parties.

Elle stipule en position no 01.009 le « *Wiederverschliessen der Strassenaufbrüche mit Asphalt* ».

À défaut de contestations de la part de la SOCIETE1.) en ce qui concerne le montant facturé par la société SOCIETE3.), la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 2.340 euros correspondant aux frais de recouvrement de la tranchée payé à la société SOCIETE3.) est dès lors à déclarer fondée sur base des stipulations contractuelles et sur base de la facture NUMERO6.) du 15 février 2019 de la société SOCIETE3.).

PERSONNE1.) demande à ce que le prédit montant soit alloué avec les intérêts tels que de droit à compter du 26 juin 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il convient de faire droit à cette demande et d'assortir le montant de 2.340 euros des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il y a par voie de conséquence lieu de condamner la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.340 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 1^{er} juillet 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

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 (Cour de cassation française, 2^{ème} 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).

La SOCIETE1.) et PERSONNE1.) 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 sont à rejeter.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la SOCIETE1.), 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

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour $\frac{1}{4}$ à la SOCIETE1.) et pour $\frac{3}{4}$ à PERSONNE1.), avec distraction, pour la part qui concerne sa partie SOCIETE1.), au profit de Maître Marc THEWES, et avec distraction, pour la part qui concerne sa partie PERSONNE1.), au profit de Maître TURPEL, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale de la SOCIETE1.) et reconventionnelle de PERSONNE1.) en la forme,

quant à la demande principale de la SOCIETE1.),

déclare fondée la demande de la SOCIETE1.) en paiement de factures pour un montant de 41.630 euros avec les intérêts de retard au taux conventionnel de 5% sur le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017 et sur les montants de 6.630 euros et de 5.000 euros à partir du 20 avril 2018, à chaque fois jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 41.630 euros avec les intérêts de retard au taux conventionnel de 5% sur le montant de 30.000 euros à partir du 31 décembre 2017 et sur les montants de 6.630 euros et de 5.000 à partir du 20 avril 2018, à chaque fois jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

quant aux demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.),

rejetant les moyens d'irrecevabilité soulevés par la SOCIETE1.) tirés tant du défaut d'intérêt et de qualité à agir que de l'exception de transaction,

déclare recevable, mais non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts en relation avec les vices, malfaçons, défauts de conformité et d'achèvement, que d'une indemnité de retard,

déclare fondée pour un montant de 2.340 euros la demande de PERSONNE1.) à titre de remboursement de frais de recouvrement de tranchée avec les intérêts au taux légal à compter du 1^{er} juillet 2022, jusqu'à solde,

partant condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.340 euros à titre de remboursement de la facture no NUMERO6.) du 15 février 2019 de la société SOCIETE3.) avec les intérêts au taux légal à compter du 1^{er} juillet 2022, jusqu'à solde,

quant aux demandes accessoires,

déclare non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour $\frac{1}{4}$ à la SOCIETE1.) et pour $\frac{3}{4}$ à PERSONNE1.) avec distraction, pour la part qui concerne sa partie SOCIETE1.), au profit de Maître Marc THEWES, et avec distraction, pour la part qui concerne sa partie PERSONNE1.), au profit de Maître Gérard TURPEL, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.