

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00105(Xle chambre)

Audience publique extraordinaire du mardi, quinze juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2019-07624 du rôle

Composition :

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

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 12 août 2019,

partie défenderesse sur reconvention,

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

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à D-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce de Wittlich sous le numéro NUMERO1.), assignée à l'adresse de sa succursale luxembourgeoise SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son représentant permanent actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée Kohl Law S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2449 Luxembourg, 3, boulevard Royal, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B248286, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Ariane KORTÜM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juillet 2024.

Vu les conclusions de Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué pour PERSONNE1.).

Vu les conclusions de Maître Ariane KORTÜM, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1. »).

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 7 février 2025.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 7 février 2025 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat d'entreprise en date du 15 avril 2014, PERSONNE1.) a chargé SOCIETE1.) de la construction d'un immeuble en bois à trois appartements sur quatre niveaux avec un duplex situé au sous-sol et au rez-de-chaussée, un appartement situé au premier étage et un autre appartement situé au 2^{ème} étage. En marge du contrat principal, diverses prestations supplémentaires faisant l'objet d'offres distinctes ont été rendues.

PERSONNE1.) se prévaut d'un retard d'achèvement. Le bien immobilier construit serait en outre affecté de vices et de malfaçons. Par ordonnance de référé-expertise rendue sur assignation du demandeur en date du 6 octobre 2017, l'experte Tanja LAHODA a été nommée experte avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de:

1. constater et décrire les éventuels vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectés les travaux réalisés par la défenderesse à ADRESSE4.),
2. rechercher et déterminer les origines des désordres constatés,
3. préciser dans l'hypothèse où une pluralité de causes serait à l'origine des désordres constatés, la part imputable à chacune de ces causes dans la genèse des dommages,
4. évaluer le coût des travaux, d'une part, dans l'hypothèse où l'assignée s'exécute en nature et, d'autre part, dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers,
5. déterminer la durée que prendront les travaux de remise en état,
6. vérifier les factures établies par la défenderesse et notamment les prix unitaires par rapport aux devis et les quantités facturées par rapport à celles mises en œuvre,

L'expert a déposé son rapport au mois de septembre 2018. Un avenant audit rapport a été déposé au mois d'août 2020 comme suite à plusieurs courriers lui adressés par le mandataire de PERSONNE1.) critiquant entre autres la complétude de celui-ci.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier en date du 12 août 2019, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

DEMANDES DES PARTIES

Au dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) demande à :

quant à la demande principale,

- voir déclarer recevable la présente demande,
- au fond, la voir dire entièrement fondée et justifiée,
- prendre acte qu'il diminue ses demandes formulées à titre principal et subsidiaire d'un montant de 462,60 euros,

partant,

à titre principal,

- condamner l'assignée à lui payer un montant de 253.942,67 euros, sinon 211.467,67 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de l'acte introductif d'instance, jusqu'à solde,

à titre subsidiaire,

- condamner l'assignée à lui payer un montant de 253.011,67 euros, sinon de 210.962,22 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de l'acte introductif d'instance, jusqu'à solde,

quant à la demande reconventionnelle,

- au fond, voir dire que le prix prévu dans l'offre de base du DATE1.) n'est pas un prix forfaitaire,
- voir déclarer non fondée la demande reconventionnelle de la partie défenderesse,
- en conséquence, voir débouter la partie défenderesse de l'ensemble de ses demandes,
- dans l'hypothèse où le Tribunal viendrait à considérer que le prix de l'offre de base no NUMERO3.) du DATE1.) est un prix forfaitaire, voir déduire le montant de 16.624,84 euros - montant non-déduit du montant des factures nos NUMERO4.), NUMERO5.) et NUMERO6.) suite aux notes de crédit nos NUMERO7.), NUMERO8.), NUMERO9.) et NUMERO10.) - du montant de 43.323,58 euros TTC,

en tout état de cause,

- voir nommer un expert avec la mission, dans un rapport écrit détaillé et motivé :
 - 1) d'établir le métré des travaux effectués par la défenderesse, à L-ADRESSE4.), en vérifiant notamment les factures établies par la défenderesse et plus particulièrement les prix unitaires par rapport à ceux repris aux devis et les quantités facturées par rapport à celles mises en œuvre,
 - 2) d'évaluer les travaux de remise en état des postes suivants :
 - isolation du plafond du local technique à enduire et à peindre (cf. point 3.2.5 du rapport d'expertise de l'experte Tanja LAHODA de septembre 2018),
 - trois fermetures démontables pour VMC non conformes aux règles de l'art (cf. points 3.2.6 et 3.3. 6 du rapport d'expertise de l'experte Tanja LAHODA de septembre 2018),
 - deux luminaires extérieurs posés en violation des règles de l'art (cf. points 3.2.10 et 3.3.10 du rapport d'expertise de l'experte Tanja LAHODA de septembre 2018),
 - établissement des plans « *as built* » non remis par la défenderesse,
 - 3) de réévaluer le coût des travaux de remise en état retenu par l'expert Tanja LAHODA dans son avenant d'août 2020 relatif aux postes ci-après en se munissant d'offres de prix de plusieurs entreprises concurrentes :
 - entrée principale : isolation, étanchéité et garde-corps en verre à livrer et à poser (cf. notamment point 3.5.2 de l'avenant d'août 2020 de l'expert Tanja LAHODA à son rapport d'expertise de septembre 2018). La réévaluation est demandée pour les travaux de remise en état décrits sous la solution b) du rapport et de l'avenant afférent de l'expert Tanja LAHODA (cf. point 3.5.2. b) du rapport d'expertise de septembre 2018 et point 3.5.2 de l'avenant d'août 2020 y afférent),

- enduit de façade sous l'entrée et au socle à finir (cf. point 3.5.3 de l'avenant d'août 2020 de l'experte Tanja LAHODA à son rapport d'expertise de septembre 2018),
- 4) de vérifier si le prix retenu par l'experte Tanja LAHODA pour le remplacement des quatre portes intérieures munies d'une simple serrure par des portes munies d'une serrure à trois points (cf. 3.5.4 de l'avenant d'août 2020 de l'expert Tanja LAHODA à son rapport d'expertise de septembre 2018) correspond au prix de quatre portes coupe-feu avec une serrure à trois points (EI 30-S pour les portes des trois appartements et EI 90-S pour la porte du garage),
- dans la négative, évaluer le coût de remplacement des quatre portes munies d'une simple serrure par des portes coupe-feu munies d'une serrure à trois points,
- 5) vérifier si l'étanchéité de la terrasse du 2^{ème} étage et de la toiture plate du 1^{er} étage a été posée de façon conforme aux prescriptions du fournisseur SOCIETE3.),
- dire notamment si les remontées d'étanchéité sont conformes à ces prescriptions,
- déterminer, le cas échéant, les travaux et mesures propres pour y remédier et en évaluer le coût,
- 6) vérifier si les linteaux de fenêtres sont affectés de vices, malfaçons et/ou non-conformités,
- déterminer, le cas échéant, les travaux et mesures propres pour y remédier et en évaluer le coût,
- 7) refaire ou faire refaire un « *blowerdoor test* » relatif aux trois appartements situés dans l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), ADRESSE4.),
- 8) déterminer la durée que prendront les travaux de remise en état dont question ci-avant,

- voir donner acte à PERSONNE1.) que, pour autant que de besoin, il sollicite l'ajout, à la mission d'expertise telle que formulée ci-avant, le point suivant :

« vérifier si les travaux de façade réalisés par la défenderesse à L-ADRESSE4.), sont affectés de vices, malfaçons, inexécutions et/ou non-conformités,

déterminer le cas échéant, les travaux et mesures propres pour y remédier et en évaluer le coût »,

- voir dire que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes,
- voir prendre acte que PERSONNE1.) s'oppose formellement à la nomination de Tanja LAHODA pour procéder à la mission d'expertise ci-avant,
- voir prendre acte que PERSONNE1.) propose comme expert Hélène GAROFOLI, demeurant à L-3442 Dudelange, 30, rue des Champs,
- voir dire que l'expert pourra se faire assister d'un agent métreur,
- voir prendre acte que le concluant propose comme expert pour assister Hélène GAROFOLI, Filipe TRINDADE, technicien en bâtiment et agent métreur, domicilié à L-4980 Reckange-Mess, 19, Klänge Lehm,
- voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière,
- voir prendre acte que le concluant augmente sa demande relative aux frais d'expertise d'un montant de 1.705,63 euros,
- partant, voir condamner la partie adverse à l'entièreté des frais et dépens, au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître Gérard A. TURPEL, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance de référé-expertise introduite par elles et des frais d'expertise qui en ont découlé, évalués sous réserve d'augmentation à un montant de 3.796,37 euros avec

distracted au profit de Maître Gérard A. TURPEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

- la voir encore condamner à payer à la partie de Maître Gérard A. TURPEL une partie des sommes exposées par elle et non comprise dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone, etc... qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie de Maître Gérard A. TURPEL, compte tenu des attitudes ayant conduit au litige, évaluée à 5.000 euros au vœu de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement.

SOCIETE1.) conclut au défaut de fondement des demandes de PERSONNE1.), sinon à les voir réduire à de plus justes montants.

Elle demande à titre reconventionnel à :

- voir condamner PERSONNE1.) au paiement de ses factures impayées des 22 décembre 2016, 8 février 2017 et 22 juillet 2017 pour un montant total de 84.184,46 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et jusqu'à un solde,
- dans la mesure où le Tribunal devait estimer qu'un complément de rapport d'expertise est nécessaire, voir charger l'experte Tanja LAHODA d'établir ce complément de rapport d'expertise.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros à l'égard de PERSONNE1.), ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer que par contrat d'entreprise du 15 avril 2014, il a chargé SOCIETE1.) de la construction en bois d'un immeuble à trois appartements sur quatre niveaux avec un duplex situé au

sous-sol et au rez-de-chaussée, un appartement situé au premier étage et un autre appartement situé au deuxième étage.

Les travaux auraient débuté le 28 juillet 2015 et auraient dû être achevés 44 semaines après leur début, soit le 31 mai 2016, mais ils auraient pris un retard de 14 mois et seraient affectés de vices qu'il aurait dénoncé par courriers recommandés des 2 novembre 2016 et 22 juillet 2017.

Il aurait assigné SOCIETE1.) en référé-expertise pour faire constater et évaluer les vices dont serait affectée la construction. L'experte Tanja LAHODA, nommée aux fonctions d'expert par ordonnance de référé du 6 octobre 2017, aurait déposé son rapport au mois de septembre 2018. Il ressortirait de ce rapport que l'immeuble serait affecté de désordres, qui seraient la conséquence de la mauvaise exécution des travaux par SOCIETE1.). Dans la mesure où ce rapport aurait toutefois été incomplet en ce qu'il envisagerait uniquement une exécution en nature et non une exécution par équivalent, il aurait demandé à l'expert la rédaction d'un avenant audit rapport.

L'expert aurait rédigé un avenant à son rapport au mois d'août 2020, mais il serait toujours incomplet. PERSONNE1.) explique qu'il en a fait part à l'experte Tanja LAHODA dans un courrier du 16 décembre 2020 en demandant de procéder à la rédaction d'un deuxième avenant pour tenir compte de ses observations et/ou en prenant position, mais son courrier serait toutefois resté sans réponse de la part de l'expert.

Il évalue comme suit son préjudice en rapport avec les vices, malfaçons, défauts de conformités et le retard d'achèvement :

- principalement :

- dommages et intérêts pour vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités affectant la maison	80.000,00 €
- remboursement du trop-payé (et non de 51.305,27 euros)	50.842,67 €
- dommages et intérêts pour perte de loyers à partir du 31 mai 2016, sinon à partir du 12 décembre 2016 jusqu'au 31 juillet 2017	93.100,00 € / 50.625,81 €
- frais d'établissement des plans « <i>as built</i> »	25.000,00 €
- dommages et intérêts pour préjudice moral	5.000,00 €

Total	253.942,67 €
sinon	211.467,67 €

- subsidiairement :

- dommages et intérêts pour vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités affectant la maison	80.000,00 €
- remboursement du trop-payé (et non de 51.305,27 euros)	50.842,67 €
- dommages et intérêts pour perte de loyers à partir du 31 mai 2016, sinon à partir du 12 décembre 2016 jusqu'au 31 juillet 2017	92.169,00 €/50.119,55 €
- frais d'établissement des plans « <i>as built</i> »	25.000,00 €
- dommages et intérêts pour préjudice moral	5.000,00 €

Total	253.011,67 €
sinon	210.962,22 €

SOCIETE1.) confirme qu'elle a été chargée de la construction de l'immeuble précité. Le déroulement du chantier aurait néanmoins connu un ralentissement :

- D'abord imputable à PERSONNE1.) lui-même, en ce qu'il aurait demandé des modifications et chargé d'autres entreprises d'une partie de travaux. Ainsi la coordination des différents corps de métier se serait trouvée compliquée.
- Ensuite, l'Administration communale d'Hesperange aurait posé des conditions strictes en matière de mesures de protection anti-incendie.
- Fin de l'année 2016, elle aurait chargé l'expert Romain FISCH d'une mission d'expertise, alors que PERSONNE1.) aurait critiqué la conformité des travaux aux règles de l'art. Il restait par ailleurs nécessaire de finaliser la planification des mesures de protection contre l'incendie à mettre en œuvre. Elle précise dans ce contexte que l'expert FISCH n'a formulé que quelques remarques mineures concernant les travaux réalisés par SOCIETE1.), tandis qu'il aurait relevé des vices importants dans les prestations d'autres corps de métier (travaux de carrelage présentant des défauts majeurs, peintre qui a provoqué un dégât des eaux entraînant une interruption du chantier en raison du temps nécessaire pour permettre le séchage des murs).

- Le manque de coordination imputable au maître de l'ouvrage aurait encore d'avantage retardé les travaux : Ainsi, l'électricien n'aurait pas pu intervenir à la date convenue du 21 novembre 2016, alors que SOCIETE4.) n'aurait pas encore procédé aux raccordements nécessaires.
- Enfin, des avenants relatifs à des prestations supplémentaires n'auraient pas été signés en temps utile, ce qui aurait entraîné un retard dans l'avancement du chantier.

Bien que les travaux d'SOCIETE1.) auraient été terminés courant de l'année 2017, PERSONNE1.) aurait refusé leur réception et saisi le juge des référés pour voir ordonner une expertise. Par la suite, le déroulement des opérations d'expertise aurait été complexifié par l'attitude de PERSONNE1.), qui, au-delà des vices initialement invoqués, aurait systématiquement sollicité la vérification d'autres points. Il aurait également remis en cause certaines décisions prises avec son accord durant la phase d'exécution des travaux et formulé plusieurs demandes de précisions à la suite du rapport établi par l'experte Tanja LAHODA en septembre 2018.

Une nouvelle réunion entre les parties se serait tenue le 16 mai 2019, à l'issue de laquelle des vérifications complémentaires auraient été ordonnées. Celles-ci n'auraient toutefois pas permis d'établir l'existence de nouveaux vices ou désordres.

S'agissant de la perte de loyer invoquée par PERSONNE1.), la défenderesse conteste que les travaux n'auraient été achevés que le 31 juillet 2017. Ce dernier aurait d'ailleurs accepté, par courrier daté du 5 septembre 2016, un planning prévoyant l'achèvement des travaux pour décembre 2016. Il ne saurait donc prétendre que ceux-ci auraient dû être terminés au 31 mai 2016.

La prolongation des délais serait imputable à plusieurs facteurs, parmi lesquels :

- Les exigences formulées par la Commune, notamment en matière de mise en œuvre de mesures spécifiques de protection contre l'incendie.
- Les demandes de PERSONNE1.) visant l'exécution de travaux supplémentaires ou la modification de prestations initialement prévues.

- Les commandes passées auprès d'autres corps de métier, dont l'intervention était nécessaire à la finalisation du chantier, rendant celle-ci dépendante de l'achèvement de leurs propres travaux.
- Les vices et le dégât des eaux causés par ces corps de métier, engagés directement par le maître de l'ouvrage.
- Le manque de coordination et de suivi du chantier par le maître de l'ouvrage, notamment en raison de retards dans la passation des commandes ou la signature des contrats nécessaires.

Par référence à l'article 5 du contrat qui lie les parties, SOCIETE1.) fait valoir que le délai de 44 jours serait en tout état caduc puisque PERSONNE1.) aurait mandaté lui-même des entreprises. Il devait partant établir que les travaux n'ont pas été réalisés endéans un délai raisonnable. L'expert Romain FISCH serait intervenu pour les doléances de PERSONNE1.), ce qui serait à l'origine d'un nouveau retard. À la fin du chantier, il serait allé jusqu'à changer les serrures, ce qui aurait posé un problème d'accès pour la fin des quelques travaux restants.

Elle conteste dès lors qu'un retard puisse lui être imputable.

S'agissant des différentes demandes de PERSONNE1.) sur base du rapport d'expertise LAHODA, elle y prend amplement position dans ses conclusions, dont il ressort qu'elle se prononce largement en faveur d'un entérinement des conclusions.

Elle demande à titre reconventionnel à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 84.184,46 euros sur base des décomptes figurant ci-dessous :

- Facture no NUMERO11.) du 22 décembre 2016	16.354,65 €
- Facture no NUMERO12.) du 22 décembre 2016	11.597,72 €
- Facture no NUMERO13.) du 22 décembre 2016	15.371,21 €
- Facture no NUMERO14.) du 12 juillet 2017	40.632,60 €

Par ailleurs, un escompte aurait été déduit de manière injustifiée par PERSONNE1.) pour trois factures du 8 février 2017 :

	Montant de la facture	Payé	Différence
- Facture du 8 février 2017	720,17 €	634,00 €	86,17 €
- Facture du 8 février 2017	676,86 €	595,86 €	81,00 €

- Facture du 8 février 2017	510,69 €	449,58 €	61,11 €
-----------------------------	----------	----------	---------

Total dû : 84.184,46 euros.

Elle verse en cause une copie des différentes factures.

Ces factures seraient justifiées en ce qu'elles porteraient, d'une part, sur le solde de la dernière tranche du forfait contractuellement convenu, et d'autre part, sur des prestations supplémentaires. Elle conteste dès lors le métrage des travaux réalisé par PERSONNE1.) pour soutenir qu'il en résulterait un trop-perçu, dont il réclame le remboursement, rappelant que le prix est un prix forfaitaire, de sorte qu'en ce qui concerne les prestations listées dans l'offre de base, SOCIETE1.) n'aurait pas à réaliser un métré exact ou un décompte exact des prestations réalisées. À titre subsidiaire, l'experte Tanja LAHODA aurait d'ailleurs souligné l'impossibilité d'effectuer un métré exact, dans la mesure où certaines prestations, désormais intégrées aux finitions, ne sont plus accessibles à la mesure.

PERSONNE1.) conteste que le contrat soit de nature forfaitaire, de même que la demande reconventionnelle d'SOCIETE1.). Il lui reproche notamment de ne pas avoir déduit plusieurs notes de crédit. Il existerait en tout état de cause un trop-payé au profit de la défenderesse.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la qualification de la relation contractuelle

Il y a tout d'abord lieu de qualifier le contrat entre parties.

La charge de la preuve de l'existence de relations contractuelles entre parties incombe, conformément à l'article 1315 du code civil, à SOCIETE1.).

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

Le contrat de louage d'ouvrage, encore libellé contrat d'entreprise, est la convention par laquelle une personne s'oblige contre une rémunération, à exécuter pour l'autre partie, un travail rémunéré sans la représenter et de façon indépendante.

Il correspond à toute prestation de service, quel qu'en soit l'objet. La tâche à effectuer peut être matérielle ou purement intellectuelle (Cass. 1^{ère} civ., 19 février 1968 : Bull. civ. 1968, I, n°69).

PERSONNE1.) ne conteste pas que les parties soient liées par un contrat d'entreprise. Il a chargé SOCIETE1.) de la construction d'un immeuble d'habitation en bois.

Il y a donc lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat d'entreprise.

Les parties sont toutefois en désaccord sur la question de savoir si le marché en question constitue un marché sur devis ou un marché à forfait.

SOCIETE1.) fait notamment valoir que les parties auraient conclu un contrat d'entreprise sous forme d'un marché à forfait moyennant un prix total de 841.234,38 euros, tandis que PERSONNE1.), contestant le caractère forfaitaire, conclut donc à l'existence d'un marché sur devis.

Il importe dès lors de déterminer si le contrat d'entreprise du 15 avril 2014 conclu entre parties constitue un marché à forfait ou un marché sur devis.

On entend par marché sur devis ou sur bordereau le contrat d'entreprise par lequel les parties fixent invariablement les prix de la série, mais laissent les quantités à exécuter indéterminées. Elles ignorent, en contractant, le prix total du bâtiment à exécuter. Ce prix ne sera connu qu'après exécution et mesurage des ouvrages (cf. Cour d'appel, 3 juillet 2002, no 25830). Le principe du devis est ainsi de laisser une certaine marge de manœuvre en faveur de l'entrepreneur.

Le marché à forfait est le contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à effectuer des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies, pour un prix global et invariable fixé d'avance. En cas de forfait, l'entrepreneur est donc tenu pour un prix global d'exécuter l'ouvrage décrit aux plans, quelles que soient les quantités prévues par lui au regard de celles réellement mises en œuvre.

Autrement dit, le marché à forfait se caractérise par un prix fixe qui lie l'entrepreneur, en lui interdisant de réclamer davantage que ce qui a été convenu. Il implique un engagement précis de l'entrepreneur qui s'appuie sur

un plan arrêté et définitif en contrepartie d'un prix global et immuable tandis que le marché sur devis se base sur un prix approximatif, indiqué dans un bordereau préalablement soumis au maître de l'ouvrage et dont le prix final sera fonction de la consistance exacte des travaux effectués (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 8 avril 2011, no 134657).

Pour qu'il y ait marché à forfait, il faut un plan arrêté et convenu d'après l'ensemble des documents contractuels qui définissent les ouvrages à exécuter et un prix forfaitaire. Encore faut-il que les documents contractuels et notamment les clauses concernant les conditions d'exécution des travaux, les délais, les obligations de l'entrepreneur, la masse des travaux et les conditions de règlement soient établis avec une précision suffisante pour lier l'entrepreneur (cf. Cassation de cassation française, Civ. 3^{ème}, 20 novembre 1991, Bull. Civ. III 1991).

Le marché sur devis constituant la règle et le marché à forfait l'exception, il appartient au maître de l'ouvrage alléguant un marché à forfait, d'en rapporter la preuve (cf. Cour d'appel, 7 mai 1996, n°17310) et les juges du fond décident souverainement si un marché de travaux constitue ou non un forfait.

Le contrat de construction conclu entre parties en date du 15 avril 2014, prévoit notamment ce qui suit (pièce no 2 de Maître Gérard A. TURPEL et pièce no 1 de Maître Ariane KORTÜM) :

«

§ 3

Vergütung/Preisgarantie

1. *Für die Durchführung sämtlicher Leistungen nach diesem Vertrag vereinbaren die Parteien einen Pauschalfestpreis (ohne die Angebot als Alternativ oder Optional Positionen) in Höhe von NETTO*

841.234,38 €

(in Worten :

Achthunderteinundvierzigtausendzweihundertvierunddreissigkommaachtunddreissig Euro)

2. *Im vorgenannten Preis ist die zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültige Mehrwertsteuer / TVA noch nicht enthalten »* (texte souligné par le Tribunal).

Il en résulte de manière évidente que le « *Pauschalfestpreis* » y mentionné, en l'occurrence de 841.234,38 euros HTVA, constitue un prix global et invariable fixé d'avance par SOCIETE1.).

Le fait qu'SOCIETE1.) ait facturé les travaux de sous-sol et de terrassement (« *Keller + Erdarbeiten* ») au mètre et qu'elle ait émis trois notes de crédit au client pour ces travaux ne saurait remettre en cause le caractère forfaitaire du contrat qu'il a accepté.

Le Tribunal retient en conséquence que les parties ont conclu un contrat d'entreprise sous la forme d'un marché à forfait pour un montant total de 841.234,38 HTVA.

En ce qui concerne les offres émises par SOCIETE1.) en dehors du forfait, elles doivent s'inscrire dans le cadre d'un marché sur devis en l'absence de stipulations contractuelles relatives à l'existence d'un marché forfaitaire.

Quant à la demande principale

Quant au retard d'achèvement

PERSONNE1.) estime avoir subi un préjudice du fait du retard d'achèvement dans la construction. Il aurait subi une perte de loyers à partir du 31 mai 2016, date contractuellement convenue pour la finalisation de la construction, sinon à partir du 12 décembre 2016, date ensuite prévue pour la réception définitive, jusqu'au 31 juillet 2017, soit un préjudice financier de 93.100,00 euros, sinon de 50.625,81 euros, selon la date d'achèvement retenue.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions forment la loi des parties. En vertu de l'article 1142 du même code, toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur.

Le Tribunal constate que la défenderesse ne conteste pas la date de début des travaux du 28 juillet 2015. En ce qui concerne la date d'achèvement du 31 juillet 2017, invoquée par PERSONNE1.), il convient de relever que, dans un courrier de son mandataire du 5 septembre 2017, elle a expressément reconnu que les travaux litigieux se trouvaient terminés au mois de juillet 2017 (« *Die Baumassnahmen sind seit Juli 2017 fertig gestellt* ») (pièce no 9 de Maître Gérard A. TURPEL et pièce no 8 de Maître Ariane KORTÜM).

Il y a partant lieu de retenir les prédites dates comme date de début et d'achèvement des travaux, à savoir : la date du 28 juillet 2015 pour leur début et la date du 31 juillet 2017 pour l'achèvement.

En ce qui concerne le délai endéans lequel les travaux devaient être réalisés, le contrat d'entreprise stipule ce qui suit :

«

§ 5

Fristen und Termine

1. *Der AN [d'après les termes du contrat, il s'agit d'une abréviation pour „Autragnehmer“, en l'occurrence SOCIETE1.)] verpflichtet sich, mit dem Bauvorhaben innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach vollständiger Erfüllung der vom AG [d'après les termes du contrat, il s'agit de l'abréviation pour le terme d'„Auftraggeber“, en l'occurrence PERSONNE1.)] nach § 4 dieses Vertrages zu erbringenden Verpflichtungen zu beginnen und innerhalb 44 Wochen fertig zu stellen.*

Sollten Teilleistungen in Eigenleistung oder durch Firmen, die nicht durch den AN beauftragt wurden, ausgeführt werden, so kann der AN keine Gewährleistung auf ein Fertigstellungsdatum geben.

2. *Glaubt sich der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung behindert, so hat er dies dem AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Anzeige, hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem AG die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.*
3. *Ist die Behinderung verursacht durch einen Umstand aus dem Risikobereich des AG oder durch höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände, wird die Ausführungsfrist verlängert. Als Behinderung gelten auch Schlechtwetter, behördlich oder sonstige öffentlich-rechtliche Maßnahmen oder Auflagen sowie Änderungswünsche des AG. Gleiches gilt für eine etwaige Baueinstellung, die durch Einsprüche Dritter erwirkt ist. Die Ausführungsfrist wird insbesondere im Falle des § 3 Abs. 6 bis 9 des vorliegenden Vertrages verlängert.*

Der AN hat die Arbeiten wieder aufzunehmen, sobald die hindernden Umstände weggefallen sind und dem AN dieser Wegfall bekannt geworden ist.

- 4. Voraussetzung für die Einhaltung der genannten Fertigstellungsfrist ist, dass die vereinbarte Leistung in für den AN zumutbarer Weise ohne Behinderung erbracht werden kann. Dies setzt insbesondere die Erfüllung der vom AG zu erbringenden Verpflichtung nach § 4 dieses Vertrages voraus.*
- 5. Jede Fristverlängerung nach dem vorliegenden Vertrag wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und etwaigen Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit ».*

Il ressort donc du §5 1. du contrat d'entreprise conclu entre parties, qu'SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux dans un délai de 44 semaines. Or, il est toutefois expressément stipulé, tel que soulevé par SOCIETE1.), que ce délai de 44 semaines ne s'applique pas si des prestations sont réalisées en régie propre ou par des tiers non mandatés par l'entrepreneur, ce qui est le cas en l'espèce, dans la mesure où il est constant en cause que le client a décidé de faire appel à des tierces entreprises pour les travaux de peinture et de carrelage.

Dès lors que les parties ont expressément exclu la garantie du délai de 44 semaines dans cette hypothèse, la défenderesse ne saurait être tenue à respecter ce délai.

Toutefois, cette exclusion ne la dispense pas de son obligation d'exécuter les travaux dans un délai raisonnable, conformément aux principes généraux du droit des contrats.

En l'absence de circonstances exceptionnelles liées au chantier dûment justifiées, et dès lors qu'il est constant que des prestations supplémentaires ont été commandées en cours de chantier, il y a lieu de considérer qu'un délai de 12 mois, soit de 52 semaines, constitue un délai raisonnable pour l'exécution d'une telle construction, de sorte qu'elle aurait donc dû achever les travaux pour le [28 juillet 2015 (date de début des travaux) + 12 mois =] 28 juillet 2016 au plus tard.

Le Tribunal a retenu plus haut que les travaux n'ont été achevés que le 31 juillet 2017, soit avec un retard de 12 mois et 2 jours (entre le 29 juillet 2016 et le 30 juillet 2017) si l'on admet qu'ils devaient être terminées le (28 juillet 2015 + 12 mois =) 28 juillet 2016 sur base du délai de 12 mois précédemment retenu.

Quant à l'existence de causes de suspension du délai d'achèvement

Pour s'exonérer de sa responsabilité, la défenderesse se prévaut de différentes causes de suspension du délai d'achèvement qu'il convient d'analyser successivement.

Le Tribunal relève qu'il appartient à l'entrepreneur d'établir que le non-respect d'un délai raisonnable est dû à une cause légitime de suspension du délai de livraison, le contrat prévoyant des stipulations spécifiques à ce sujet auxquelles il convient de se référer.

De telles stipulations, qui ne constituent pas des clauses de non-responsabilité, mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation de l'entrepreneur sont valables lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'événement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (*cf.* JurisClasseur civil, Code, articles 1601-1 à 1601-4, Fasc. 20, no 33).

Il convient donc d'analyser successivement les différentes causes de suspension du délai d'exécution invoquées par SOCIETE1.).

▪ Quant aux mesures de protection anti-incendie

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) fait valoir que le déroulement du chantier a été, entre autres, ralenti par le fait qu'il s'est avéré en cours de chantier que la Commune de Hesperange posait des conditions très strictes en matière de mesures de protection anti-incendie. Fin de l'année 2016, l'expert Romain FISCH aurait été chargé d'une mission d'expertise, alors que PERSONNE1.) se serait plaint de la réalisation de travaux non-conformes aux règles de l'art et qu'il aurait fallu finaliser la planification des mesures de protection anti-incendie à adopter.

Les plans d'architecte (plan autorisation de construire), même s'ils auraient porté la mention F 60 et F 90 en ce qui concerne les portes, n'auraient pas contenu de planification détaillée des mesures anti-incendie. En outre, les

indications fournies auraient été inexactes, de sorte qu'elles n'auraient pas été mises en œuvre. Comme l'aurait relevé la compagne de PERSONNE1.), PERSONNE2.), dans son courrier du 25 février 2016, les portes figurant sur les plans d'architecte n'existaient pas sur le marché. De même, l'expert Romain FISCH aurait relevé que les plans d'autorisation étaient déficients en ce qui concerne la planification des mesures anti-incendie. L'autorisation de construire aurait été accordée sans que la Commune n'aurait procédé aux vérifications des mesures anti-incendie, alors que ces mesures auraient dû être déterminées et validées par ses services anti-incendie. L'autorisation de construire, comprenant les informations concernant les mesures de protection anti-incendie, n'aurait été transmise à SOCIETE1.) que tardivement, de sorte qu'elle n'aurait pu faire les vérifications nécessaires qu'avec du retard.

Dans un courrier du 29 novembre 2016, PERSONNE2.) aurait précisé que les services anti-incendie l'ont recontactée en date du 23 septembre 2016 pour l'informer d'une erreur dans le premier avis.

Comme il n'existerait pas de norme unifiée de protection anti-incendie, elles varieraient d'une commune à l'autre et il conviendrait en conséquence de faire valider les mesures prises auprès des services de protection anti-incendie. En ce qui concerne les normes de la Commune de Hesperange, il s'agirait de normes très strictes. PERSONNE2.) aurait fait valoir par courriel du 25 février 2016 qu'il s'agissait d'une faute de l'architecte.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste que la Commune de Hesperange impose des conditions plus strictes que d'autres communes. SOCIETE1.) aurait dû connaître les prescriptions applicables en la matière et aurait dès lors dû les inclure dans son offre de base. Elle aurait été informée que de telles mesures devaient être prises et ce avant l'offre de prix du DATE1.) et avant le début du chantier à propos de la construction de la maison voisine de Monsieur PERSONNE3.), mais également des plans d'autorisation de l'architecte et de l'avis du service d'incendie et de sauvetage de la Commune du 3 octobre 2014. Les prescriptions qui devaient être respectées seraient reprises dans les documents ITM – CI 502.1 et SIS 1.

SOCIETE1.) serait donc malvenue d'invoquer l'imposition de mesures en cours de chantier pour justifier le retard de chantier. Dès lors que ce serait elle qui n'aurait pas prévue dans son offre de base les travaux nécessaires pour

répondre aux mesures anti-incendie, elle ne saurait se prévaloir de sa propre faute pour justifier le retard de chantier.

Appréciation

Il convient de rappeler que le contrat d'entreprise du 15 avril 2014 prévoit ce qui suit sub § 2 point 3 .: « Ist die Behinderung verursacht durch einen Umstand aus dem Risikobereich des AG oder durch höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände, wird die Ausführungsfrist verlängert. Als Behinderung gelten auch Schlechtwetter, behördlich oder sonstige öffentlich-rechtliche Maßnahmen oder Auflagen, sowie Änderungswünsche des AG. Gleiches gilt für eine etwaige Baueinstellung, die durch Einsprüche Dritter erwirkt ist. Dies Ausführungsfrist wird insbesondere im Falle des § 3 Abs. 6 bis 9 des vorliegenden Vertrages verlängert » (souligné par le Tribunal).

Il convient d'emblée de relever que l'affirmation d'SOCIETE1.) suivant laquelle la Commune de Hesperange connaît d'autres mesures de protection contre l'incendie, plus strictes que celles pour d'autres communes, n'est pas établie en l'espèce.

SOCIETE1.) fait valoir que les plans d'architecte, même s'ils auraient porté les mentions F 60 et F 90 en ce qui concerne les portes, n'auraient pas contenu de planification détaillée des mesures anti-incendie.

Or, le Tribunal relève à ce sujet qu'il est admis que l'entrepreneur, disposant de connaissances techniques dans son domaine, ne doit pas une obéissance totale et aveugle à l'architecte. Il doit examiner avec attention, avant d'entamer la construction, les projets et plans lui soumis et signaler à l'architecte toutes omissions, imperfections et vices qu'il pourrait y déceler (Cour d'appel, 25 novembre 2009, no 32880 du rôle).

Il convient d'admettre que cette obligation de vigilance s'impose d'autant plus lorsque les plans d'architecte ne comportent pas de planification détaillée des mesures de sécurité comme l'affirme d'ailleurs SOCIETE1.), notamment en matière de protection contre l'incendie.

L'obligation de prévoir des mesures de protection contre l'incendie ne saurait d'ailleurs être considérée comme une « *behördliche [...] Maßnahme* » au sens du contrat d'entreprise, dès lors qu'il convient considérer qu'il appartenait à SOCIETE1.) de s'informer en amont des exigences réglementaires applicables

et d'intégrer les délais afférents dans son planning initial, ce qui relevait de la diligence normale attendue d'elle.

Le Tribunal estime qu'elle ne saurait se retrancher derrière une transmission tardive et incomplète des plans détaillés pour justifier une absence de planification conforme, alors qu'en cas de doute sur la complétude des documents fournis, il lui aurait appartenu de solliciter des précisions auprès de l'architecte ou des autorités compétentes.

SOCIETE1.) ne saurait partant arguer que le retard ne lui est pas imputable du fait qu'il fallait adapter la construction de mesures anti-incendie.

▪ Quant aux travaux de cheminée

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) fait ensuite état de travaux supplémentaires commandés par PERSONNE1.). Elle cite, à titre d'exemple, les travaux relatifs à la cheminée, pour lesquels un avenant n'aurait été signé que le 29 novembre 2016. Dès lors, elle considère qu'une exécution aux alentours de la mi-décembre 2016 ne saurait être considérée comme tardive. Elle souligne que son offre initiale du 28 juin 2016 aurait été modifiée à la demande de PERSONNE1.), qui aurait finalement souhaité une finition différente, en l'occurrence en métal, et aurait manifesté son intention d'obtenir des offres concurrentes auprès d'autres entreprises pour cette finition spécifique. Dans ce contexte, SOCIETE1.) aurait émis une nouvelle offre en date du 21 novembre 2016, laquelle aurait été acceptée le 29 novembre 2016.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste que le retard des travaux en ce rapport lui soit imputable. Il aurait demandé les travaux de cheminée en dur au début des travaux. Or, outre le fait que l'offre relative auxdits travaux lui aurait été communiquée tardivement, ils n'auraient été exécutés par l'entrepreneur qu'après les travaux de chape, d'étanchéité de la toiture et de plâtrage vers la mi-décembre 2016. Par ailleurs, SOCIETE1.) aurait de manière unilatérale décidée de modifier son offre initiale en lui renvoyant une nouvelle offre, alors qu'il semblerait qu'elle s'est rendue compte qu'elle avait omis d'inclure certains postes dans son offre initiale et refait une nouvelle offre pour pallier à son omission. SOCIETE1.) aurait en tout état de cause dû inclure les travaux

litigieux dans son planning, ce qu'elle n'aurait pas fait. Elle aurait commis une faute qui ne saurait être imputée au client. La partie défenderesse invoquerait que simplement les demandes de suppléments auraient impacté le délai d'achèvement du chantier sans pourtant donner davantage de précisions. Elle ne démontrerait pas l'existence d'un lien causal entre les demandes et le retard de chantier. L'entrepreneur n'aurait pas proposé de nouveau planning, alors que s'il estimait ne pas pouvoir exécuter les travaux à temps, il aurait dû en informer le maître de l'ouvrage, ce qu'il n'aurait pas fait.

Appréciation

L'offre no NUMERO15.) pour la cheminée a été faite par SOCIETE1.) en date du 28 juin 2016 (pièce no 93 de Maître Gérard A. TURPEL).

Il ressort des éléments du dossier qu'elle a été acceptée par PERSONNE1.) le 14 juillet 2016. Elle prévoit les prestations suivantes :

« 1. *Herstellung eines Abluftschachtes aus Kamin-Mantelstein.*

1.1. [biffé]

1.2. *Abluftschacht aus Kamin-Mantelstein herstellen; Mantelsteine und Mörtel in Handarbeit in das Gebäude schaffen ».*

L'offre no NUMERO16.) du 21 novembre 2016, acceptée le 29 novembre 2016, quant à elle, comprend trois positions supplémentaires par rapport à la précédente offre (pièce no 21 de Maître Ariane KORTÜM) :

- 1.3. *Abkleben u. Abdecken von schmutzempfindlichen und gefährdeten Bauteilen wie Fenster, Holz, Glas, Naturstein usw. mit Folie oder ähnlichem Material Abdeckmaterial nach Beendigung der Arbeiten entfernen und entsorgen,*
- 1.4. *Kantenschutzwinkel verzinkt oder gleichwertig zur Stoßsicherung und sauberen Ausbildung der Putzkante an Fenstern Fenstertüren, Mauerkante [...],*
- 1.5 *Kamin Verkleidung aus OSB-Platten herstellen und vor Ort an den vorhandenen Mantelstein (34x34 anbringen und mit Alwita-Evalon einpacken ».*

Il convient d'emblée de relever qu'à défaut d'explications plus précises, le Tribunal n'est pas en mesure de trancher la question de savoir si les prestations en cause étaient indispensables à la réalisation correcte du conduit d'air ou à son intégration dans le bâtiment, soit d'une omission, telle qu'invoquée par PERSONNE1.), ou s'il s'agissait de travaux supplémentaires expressément demandés par le maître d'ouvrage.

À admettre qu'il s'agit de travaux qui ont été réalisés à la suite d'une demande spécifique de PERSONNE1.), il n'en demeure pas moins qu'SOCIETE1.) reste en défaut de démontrer concrètement en quoi ces prestations supplémentaires ou modificatives ont eu un impact réel sur le délai d'exécution.

À défaut de fournir des précisions sur la durée d'exécution de ces travaux et sur leur incidence effective sur le calendrier global de son chantier, le moyen d'SOCIETE1.) tiré de l'allongement du délai à ce titre doit être rejeté.

- Plafond plancher

- Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) fait ensuite valoir que les travaux de *Doppelbeplankung* du plafond auraient retardé ses travaux. Elle explique que PERSONNE1.) en aurait fait la demande pour ces travaux au lieu de la *Einzelbeplankung* initialement prévue. Les travaux de construction auraient été débutés, de sorte que des travaux supplémentaires de modification auraient été nécessaires. Cette modification opérée sur 170 m², aurait nécessité une mise en œuvre entre les mois de septembre 2016 et de novembre 2016.

- Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste que les travaux puissent être pris en considération au motif qu'il s'agit d'une modification qu'il aurait été obligé de demander pour pallier un problème d'isolation phonique/acoustique suite à une erreur de conception de la défenderesse.

Il se réfère à l'article 4.4 du règlement des bâtisses de la Commune de Hesperange, lequel prévoit que :

« a) Toutes les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation qui répond aux normes admises. »

Appréciation

Il ressort des explications des parties que les parties ont convenu en cours d'exécution de chantier aux termes d'une offre no NUMERO17.) du 25 juillet 2016 (pièce no 23 de Maître Ariane KORTÜM) d'une « *Doppelbeplankung Decke mit Federschiene statt Einzelbeplankung mit Holzlatte* ».

S'il convient d'admettre qu'une *Einzelbeplankung* est moins performante en termes de résistance mécanique, isolation phonique, voir même en termes de protection incendie, PERSONNE1.) n'établit cependant pas que la solution technique de type *Einzelbeplankung* n'aurait pas été conforme aux normes en vigueur, ni aux règles de l'art.

Il y a partant lieu de considérer qu'il s'agissait d'un choix délibéré de sa part.

S'il est encore évident que les travaux ainsi réalisés ont, de par leur nature, nécessité davantage de temps que ceux impliquant une *Einzelbeplankung*, aucun élément du dossier ne permet cependant de vérifier objectivement l'allégation d'SOCIETE1.) que les travaux se seraient étalés sur plusieurs mois.

En l'absence de justification technique ou documentaire, le Tribunal ne saurait faire droit à l'argumentation soutenue par SOCIETE1.) selon laquelle la mise en œuvre d'une *Doppelbeplankung* justifierait un allongement du délai d'exécution de plusieurs semaines, voire de plusieurs mois entre les mois de septembre 2016 et de novembre 2016.

Faute, une fois encore, de démontrer l'impact concret de cette méthode sur le calendrier du chantier, le moyen fondé sur la technique de la *Doppelbeplankung* doit également être écarté.

- Intervention de tierces entreprises, dégât des eaux

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) affirme que l'intervention des autres corps de métier aurait perturbé l'exécution de ses propres prestations. Elle fait encore état d'un dégât des eaux causé par le peintre de PERSONNE1.) au mois de janvier 2017 à la suite duquel les travaux auraient dû être suspendus le temps de séchage de la pièce. L'incident aurait notamment retardé les travaux de pose du parquet, dont PERSONNE1.) aurait été informé, alors que les murs devaient être achevés — notamment par la pose de l'enduit et la mise en peinture — avant que les plinthes puissent être installées et que la réalisation du plancher puisse être finalisée. Finalement, les travaux desdits corps de métiers, notamment du carreleur, auraient été affectés de désordres.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste que ces travaux en régie aient d'une quelconque manière pu retarder les travaux d'SOCIETE1.). Il estime que rien n'empêchait l'avancement des travaux dans le reste du bâtiment en attendant le séchage des murs de la pièce concernée par l'humidité. SOCIETE1.) n'aurait d'ailleurs jamais invoqué l'humidité concernant une pièce (bureau) comme cause d'interruption du chantier. Il conteste que le carrelage ait présenté un problème et les quelques désordres minimes auraient été réparés en janvier 2017 par la SOCIETE5.).

Appréciation

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a confié les travaux de peinture, de carrelage et d'aménagement extérieur à des sociétés de son choix.

Le dégât d'eau dont SOCIETE1.) fait état au titre de l'allongement des délais d'exécution de chantier n'est pas contesté par ce dernier.

SOCIETE1.) explique que lors de son intervention, le peintre a déplacé un déshumidificateur et placé un seau sous l'écoulement, ce qui a entraîné un débordement d'eau, ayant provoqué une infiltration d'eau entre le mur et la bande de désolidarisation de la chape (« *Estrich Dämmstreifen* »), ce qui aurait nécessité des mesures de séchage spécifiques.

En l'espèce, il est manifeste que le dégât d'eau a pu entraîner un retard dans la poursuite des travaux, notamment en ce qui concerne la pose du parquet, laquelle ne pouvait effectivement être raisonnablement effectuée avant l'achèvement des enduits et des peintures murales. Dans un courriel du 30 novembre 2016 adressé à SOCIETE1.), la compagne PERSONNE2.) a d'ailleurs précisé que les travaux de pose de parquet ne pouvaient débuter qu'après la fin des enduits et, idéalement, après la mise en peinture (pièce no 25 de Maître Ariane KORTÜM).

Si SOCIETE1.) se prévaut notamment des interventions d'autres entreprises et du dégât des eaux, il convient toutefois de relever qu'elle n'a adressé aucune notification écrite au maître d'ouvrage pour signaler une quelconque perturbation du chantier, alors qu'il convient de rappeler que le § 5. 2. du contrat d'entreprise impose expressément une telle démarche en cas de difficulté. D'un point de vue contractuel, il lui incombait donc d'informer le maître d'ouvrage que l'incident entraînerait un retard dans l'exécution de ses prestations, ce qu'elle est cependant restée en défaut de faire.

En tout état de cause, SOCIETE1.) ne fournit aucun élément concret permettant de démontrer, ni même de préciser, en quoi les interventions des autres corps de métier auraient entravé la réalisation de ses travaux. Elle ne justifie ni la nature exacte de cette gêne, ni sa durée, de sorte qu'en l'absence de données concrètes et chiffrées permettant d'évaluer l'impact réel de ces interférences sur le calendrier d'exécution, le moyen avancé ne saurait être retenu.

▪ Retard en raison de l'expertise FISCH

SOCIETE1.) explique que PERSONNE1.) lui a fait parvenir un courrier recommandé en date du 2 novembre 2016, accompagné d'une annexe de 10 pages répertoriant une liste de prétendus vices. En réaction, elle aurait été contrainte de mandater l'expert Romain FISCH pour une visite des lieux, laquelle serait, selon elle, à l'origine de nouveaux retards, alors qu'il se serait avéré que les sociétés mandatées par PERSONNE1.), notamment le carreleur, auraient mal exécutées leurs travaux

S'il n'est pas contesté que l'expert Romain FISCH s'est effectivement rendu sur place le 15 décembre 2016, notamment pour expertiser les travaux réalisés par SOCIETE1.) et que l'expert Romain FISCH a relevé des défaillances dans les travaux du carreleur (pièces nos 2 et 7 de Maître Ariane KORTÜM), il convient

toutefois de relever qu'aucun élément du dossier ne permet d'établir de manière précise et certaine l'impact concret de cette expertise sur le calendrier global des travaux, ni ses affirmations qu'il y a eu des allers-retours pour savoir si le carrelage devait être refait.

Il s'ensuit que le moyen lié à l'expertise FISCH est à rejeter.

- Avenants au contrat

- Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) fait ensuite valoir que PERSONNE1.) aurait sollicité, en cours de chantier, plusieurs modifications portant notamment sur les escaliers, les parquets et d'autres éléments de finition, ce qui aurait eu pour effet de retarder l'avancement des travaux. Ainsi, des avenants auraient été émis après l'établissement du planning communiqué au mois de mai 2016. Par courriel du 17 novembre 2016, la compagne de PERSONNE1.) l'aurait informée que certains avenants, pourtant déjà acceptés, devaient être modifiés, s'agissant de changements importants. Elle aurait, entre la remise de l'offre, le début de la construction et son intervention effective sur le chantier, introduit une série de modifications substantielles, notamment modifié l'ensemble des plans de sol, c'est-à-dire la disposition des pièces, avant d'imposer, en phase finale, des changements relatifs aux portes, fenêtres, escaliers, parquets et installations électriques. Ces modifications auraient nécessité des délais supplémentaires liés aux commandes, à la production et à la mise en œuvre.

En particulier, les modifications concernant les escaliers, les plafonds/planchers et les parquets auraient été décidées au cours des mois de novembre 2016 et décembre 2016. À ce titre, SOCIETE1.) soutient qu'il ne saurait lui être reproché un quelconque retard, dès lors que ces demandes de modifications seraient intervenues tardivement.

- Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste que les retards allégués lui soient imputables. Il soutient que la majorité des travaux supplémentaires et modifications demandées visait à corriger des erreurs de conception ou des malfaçons imputables à l'entrepreneur. Il évoque la *Doppelbeplankung* ou encore une finition inadaptée des fenêtres d'angle, qui auraient dû être réalisée en bois plutôt qu'en *Fermacell* avec mise en peinture. Certains travaux, bien

qu'essentiels à la construction, auraient dû être inclus dans l'offre initiale, ce qu'SOCIETE1.) aurait toutefois omis de faire, entraînant ainsi des demandes d'offres supplémentaires. Des prestations, demandées en début de chantier, n'auraient été exécutées que bien plus tard, comme l'installation de la cheminée à la mi-décembre 2016, alors qu'SOCIETE1.) aurait transmis un nouveau planning dès la fin mai 2016. Il aurait appartenu à SOCIETE1.) d'intégrer ces modifications dans un planning actualisé, reprenant l'ensemble des travaux restant à exécuter ainsi que les nouveaux délais afférents.

Enfin, PERSONNE1.) considère que les modifications demandées n'étaient pas d'une ampleur telle qu'elles justifiaient les retards invoqués, et qu'il incombait à SOCIETE1.) de l'informer en temps utile de l'impact de ces changements sur le calendrier d'exécution.

Appréciation

Il est constant en cause pour résulter des pièces du dossier que par courrier du 17 novembre 2016 (pièce no 5 de Maître Ariane KORTÜM), PERSONNE2.) a demandé des modifications des offres nos NUMERO18.) (escaliers), NUMERO19.)(parquet) et NUMERO20.)¹.

Elle a demandé que l'escalier principal soit entièrement découplé acoustiquement des murs et demandé une structure autoportante avec le moins de fixations possible aux murs ou aux paliers, et que celles-ci soient, si nécessaires, isolées phoniquement. L'escalier devait être installé à une distance de 2 à 3 cm des murs, sans contact direct. Pour le parquet dans les chambres, elle a demandé qu'il soit posé de manière flottante, afin de limiter les bruits d'impact. Elle s'est encore renseignée sur le prix de portes en *Röhrenspansteg* par rapport à celles proposées.

¹ Email du 17 novembre 2016 d'PERSONNE2.) à SOCIETE1.): « Wir wollen die bestätigten Angebote etwas ändern:

1. Angebot N. 101228 Treppen: Wegen des Schallschutzes möchten wir, dass das Haupttreppenhaus (Pos. 1.5) von den Wänden komplett schallentkoppelt wird. Bitte sehen Sie die Treppe so vor, dass sie möglichst selbsttragend ist, selbst mit vertikalen Pfosten, wenn nötig. Es sollen so wenig Befestigungen wie möglich an den Podesten oder Wänden vorgesehen werden. Falls Befestigungen nicht zu vermeiden sind, dann bitte so ausführen, dass sie schallentkoppelt sind. Wir möchten, dass die Treppe seitlich zur Wand einen Abstand von 2–3 cm hat, d. h. die Wangen sollen keinen Kontakt zu den Wänden haben. Die zusätzlichen Blendwangen als Fußleisten (Pos. 1.06) können Sie weglassen.
2. Angebot N. 101447 Parkett: Wegen des Trittschalls möchten wir, dass das Parkett in den Schlafzimmern schwimmend verlegt wird.
3. Angebot N. 101448 Türen: Sie haben uns weiße Innentüren von Prüm mit Röhrenspaneinlage zu einem Preis von 413,78 euro/stk. angeboten. Wie viel kostet dieselbe Tür mit Röhrenspansteg? Alle Spezialtüren (Wohnung-, Brand- und Klimatüren) bleiben unverändert ».

Il est rappelé à ce stade que le § 5.3 du contrat d'entreprise compte les demandes de modifications émanant du maître d'ouvrage parmi les empêchements justifiant un allongement des délais de construction.

Or, encore une fois, aucun élément du dossier ne permet d'établir que PERSONNE1.) ait été informé d'un quelconque allongement du chantier en raison des modifications sollicitées, la prolongation de délai alléguée n'étant, par ailleurs, ni clairement expliquée ni justifiée de manière circonstanciée par SOCIETE1.), de sorte qu'à l'instar de ce qui a été retenu au point précédent, il convient de considérer que l'allongement n'est pas établi.

- Travaux d'électricité

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) fait valoir que SOCIETE4.) n'est intervenue pour procéder au raccordement électrique qu'en date du 2 décembre 2016. En raison de ce raccordement tardif, l'électricien, bien qu'il ait pu réaliser certains travaux en amont, n'aurait pas été en mesure de finaliser son intervention avant cette date. SOCIETE4.) aurait également dû procéder à la vérification de l'installation photovoltaïque à ce moment-là. Ce n'est donc qu'après l'intervention de SOCIETE4.), courant décembre 2016, que les travaux d'électricité auraient pu être achevés.

Concernant l'installation photovoltaïque, SOCIETE1.) soutient qu'il était nécessaire d'attendre la mise en place de l'échafaudage destiné aux travaux de façade avant de pouvoir intervenir. Or, cet échafaudage ne pouvait être installé qu'après l'achèvement des travaux d'aménagement extérieur, lesquels ne pouvaient, selon elle, être réalisés en parallèle avec les travaux nécessitant un échafaudage.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste cette version. Il affirme que les contrats avec SOCIETE4.) avaient été signés avant le 21 novembre 2016 et qu'aucun élément ne faisait obstacle à ce qu'SOCIETE1.) procède au raccordement de l'installation électrique indépendamment de celui des panneaux photovoltaïques, afin de permettre la mise à disposition de l'électricité sur le chantier. Il soutient que SOCIETE4.) n'a pu intervenir pour le raccordement de

l'installation électrique et de l'installation basse tension qu'à compter du 1^{er} décembre 2016.

Même à supposer que les contrats n'aient pas été signés avant le 21 novembre 2016, PERSONNE1.) estime que cela ne justifie pas l'impossibilité alléguée pour SOCIETE1.) de finaliser l'installation électrique, y compris la partie photovoltaïque. Il souligne avoir réglé les factures afférentes à cette installation, et qu'il ressort de la pièce no 45 que les panneaux photovoltaïques n'ont été installés qu'à la fin du mois de novembre 2016. SOCIETE1.) n'expliquerait pas pourquoi le raccordement n'a pas été effectué dès le 21 novembre 2016, ni quels travaux d'électricité restaient à réaliser, ni pour quelles raisons ceux-ci ne pouvaient être achevés avant l'intervention de SOCIETE4.). Une fois le raccordement effectué, il ne restait, selon lui, qu'à tester le bon fonctionnement de l'installation.

S'agissant des travaux d'aménagement extérieur, PERSONNE1.) soutient qu'il était parfaitement possible d'installer l'échafaudage avant leur achèvement. Ces travaux seraient généralement réalisés en dernier lieu, voire après l'emménagement dans les lieux. Seuls les raccordements aux différents réseaux devraient impérativement être effectués avant l'occupation de l'immeuble. Il conclut qu'SOCIETE1.) n'avait aucune obligation d'attendre l'installation des panneaux photovoltaïques pour procéder au raccordement électrique, lequel aurait pu être réalisé bien plus tôt.

Appréciation

Le Tribunal relève qu'il ne saurait être reproché PERSONNE1.) une quelconque intervention tardive de SOCIETE4.) dans le cadre du raccordement de l'installation électrique et photovoltaïque.

En effet, il ressort des pièces versées aux débats que l'offre no NUMERO21.) relative à l'installation photovoltaïque est datée du 12 novembre 2015 et a été modifiée par SOCIETE1.) en date du 20 janvier 2016, qui a émise une facture le 1^{er} février 2016, payée par PERSONNE1.) le 12 février 2016 (pièces nos 43 et 44 de Maître Gérard A. TURPEL). Le contrat de raccordement basse tension (<50A) a été signé par PERSONNE1.) le 8 mars 2016 (pièce no 39 de Maître Gerard A. TURPEL), tandis que celui du raccordement au gaz a été signé le 25 avril 2016, et celui de raccordement pour les panneaux photovoltaïques le 2 octobre 2016 (pièce no 40 de Maître Gerard A. TURPEL). La notification de fin des travaux, préalable à l'intervention de SOCIETE4.), n'a été transmise par

l'entreprise chargée des travaux SOCIETE6.) que le 24 novembre 2016 (pièce no 45 de Maître Gérard A. TURPEL).

Il ressort des éléments du dossier que par email adressé en date du 21 novembre 2016 (pièce no 6 de Maître Ariane KORTÜM), l'entreprise chargée des travaux d'électricité SOCIETE6.) a transmis à l'entrepreneur les demandes adressées à SOCIETE4.) tant par elle que par PERSONNE1.). Elle explique qu'elle a rempli toutes les notifications de fin de travaux et les a envoyées à SOCIETE4.) le 23 mai 2016. Elle explique que le coffret de comptage est prêt, et que depuis, elle attend le raccordement électrique précisant avoir contacté SOCIETE4.) à plusieurs reprises, qui lui aurait indiqué qu'une personne se serait rendue sur place le 11 juillet 2016. De nouveaux contrats auraient été adressés à la famille PERSONNE1.) en date du 27 septembre 2016, mais ceux-ci n'auraient pas été retournés signés, ce qui expliquerait l'absence de raccordement électrique.

Le Tribunal constate qu'il est allégué que SOCIETE4.) ne serait pas intervenue dans un délai raisonnable. Or, en l'absence de preuve concrète d'un lien de causalité entre l'intervention différée de SOCIETE4.) imputable à PERSONNE1.) et un quelconque allongement du chantier, ce moyen doit, lui aussi, être écarté.

SOCIETE1.) argue encore qu'elle a dû attendre que les travaux d'aménagement extérieur - commandés par le maître de l'ouvrage - soient effectués avant d'installer l'échafaudage pour les travaux de façade et ainsi d'installation des panneaux photovoltaïques. Ce serait pour cette raison que les panneaux photovoltaïques n'auraient été installés que fin de l'année 2016.

Le Tribunal ignore de quels travaux il s'agissait concrètement, alors qu'il convient d'admettre que les travaux d'aménagement extérieur interviennent généralement en phase finale avant emménagement, voire après, tel que cela est d'ailleurs soulevé par PERSONNE1.). Force est encore de constater qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'SOCIETE1.) ait à un moment donné informé son cocontractant de ses prétendues doléances en rapport avec l'aménagement extérieur en cours qui risquerait de retarder l'exécution de son propre chantier.

Dans la mesure où il n'est pas possible d'apprécier l'interférence de ces travaux avec l'implantation des échafaudages, SOCIETE1.) ne saurait faire valoir que l'aménagement extérieur a retardé son chantier.

- Accès au chantier

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) soutient que, vers la fin du chantier, PERSONNE1.) aurait procédé unilatéralement au changement des serrures, en contradiction avec les stipulations contractuelles, ce qui aurait engendré des difficultés d'accès pour la finalisation des travaux, ce qui ne serait pas contesté par ce dernier.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste cette affirmation indiquant que la maison aurait été accessible alors qu'il aurait suffi de le contacter pour avoir accès au chantier.

Appréciation

Le Tribunal relève qu'il ressort d'un courrier du 22 juillet 2017 - soit à peine une semaine avant la date retenue pour l'achèvement – versé aux débats par PERSONNE1.) que celui-ci a informé l'entrepreneur de cette circonstance, en précisant qu'il convenait de le contacter afin d'obtenir l'accès aux lieux (pièce no 8 de Maître Gérard A. TURPEL).

À défaut pour SOCIETE1.) d'établir qu'elle ait d'une quelconque manière été empêchée d'accéder à l'immeuble, ce moyen doit également être écarté.

En l'absence de notification formelle de perturbation, de justification claire de la durée du retard, SOCIETE1.) ne peut se prévaloir d'une prolongation indéterminée du délai. Elle restait tenue de respecter un délai raisonnable défini ci-dessus pour un immeuble résidentiel en bois, sauf preuve contraire.

SOCIETE1.) ne justifie le retard allégué pour aucun des points relevés, de sorte que PERSONNE1.) est donc en principe fondé à solliciter indemnisation pour celui-ci.

- Quant au bienfondé de la demande de PERSONNE1.) en réparation du retard d'achèvement

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) estime avoir subi un préjudice du fait du retard d'achèvement consistant dans la perte de loyers.

Position d'SOCIETE1.)

Le Tribunal constate que la défenderesse n'a pas spécialement pris position quant à ce point dans ses conclusions récapitulatives.

Appréciation

Il est de principe que la responsabilité civile, destinée à réparer le préjudice né de l'exécution défectueuse d'une obligation, exige l'existence d'un préjudice. Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse comme probable ou possible (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, no 1109).

La perte de loyer subie par PERSONNE1.) est établie sur 12 mois et 2 jours.

C'est dès lors à juste titre que PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'a pu mettre ses biens immobiliers en location dans l'immédiat et qu'ils ne l'ont été qu'avec un retard.

Les montants réclamés à ce titre par PERSONNE1.) sont dûment justifiés par les contrats de bail versés en cause, les biens ayant été ultérieurement loués pour des loyers mensuels de 2.650 euros (à compter du 1^{er} septembre 2017), 2.350 euros (à partir du 24 juillet 2017) et de 1.650 euros (à partir du 1^{er} août 2017) (pièces nos 30 à 32 de Maître Gérard A. TURPEL).

À défaut de contestations circonstanciées de la part d'SOCIETE1.), la demande de PERSONNE1.) au titre de la perte de loyers est à déclarer fondée pour le montant réclamé de [12 mois et 2 jours x (2.650 euros + 2.350 euros + 1.650 euros =)] 80.243,33 euros pour la période se situant entre le 29 juillet 2016 et le 31 juillet 2017.

Ce montant est à allouer avec les intérêts au taux légal à partir du 12 août 2019, date de l'assignation valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

Quant aux vices, malfaçons et défauts de conformités

PERSONNE1.) fait valoir que les travaux de construction d'SOCIETE1.) sont affectés de désordres. L'experte Tanja LAHODA aurait été nommée experte aux fins d'expertiser les travaux dans le cadre de la procédure de référé diligentée par ses soins. Il demande un complément d'expertise au motif que le rapport d'expertise est incomplet.

▪ Quant à l'entrée principale : isolation, étanchéité et garde-corps

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) se réfère au rapport d'expertise en indiquant qu'il opte pour la solution b) envisagée par l'experte Tanja LAHODA. Il en découlerait que, dès le début, SOCIETE1.) aurait agi en contradiction avec ce qui aurait été contractuellement prévu. Elle prétendrait à tort que le problème d'épaisseur du ponton ne serait pas visible, dans la mesure où il aurait été prévu dans les plans que les garde-corps seraient construits en dur.

Dans son rapport d'expertise, l'expert aurait évalué le coût des travaux pour la solution b) (garde-corps) à la somme de 9.944 euros hors TVA. Le budget estimatif de l'expert serait toutefois sous-évalué, ce d'autant plus qu'il faudrait détruire la construction existante et en réaliser une nouvelle. Dans ce budget estimatif, l'expert ne préciserait pas les dimensions des dalles en béton.

Sur base des deux offres demandées, le montant des travaux concernant le ponton d'entrée avec sa structure métallique et son garde-corps en verre s'élèverait à 38.803,79 euros TTC. Il aurait invité l'experte Tanja LAHODA à apporter les précisions demandées et de procéder à l'évaluation du prix du ponton avec sa structure métallique et sans garde-corps en verre, en tenant compte des offres lui transmises.

L'experte aurait réévalué le coût des travaux concernant l'entrée principale, hors garde-corps en verre, à un montant de 17.738,60 euros, montant établi sur base d'une moyenne des prix du marché. Elle aurait établi ladite moyenne de manière arbitraire, puisque, pour faire la moyenne des prix du marché, il aurait

préalablement fallu solliciter des offres de prix auprès de diverses entreprises et établir ensuite la moyenne des prix de ces offres.

Il serait étonnant de constater que l'experte n'a pas procédé de la même manière concernant l'évaluation du prix du garde-corps en verre, puisque, dans ce contexte, elle s'est basée sur l'offre de base d'SOCIETE1.) du DATE1.), alors que, depuis lors, les prix du marché auraient augmenté. L'experte aurait évalué le coût de la fourniture et de la pose du garde-corps en verre à un montant de 6.761,43 euros en se basant sur la position 16.1 de l'offre de base.

Tant ce montant, que celui de 17.738,60 euros seraient sous-évalués et devraient être revus à la hausse. Malgré la demande de PERSONNE1.) en ce sens par courrier du 16 décembre 2020, il n'y aurait jamais eu de réaction de la part de l'experte, de sorte que le demandeur demanderait la nomination d'un nouvel expert, avec la mission telle que reprise dans le dispositif.

Contrairement à ce qui serait indiqué dans le rapport de l'experte Tanja LAHODA et aux dires d'SOCIETE1.), le garde-corps en verre aurait bien été prévu pour la zone d'entrée. Il renvoie à ce sujet au point 10.5 du contrat d'entreprise, qui prévoirait que le garde-corps (environ 15 m) était inclus dans le contrat :

« Das Gelände des Eingangsbereiches (ca 15 m) ist ebenfalls im Auftrag enthalten »

Contrairement aux prétentions d'SOCIETE1.), il ne pourrait être déduit des plans que le garde-corps prévu était en dur. La nature de ce dernier ne figurerait ni sur les plans, ni dans le contrat d'entreprise. Il ajoute, qu'afin de garder une certaine harmonie, le garde-corps devrait être en verre, comme celui de la terrasse du 2^{ème} étage. Ce serait ce qui aurait été convenu entre parties et ce qu'il aurait souhaité depuis le début. Il conteste dès lors toute demande supplémentaire ou de modification de travaux prévus.

À supposer même que le garde-corps ait été prévu en dur et qu'il aurait dû supporter la différence de prix entre un garde-corps en verre et un garde-corps en dur, il serait un fait qu'SOCIETE1.) n'a pas déduit, comme elle aurait dû le faire à minima, et à suivre son raisonnement, le coût initial du garde-corps en dur du prix d'un garde-corps en verre. Elle aurait au contraire toujours réclamé la totalité du prix d'un garde-corps en verre et non la différence de prix entre les deux types de garde-corps.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose que PERSONNE1.) a demandé qu'un garde-corps en verre soit livré et se serait plaint que le ponton d'entrée était trop épais, mais qu'en réalité, il n'aurait jamais été prévu de livrer un garde-corps en verre. Les plans prévoyaient un garde-corps en dur, faisant que l'épaisseur du ponton n'est pas visible.

L'experte Tanja LAHODA aurait donc, à juste titre, retenu que la livraison d'un garde-corps en verre n'était pas contractuellement prévue. En ce qui concerne le garde-corps en verre au niveau de la terrasse, un tel garde-corps serait prévu dans la confirmation de commande, de sorte que celui-ci aurait été livré et posé.

SOCIETE1.) demande dès lors l'entérinement du rapport d'expertise de l'experte Tanja LAHODA sur ce point.

Concernant le coût du garde-corps, qui d'après PERSONNE1.) n'aurait pas été déduit du prix initial, elle renvoie à une offre du 22 juin 2017, de laquelle il ressortirait que les prestations en rapport avec la mise en œuvre initialement prévue ont bien été déduites contrairement aux allégations du client.

En ce qui concerne l'épaisseur du ponton, ce ne serait que vers la fin du chantier qu'PERSONNE2.) aurait fait valoir qu'elle souhaitait un ponton plus fin.

En ce qui concerne l'épaisseur du ponton, il conviendrait de distinguer l'épaisseur de la dalle et l'épaisseur totale, dans la mesure où des couches d'isolation seraient réalisées sur la dalle. De ce fait, SOCIETE1.) contesterait que la dalle mise en place soit plus épaisse par rapport à ce qui est indiqué dans son offre.

Appréciation

Il convient de se référer aux passages pertinents du rapport d'expertise de septembre 2018 et de son avenant d'août 2020, qui indiquent ce qui suit sub.) « 2. *Entrée principale : isolation, étanchéité et garde-corps en verre à livrer et à poser* » :

Rapport de septembre 2018 (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« T.L. Sur les plans transmis par SOCIETE1.), il ne figure pas le détail concernant ce ponton d'entrée. La conception de cet élément n'est pas clairement définie. De toute façon, la construction présente ne correspond pas aux exigences du propriétaire.

Le propriétaire souhaitait que ce ponton soit un élément très fin posé devant la façade, qu'il ait un aspect flottant avec un garde-corps ouvert.

En analysant les plans, l'expert ne retrouve pas cet aspect filigrane demandé par le propriétaire, tout simplement il ne figure nulle part sur les plans et les plans de détail sont inexistantes. En réalité, la dalle de la cave est prolongée vers l'extérieur et représente le corps de ce ponton.

Dans ce cas précis, la réalité sur chantier est à l'opposé des exigences du propriétaire. En effet, pour pouvoir répondre aux exigences d'une classe énergétique A au moins, il faudrait maintenant emballer cette dalle en port à faux avec de l'isolation et de l'étanchéité. Donc la vue latérale de ce pont en sera d'autant plus massive. [Photo]

Pour parvenir à une solution satisfaisante, il faudrait couper la dalle dépassant et reconstruire un élément ponton indépendant de la structure de la maison. Ce nouvel élément ne nécessiterait pas d'être isolé puisqu'il serait indépendant de la construction principale. [...]

3.5 MISSION D et E : ÉVALUATION DES COÛTS ET DE LA DURÉE DES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT

L'entreprise SOCIETE1.) est l'entreprise générale pour ce bâtiment donc, c'est à eux de s'organiser avec leurs sous-traitants pour la remise en état de l'immeuble. [...].

Il y a deux solutions de base à suivre pour résoudre ce point.

- a) le propriétaire accepte la situation actuelle, c'est-à-dire la dalle sur cave prolongée représentant le support du ponton d'entrée reste. Dans ce cas, cette dalle est à isoler complètement pour éviter tout pont thermique. Les détails concernant ces solutions sont à évaluer par l'entreprise SOCIETE1.). L'élaboration de ces détails sera certainement délicate. Il reste peu de place pour mettre de l'étanchéité, de l'isolant, chape et revêtement en respectant les normes d'une classe énergétique A et pour*

respecter les niveaux extérieurs et intérieurs à égalité et la pente vers la rigole !

[Extrait du plan rez-de-chaussée zone marqué en rouge]

Suivant l'estimation de l'expert, la faisabilité de cette solution semble minime. Pourtant l'expert donne une indication budgétaire pour finir les travaux. Il est surtout à vérifier si la composition proposée par l'expert est valable avec les certificats du passeport énergétique ou si les matériaux ou leur épaisseur proposée sont à ajuster (souligné par le Tribunal).

- b) Le propriétaire n'accepte pas la situation actuelle et insiste sur un ponton plus léger. Alors la dalle dépassant est à couper à ras du mur extérieur cave. Le ponton y inclus son garde-corps doit être construit. En principe cette construction sera désolidarisée de la maison et n'a donc pas besoin d'être reprise dans le volume isolé. Sauf la partie patio d'entrée ; cette zone reste à isoler, qu'elle ne peut pas être découpée de la maison.

[Extrait du plan rez-de-chaussée]

Budget estimatif pour la solution b :

Désignation	u	Q	PU	prix
Zone Patio d'entrée				
Fourniture et mise en place d'une isolation p.ex Jakodur KF500 ép. 60mm	m2	2	40	80,00
Fourniture et mise en œuvre d'une chape ép. min 5cm	m2	2	75	150,00
Fourniture et mise en œuvre d'une étanchéité soudée	m2	2	55	110,00
Fourniture et mise en œuvre dallage de sol en pierre	m2	2	100	200,00
Total zone patio d'entrée				540,00
Découpe de la dalle à ras du mur extérieur cave [ml]	ml	12	150	1800
Zone ponton flottante				
Fourniture et pose structure métallique [kg]	kg	70	10	700,00
Création d'une fondation sous appui + terrassement	F	1	1000	1.000,00
Fourniture et pose des dalles béton préfabriquées	m2	10	500	5.000,00
Total ponton flottante				6.700,00
divers et imprévu 10%				904
Total de l'opération				9.944,00

Pour la solution a ou b, le garde-corps en verre est à intégrer dans les coûts. Suite à une lecture de l'offre, cette position n'est pas prévue pour la zone d'entrée :

Néanmoins, le prix de la position 16.1 : Geländer Balkon indique un prix unitaire de 693,48 /ml

Garde-corps en verre => $9.75 * 693,48 = 6.761,43 \text{ €}$ ».

Avenant du mois d'août 2020 - (pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« Dans son courrier du 26/04/2019, Me Turpel informe que son mandant choisit la variante b) proposée dans le rapport d'expertise de septembre 2018.

Budget estimatif pour la solution b)

Budget estimatif pour la solution b):

Désignation	u	Q	PU	prix
Zone Patio d'entrée				
Fourniture et mise en place d'une isolation p.ex jakodur KF500 ép 60mm	m2	2	45	90,00
Fourniture et mise en oeuvre d'une chape ép. min 5cm	m2	2	78	156,00
Fourniture et mise en oeuvre d'une étanchéité soudé	m2	2	65	130,00
Fourniture et mise en oeuvre dallage de sol en pierre	m2	2	105	210,00
Total zone patio d'entrée				586,00
découpe de la dalle à ras du mur extérieur cave [ml]	ml	12	170	2040
Zone ponton flottante				
Fourniture et pose structure métallique [kg]	kg	700	10	7.000,00
création d'une fondation sous appui + terrassement	F	1	1500	1.500,00
Fourniture et pose des dalles béton préfabriquées	m2	10	500	5.000,00
Total ponton flottante				13.500,00
Grand total				16.126,00
divers et imprévu 10%				1612,6
Total de l'opération				17.738,60

Pour la solution a ou b, le garde-corps en verre est à intégrer dans les coûts. Suite à une lecture de l'offre, cette position n'est pas prévue pour la zone d'entrée :

Néanmoins, le prix de la position 16.1 : Geländer Balkon indique un prix unitaire de 693,48 /ml

Garde-corps en verre => $9.75 * 693,48 = 6.761,43 \text{ €}$

[...]

Il est à noter que l'expert n'est pas mandaté pour concevoir les détails constructifs du ponton et garde-corps tels que souhaités par le propriétaire. Il ne lui appartient dès lors pas de définir les épaisseurs de dalles. En tout état de cause, l'estimation budgétaire se base sur les quantités moyennes pour ce type d'ouvrage. »

Le Tribunal relève qu'il ressort du rapport d'expertise, ainsi que de son avenant, que le garde-corps en verre n'était pas prévu contractuellement pour la zone d'entrée. L'expert indique expressément que « *suite à une lecture de l'offre, cette position n'est pas prévue pour la zone d'entrée* ». Bien que la position 16.1 de l'offre de base (« *Geländer Balkon* ») mentionne un prix unitaire de 693,48 €/ml, soit un montant de 6.761,43 € pour 9,75 ml, cette ligne concerne un autre emplacement, le balcon, et non l'entrée principale.

La clause du §10, point 5 du contrat d'entreprise selon laquelle « *Das Geländer des Eingangsbereiches (ca. 15 m) ist ebenfalls im Auftrag enthalten* » ne précise pas le matériau du garde-corps.

À défaut pour PERSONNE1.) d'établir que la version en verre était incluse dans le contrat, il ne saurait être retenu que le garde-corps en verre était contractuellement prévu.

Les parties sont ensuite en désaccord concernant l'épaisseur du ponton d'entrée.

Selon l'offre datée du DATE1.) (point 2.26), la dalle d'entrée devait être réalisée sous la forme d'une « *Betonkragplatte d=20 cm im Eingangsbereich einschl. Schalung* », soit une dalle en béton en porte-à-faux d'une épaisseur de 20 cm, coffrage compris. Dès lors, toute épaisseur supérieure pourrait constituer un défaut de conformité par rapport aux stipulations contractuelles.

L'experte Tanja LAHODA, pour sa part, n'a pas souhaité se prononcer sur l'épaisseur exacte du ponton. Toutefois, elle a tenu compte du souhait exprimé par PERSONNE1.) d'obtenir un ponton plus léger et visuellement plus fin. C'est dans cette optique qu'elle a proposé dans le cadre de la solution b) de couper la dalle existante à ras du mur extérieur de la cave, puis de construire un nouveau ponton indépendant, plus léger, solution permettant de concilier les exigences esthétiques de PERSONNE1.) avec les contraintes techniques liées à l'isolation et à l'étanchéité qui faisaient initialement défaut afin de satisfaire aux exigences d'une classe énergétique A.

S'agissant du coût des travaux de démolition de la dalle existante et de reconstruction d'un ponton indépendant préconisés par l'expert, PERSONNE1.) estime que l'expert a sous-évalué ce poste.

Il verse en cause l'offre de prix de l'entreprise SOCIETE7.), dont le prix s'élève à 24.880 euros TTC (pièce no 25 de Maître Gérard A. TURPEL).

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien.

Or, dans l'hypothèse où un rapport d'expertise contradictoire est soumis à une juridiction, cette dernière ne doit s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que celui-ci n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. Cour d'appel, 8 avril 1998, Pasicrisie, Tome 31, page 28 ; Cour d'appel, 13 juillet 2023, CAL-2021-00770).

En l'espèce, le Tribunal relève que l'expert judiciaire a procédé à une évaluation du coût des travaux de démolition de la dalle existante et de reconstruction d'un ponton indépendant (solution b), pour un montant de 17.738,60 euros HTVA, sur la base d'une moyenne des prix du marché. Ce montant, bien que contesté par PERSONNE1.) comme étant sous-évalué, n'est pas manifestement éloigné de l'offre de l'entreprise SOCIETE7.) produit, laquelle s'élève à 24.880 euros TTC.

Il y a lieu de souligner que l'expert a modifié son estimation initiale à la suite des observations formulées par le mandataire de PERSONNE1.) à l'appui de ladite offre de prix, ce qui démontre qu'il a tenu compte des remarques de ce dernier et de l'augmentation de prix.

La seule production d'une offre s'élevant à 24.880 euros TTC ne suffit pas à remettre en cause la fiabilité de l'estimation de l'experte.

En l'absence de contre-expertise ou d'éléments techniques précis et concordants remettant en cause les conclusions de l'expert judiciaire, le Tribunal ne saurait s'écarter de ses conclusions.

Par entérinement des conclusions de l'experte Tanja LAHODA, il y a d'ores et déjà lieu de retenir le montant de 17.738,60 euros HTVA, soit 20.754,16 euros TTC, au titre du coût de réfection du ponton d'entrée, auquel il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.).

Il y a lieu d'allouer le prédit montant avec les intérêts au taux légal à partir du 12 août 2019, date de l'assignation en justice valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

▪ Quant à l'enduit de façade

Positon de PERSONNE1.)

S'agissant de ce poste, PERSONNE1.) fait valoir qu'il est sous-évalué considérant que l'experte Tanja LAHODA a évalué ce point sur base d'une moyenne des prix du marché sans qu'elle ait vérifié concrètement sur base d'offres de prix qu'elle aurait recherché auprès de différentes entreprises et sans avoir tenu compte des deux devis précités de SOCIETE7.), lui pourtant remis, s'élevant au montant de 38.803,79 euros TTC.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) n'a pas pris position quant à ce poste.

Appréciation

Il convient de se référer au rapport de septembre 2018 et à son avenant d'août 2020 dans lesquels l'expert a retenu ce qui suit :

Rapport de septembre 2018 (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« 3) Enduit de façade sous l'entrée et socle à finir » : « Les positions et prix sont repris dans l'offre NUMERO22.) du 21-02-2014 d'SOCIETE1.), il semble que la quantité manquante pour finir la partie socle d'entrée est prévue. Donc il n'y a pas de coût supplémentaire à prévoir ».

Avenant du mois d'août 2020 (pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« Les positions et prix sont repris dans l'offre NUMERO22.) du 21-02-2014 de SOCIETE1.), il semble que la quantité manquante pour finir la partie socle d'entrée est prévue. Donc il n'y a pas de coût supplémentaire à prévoir.

En cas d'intervention d'une autre entreprise, l'estimation des coûts est la suivante :

Socle en desous de l'entrée à finir				
Désignation	U	Q	PU	Prix htva
Installation de chantier	f	1	850	850,00
Enlèvement du crépis jusqu'à l'isolation	m2	16,00	15,50	248,00
Evtl traitement de l'étanchéité	m2	6,00	68,00	408,00
fourniture et mise de panneaux comme support pour le r	m2	16,00	75,00	1.200,00
mise en oeuvre du crépis	m2	16,00	18,00	288,00
misen en oeuvre de la couche de finition	m2	16,00	20,00	320,00
peinture ou supplément de crépis teinté	m2	16,00	15,00	240,00
				3.554,00

[...]».

En l'espèce, les postes de l'offre de l'entreprise SOCIETE7.) identifiés par le Tribunal comme pouvant être en lien avec les travaux de finition d'enduit de façade - postes 6, 14, 15, 16, 21 et 22 - représentent un montant cumulé de 4.174,00 euros HTVA.

Il convient d'admettre que l'experte Tanja LAHODA a estimé le coût des travaux litigieux sur la base des prix moyens du marché, ce qui relève de sa mission d'évaluation et de sa compétence technique. Elle a ainsi pu neutraliser les écarts éventuels liés aux prestations. Le Tribunal relève que l'experte n'était pas tenue de solliciter d'autres devis et qu'il ne lui appartient pas de transmettre aux parties les offres éventuellement sollicitées.

En l'absence d'éléments techniques précis permettant de démontrer une erreur manifeste dans l'évaluation de l'experte et à défaut pour PERSONNE1.) d'indiquer clairement les postes de l'offre SOCIETE7.) qui seraient exclusivement liés au poste actuellement litigieux, il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions de l'experte.

En conséquence, le Tribunal retient, sur la base du rapport d'expertise, le montant de 3.554 euros pour les travaux de finition de l'enduit de façade.

Il y a encore lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) pour un montant de 3.554 euros HTVA, soit 4.158,18 euros TTC au titre de la finition de l'enduit de façade avec les intérêts légaux à compter du 12 août 2019, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

- Quant aux portes intérieures munies d'une serrure simple au lieu d'une serrure à 3 points

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait commandé des portes d'entrée avec une serrure à trois points. SOCIETE1.) n'aurait cependant pas inclus cette demande dans son offre initiale. Il ressortirait pourtant de la facture no NUMERO23.) de l'entreprise SOCIETE8.) et de la confirmation de commande que les portes commandées étaient bien des portes à trois points. En outre, dans l'offre du 9 juin 2016 d'SOCIETE1.), qu'il aurait signée en date du 15 juin 2016, il serait clairement indiqué que les portes commandées sont des portes à trois points.

À cet égard, SOCIETE1.) ferait valoir, par rapport à la position 1.9 de l'offre, qu'il n'aurait pas souhaité l'option de prix supplémentaire pour cette configuration, au motif qu'il aurait barré la position afférente. Cependant, ce ne serait pas cette position qui correspondrait à la commande des portes à trois points. Les positions concernées seraient les positions 1.2 et 1.3 de ladite offre, renseignant des portes à trois points. Ces positions seraient reprises dans la facture no NUMERO23.) sous les positions indice 1.11 et 1.19, qui renseigneraient des portes à trois points.

Il n'y aurait dès lors aucun doute sur le modèle de portes commandées. Or, SOCIETE1.) aurait de manière unilatérale décidé de modifier la commande sans en informer son cocontractant. PERSONNE1.) conteste en tout état de cause l'affirmation d'SOCIETE1.) suivant laquelle la commande aurait été modifiée en raison des mesures de protection anti-incendie imposées par la Commune de Hesperange.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) fait valoir qu'il aurait initialement été prévu de livrer des portes à triple serrure. La commande des portes aurait cependant été modifiée en raison des mesures de protection anti-incendie et les portes à livrer auraient été remplacées aux termes d'une offre d'avenant par d'autres portes ne comportant qu'une simple serrure.

Si PERSONNE1.) faisait actuellement valoir que sa commande initiale n'a pas été modifiée, il ressortirait cependant de sa pièce no 27 qu'il a accepté une offre d'avenant datée du 9 juin 2016 portant précisément sur de nouvelles portes coupe-feu. Il en ressort également qu'il ne souhaitait pas l'option de prix supplémentaire pour une porte à triple serrure, alors qu'il aurait barré la position correspondante (position 1.9) sur ladite offre. SOCIETE1.) est d'avis qu'il ne peut dès à présent faire valoir que des portes différentes de celles commandées ont été livrées ou encore que la triple serrure ferait défaut.

Appréciation

Il convient de se référer au rapport d'expertise et son avenant qui retiennent ce qui suit à propos des portes sous le point « 4) 4 Portes intérieures munies d'une serrure simple au lieu d'une serrure à 3 points » :

Rapport de septembre 2018 (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« T.L. : L'expert constate qu'effectivement les serrures des portes sont exécutées avec des serrures simples.

[photo]

[...]

T.L. : L'expert Tanja LAHODA n'est pas spécialiste en serrurerie. Prenons l'exemple de la porte d'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, qui est pour le moins déroutant. En effet, l'expert constate que la description de la porte dans la facture No NUMERO23.) de l'entreprise SOCIETE8.) S.à r.l. ne correspond pas au type de porte décrit dans la fiche technique du produit et que le modèle de porte mise en œuvre n'est aucun des deux précédents [...].

En comparant tous ces éléments, l'expert constate qu'il est inscrit « Einbruchhemmende Tür Typ EH-59 » et quelques lignes en dessous « 3-fach Verriegelung ». Ce qui ne correspond pas à la pièce expertisée de la porte qui précise « Einfachverriegelung mit verlängertem Doppelstulp alternativ Mehrfachverriegelung » et qui indique une classe de résistance R2 « Standard » pour ce type de porte. Or, suivant l'énonciation du propriétaire, une porte avec une sécurité élevée et une triple serrure était commandée. Il semblerait que la demande du propriétaire n'était pas retenue par l'entreprise. Le(s) document(s) « offre » et/ou « commande » du sous-traitant SOCIETE8.) S.à r.l. n'ont pas été soumis à l'expert, seule la facture a été présentée (Rechnung NUMERO23.)).

Dans l'offre initiale de SOCIETE1.) du 21-02-2014, il est prévu sous position 32.1 Wohnungstüren mit PZ Zylinder für die thermische Hülle, il est marqué « Einbruchhemmend ». Le prix est de 1.547,44 € quantité 3 pièces. L'expert constate que le prix repris dans l'offre de SOCIETE1.) est le même que le prix de la facture de l'entreprise SOCIETE8.). Ceci laisse présumer que le type de porte n'a pas été adapté suite à la demande du propriétaire. [...]

Sur ce point, l'expert n'ose pas donner de budget vu que l'entreprise et le propriétaire doivent se mettre d'accord sur le type de porte à fournir. Néanmoins une porte à triple serrure sera environ 20-25% plus chère que les portes standard mises en place ».

Avenant du mois d'août 2020 (pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« Les portes en place ne répondant pas aux critères convenus entre les parties, elles seraient alors à remplacer par l'entreprise SOCIETE1.) sans frais supplémentaires.

Si les travaux sont réalisés par une entreprise tierce, le coût estimé de remplacement des portes est de :

Prix unitaire par porte avec serrure 3 points : 1.100,00€/pce 4 portes 4.400,00 €

Remplacement des portes :	Forfait pour les 4 portes	1.000,00 €
Total budget des 4 portes	HTVA	5.400,00 € ».

PERSONNE1.) fait état d'un défaut de conformité du bien livré et installé.

Le Tribunal partage l'avis de l'experte Tanja LAHODA selon lequel les portes commandées et qui devaient être mises en place étaient des portes équipées d'une serrure à trois points. Bien que l'offre initiale (pièce no 27 de Maître Gérard A. TURPEL) ne précise pas expressément ce type de serrure, tant la confirmation de commande no NUMERO24.) du 30 mars 2017 de l'entreprise exécutive SOCIETE8.) (pièce no 49 de Maître Gérard A. TURPEL) que la facture no NUMERO23.) du 6 avril 2017 de cette même société (pièce no 15 de Maître Gérard A. TURPEL) font clairement référence à une « 3-fach Verriegelung » concernant les portes d'entrée.

L'argument d'SOCIETE1.) selon lequel PERSONNE1.) aurait accepté la livraison de nouvelles portes coupe-feu en barrant une position dans une offre no NUMERO20.) du 9 juin 2016 est sans pertinence, dans la mesure où le préjudice de commande SOCIETE8.) y est postérieur. À défaut pour SOCIETE1.) de démontrer dans quelle mesure l'installation de serrures à trois points serait incompatible avec les mesures de protection anti-incendie mises en place, son moyen est à rejeter.

PERSONNE1.) a émis des doutes sur le modèle de porte retenu par l'experte Tanja LAHODA pour évaluer ce poste.

Le Tribunal constate que le prix des portes commandées et facturées, tel qu'il ressort de la confirmation de commande et de la facture, s'élève à 8.693,83 euros TTC. Ce montant correspond presque au double du montant retenu par l'expert, qui a évalué ce poste à 4.500 euros. Elle a toutefois précisé ne pas être spécialiste en matière de portes coupe-feu.

Ceci étant et dans ces conditions, il y a lieu d'inviter l'expert à fournir des précisions complémentaires sur la nature des portes prises en compte dans son évaluation, notamment quant à leur conformité aux normes applicables. Le cas échéant, il lui appartiendra de procéder à une réévaluation du poste concerné, avec l'assistance d'un expert spécialisé si nécessaire.

À ce stade, il n'y a pas lieu de désigner un nouvel expert.

- Quant à l'isolation du plafond du local technique à enduire et à peindre.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait ensuite valoir que l'expert a omis de procéder à l'évaluation du coût de ce poste. Dans son expertise, elle se serait contentée d'affirmer que les parties s'accordaient sur le fait que « cette » partie [en l'occurrence la partie litigieuse] du plafond devait être enduite et peinte.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) n'a pas pris position quant à ce poste.

Appréciation

Dans son rapport, l'experte Tanja LAHODA a précisé ce qui suit sous le point « 5) *Isolation du plafond de local technique à enduire et à peindre* » :

Rapport de septembre 2018 (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« T.L. : En présence de l'expert, les parties s'entendent sur le fait que cette partie du plafond sera enduite et peinte. Il n'y a plus de litige sur ce point »

Dans son avenant, il n'a plus pris position quant à ce point.

Il ressort des pièces versées aux débats que, par courrier de son mandataire en date du 26 avril 2019, PERSONNE1.) avait expressément demandé à l'expert de procéder à l'évaluation de ce poste. Toutefois, l'expert a omis d'intégrer cette évaluation dans son avenant (pièces nos 95 et 96 de Maître Gérard A. TURPEL). Il n'a en outre réservé aucune suite au courrier lui adressé le 16 décembre 2020, dans lequel PERSONNE1.) réitérait sa demande (pièce no 97 de Maître Gérard A. TURPEL).

Dans ces conditions et dans la mesure où l'expert n'a pas pris en considération la circonstance d'une exécution par équivalent, il y a lieu de l'inviter à ce faire et de procéder à l'évaluation de ce poste.

- Quant à l'étanchéité de la terrasse du 2^{ème} étage et de la toiture plate du 1^{er} étage

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) reproche à l'expert de ne s'être prononcé, ni dans son rapport de septembre 2018, ni dans son avenant d'août 2020, sur la conformité de l'étanchéité de la terrasse du deuxième étage et de la toiture plate du premier

étage. Il soutient que les remontées d'étanchéité ne respecteraient pas les prescriptions du fournisseur SOCIETE3.), qui imposeraient une pose directe sur le gros-œuvre avant l'isolation. Or, SOCIETE1.) aurait fait l'inverse, en collant l'étanchéité sur le *Styrodur*.

Malgré plusieurs courriers notamment en date des 26 avril 2019 et 16 décembre 2020 et une vérification sur site le 16 mai 2019, l'expert ne se serait jamais prononcé sur ce point, ni sur la conformité des travaux, ni sur les éventuels travaux correctifs à prévoir. PERSONNE1.) conteste l'affirmation d'SOCIETE1.) suivant laquelle l'expert aurait indiqué oralement que les travaux sont conformes. Il demande, à supposer qu'une telle confirmation orale ait été faite, qu'elle soit justifiée techniquement. Il estime que ce point, bien que soulevé en cours d'expertise, doit être examiné, la liste des griefs n'étant pas limitative. L'absence d'infiltrations ne permettrait pas à elle seule de conclure à la conformité des travaux.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) réplique que, lors de l'expertise, PERSONNE2.) aurait montré à l'expert des photos de la phase chantier, en soulignant que les remontées d'étanchéité n'avaient pas été posées dans les règles de l'art. L'expert aurait alors répondu oralement que les travaux avaient été réalisés correctement. Selon SOCIETE1.), ce point n'aurait pas été mentionné dans l'assignation initiale et il aurait été considéré comme réglé, ce qui expliquerait son absence dans le rapport d'expertise écrit. Elle soutient enfin qu'aucun désordre, tel qu'une infiltration d'eau ou d'humidité anormale, n'a été constaté, de sorte qu'il n'y aurait aucune raison de remettre en cause la conformité des travaux.

Appréciation

PERSONNE1.) reproche à l'expert de ne pas s'être prononcé explicitement sur la conformité de l'étanchéité de la terrasse du deuxième étage et de la toiture plate du premier étage, en particulier au regard des prescriptions techniques du fournisseur SOCIETE3.). Il soutient que les remontées d'étanchéité auraient été posées sur l'isolant (*Styrodur*) et non directement sur le gros-œuvre, en contradiction avec les règles de l'art.

Cependant, il convient de constater que les prescriptions techniques SOCIETE3.) invoquées ne sont pas versées aux débats. PERSONNE1.) ne produit aucun document émanant du fabricant permettant de vérifier la nature

exacte des exigences techniques applicables, ni d'établir son affirmation suivant laquelle la méthode de pose retenue ne serait pas conforme. En l'absence de telles pièces, les allégations d'un défaut de respect des règles de l'art en rapport avec l'étanchéité demeurent purement affirmatives.

C'est d'ailleurs à juste titre qu'SOCIETE1.) souligne qu'aucune infiltration d'eau, ni désordre apparent n'a été constaté sur les zones concernées, ni lors de la visite d'expertise, ni postérieurement. L'absence de désordre matériel constitue un indice déterminant de la bonne exécution des travaux dont s'agit.

En l'absence de preuve contraire et de désordre avéré, il n'y a dès lors pas lieu de remettre en cause la conformité des travaux, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'expertise complémentaire sur ce point.

▪ Quant aux deux luminaires extérieurs posés en violation des règles de l'art

Position de PERSONNE1.)

D'après PERSONNE1.), l'experte Tanja LAHODA aurait confirmé que la pose des luminaires extérieurs n'a pas été réalisée conformément aux règles de l'art et qu'elle aurait préconisé des travaux de remise en état sans toutefois les chiffrer. Malgré demandes expresses formulées à la suite du rapport d'expertise, l'experte n'aurait pas donné suite à ses demandes de procéder à l'évaluation du coût de réfection.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) n'a pas pris position sur ce point.

Appréciation

Dans son rapport d'expertise, l'expert a retenu ce qui suit sous le point « 10) 2 *Luminaires extérieurs posés en violation des règles de l'art* » :

« C.S. : *La finition et la pose des luminaires extérieurs sont de mauvaise qualité – voir joint inacceptable entre le luminaire et la façade.* [photo] [...] ».

C.S. : la documentation technique et la documentation de montage des luminaires extérieurs a été transmise. Le détail de construction et de fixation des luminaires extérieurs dans la façade isolante (éventuelle sous construction

ou patte de fixation pour une façade isolante) est à fournir. Les luminaires extérieurs sont à encaster dans la façade de manière à éviter toute infiltration d'eau (joint propre à réaliser) ».

Force est de constater que l'experte n'a pas donné suite aux demandes d'évaluation de ce poste formulées par PERSONNE1.), ni dans son avenant, ni postérieurement.

Il lui appartient dès lors de se prononcer également sur ce point, afin de garantir une expertise complète.

- Quant aux plans « as-built »

Position de PERSONNE1.)

Dans ce contexte, PERSONNE1.) fait valoir que l'expert, malgré le fait qu'il aurait retenu dans son rapport que les plans « *as built* » fournis par la défenderesse ne sauraient être acceptés en l'état, n'aurait cependant pas procédé à l'évaluation du coût d'établissement de tels plans et ce malgré demande expresse formulée en ce sens. En effet, dans son avenant d'août 2020, l'experte Tanja LAHODA aurait indiqué, d'une part, qu'il ne relève pas de la mission de l'entrepreneur d'établir ou de faire établir des *plans as built*, et d'autre part, que l'établissement de tels plans serait impossible une fois le gros-œuvre achevé, ceux-ci devant être réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. SOCIETE1.) devrait dès lors prendre en charge les frais nécessaires à l'établissement de tels plans, afin qu'ils puissent être établis par un professionnel compétent.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) demande en substance l'entérinement des conclusions expertales sur ce point.

Appréciation

Le Tribunal relève qu'il ressort de la confirmation de commande no NUMERO3.) en date du DATE1.) (pièce no 1 de Maître Gérard A. TURPEL) que les prestations à charge d'SOCIETE1.) comprenaient également l'élaboration des plans « as-built » en vue de la demande de subvention, de sorte qu'SOCIETE1.) ne saurait faire valoir qu'elle n'en avait pas la charge.

Dans son rapport ainsi que dans l'avenant y afférent, l'experte Tanja LAHODA a retenu les éléments suivants sous le point « 13) les plans « as-built » n'ont pas été fournis » :

Rapport de septembre 2018 (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« T.L. Dans le dossier papier reçu par l'étude Turpel & Schank, le 23-02-2018, il y a une copie DIN A4 des plans d'autorisation datant du 01/06/2015. En date du 20-02-2018, l'expert a reçu, par courriel, des plans nommés « as built ». Dans ce mail se trouvent 4 vues en plans des étages, notamment cave, rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage. Le cartouche des plans informe qu'il s'agit de « Neubau eines Klasse AAA Hauses ». Les plans des étages ont été établis en date du 28-08-2015 et n'ont été mis à jour qu'une seule fois, en date du 09-09-2015, avec la nomination « nach Kundenwunsch geändert ». Il y a donc un écart seulement de 12 jours entre les 2 versions de plans, il n'y a aucune précision sur les modifications réalisées et le cartouche ne renseigne même pas l'adresse du projet. [cartouche]

L'expert ne peut pas accepter ces plans comme un dossier « as Built ». En effet, ce projet est incomplet et présente un large manque d'informations. Il manque par exemple – et la liste n'est pas exhaustive-, l'adresse du projet à construire, les détails particuliers p.ex. système d'étanchéité et d'isolation du ponton d'entrée, les plans des réseaux, les plans techniques et l'électricité, des flux VMC, les plans sanitaires et réseaux des eaux, raccordement des réseaux et à la rue, etc... [...]

T.L. : Les plans fournis ne peuvent être acceptés comme tel.

Avenant au rapport d'expertise LAHODA d'août 2020 (Pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL)

« T.L. : Les plans fournis ne peuvent être acceptés comme tel ». [...]

T.L. : Il ressort des échanges avec les parties, que le contrat d'architecte n'a été conclu que pour la phase « autorisation ». Et, à moins que cela ne soit spécifié autrement dans le contrat, il n'est pas de la mission de l'entrepreneur d'établir ou de faire établir des plans « as-built ». Il n'est donc pas surprenant de ne pas en disposer. (souligné par le Tribunal)

Dans son courrier du 26 avril 2019, Maître Turpel demande une évaluation du prix pour la réalisation de tels plans. Or, il n'est tout simplement pas possible d'établir des plans « as-built » après que le gros-œuvre est terminé.

En effet, les plans « as-built » montrent les coffrages, ferrillages ou encore les réseaux techniques (électricité, chauffage, sanitaire, ...) tels qu'ils ont réellement été construits ; ces travaux ayant pu faire l'objet d'adaptations par rapport au plan de génie civil et technique, en raison des contraintes du chantier. Ces plans se réalisent donc au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il est impossible, à moins de déposer le revêtement de sol, les isolants et de détruire les chapes, de connaître précisément le ferrillage mis en place dans une dalle, par exemple, et donc de réaliser ces plans a posteriori ».

Le Tribunal relève que s'il existe un défaut de conformité tenant à l'absence de plans « as-built » réalisés selon les règles de l'art, l'experte Tanja LAHODA souligne de manière claire et circonstanciée qu'il est matériellement impossible de procéder à leur élaboration *a posteriori*, une fois le gros-œuvre achevé, ce qui n'est pas autrement contrecarré par PERSONNE1.).

Ce dernier ne conteste d'ailleurs pas avoir obtenu les subventions de l'État pour la réalisation de l'ouvrage, ce qui démontre que l'absence de plans « as-built » n'a pas compromis la reconnaissance ou la conformité administrative de son projet de construction.

Dès lors, en l'absence de tout préjudice démontré en lien direct avec ce manquement, aucune indemnisation ne saurait être allouée à ce titre.

▪ Quant à la pose de tuyaux vers le tank à pellets

Positon de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste avoir déclaré qu'il n'existait aucun litige concernant la pose des tuyaux et fait au contraire valoir qu'il estime que la pose des tuyaux n'a pas été réalisée en conformité aux règles de l'art. Ce serait notamment pour cette raison qu'il aurait demandé à l'experte de s'y prononcer, ainsi que sur les éventuels travaux correctifs ainsi que leur coût. Or, dans son avenant, l'experte se serait borné à rapporter que « *le co-expert Dr. Siegel estime qu'il n'y a pas de litige, car de son observation sur site, les travaux sont correctement effectués* », sans apporter la moindre explication à ce sujet.

Positon d'SOCIETE1.)

La défenderesse n'a pas pris position quant à ce poste.

Appréciation

Il convient de se référer aux passages pertinents du rapport et de son avenant intitulés « 16) point ajouté : pose de tuyaux vers le tank à pellets » :

Rapport de septembre 2018 (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« Lors de la visite, l'expert ne constate pas de litige sur ce point ».

Avenant au rapport d'expertise LAHODA d'août 2020 (Pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« Le co-expert Dr. Siegel estime qu'il n'y a pas de litige car de son observation sur site, les travaux sont correctement effectués ».

Le Tribunal relève que l'experte Tanja LAHODA a donné suite à la demande de PERSONNE1.) du 24 avril 2019 (pièce no 95 de Maître Gérard A. TURPEL) en faisant appel à un autre expert qui a expressément retenu que les travaux litigieux ont été réalisés conformément aux règles de l'art.

PERSONNE1.), pour sa part, n'apporte aucun élément de preuve contraire suivant lequel les travaux n'auraient pas été réalisés correctement. Il convient de considérer que l'expert est le mieux placé pour apprécier si les travaux ont été correctement exécutés et il n'a pas à justifier d'avantage ses conclusions dans la mesure où il estime que la mise en place est conforme. Ses critiques reposent sur de simples suppositions, non étayées par des constatations techniques ou des faits objectivables.

À défaut pour lui d'indiquer précisément quelles explications supplémentaires il sollicite ou sur quels éléments concrets il fonde sa contestation, sa demande en complément d'expertise doit être rejetée.

- Quant au « blowerdoor test »

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait encore valoir que l'expert aurait précisé dans son rapport qu'elle n'a pas de remarques à formuler sur le résultat du « blowerdoor test ». Il lui reproche de s'être limité à analyser le rapport dudit test fourni par SOCIETE1.), sans procéder lui-même à un nouveau test, alors qu'il y aurait été invité.

Ensuite, l'expert aurait chargé le Dr. SIEGEL de la vérification de ce point sans l'accord préalable des parties. Ce dernier aurait conclu à la conformité du test sans l'avoir refait, se fondant uniquement sur le rapport existant, sans connaître les conditions exactes de réalisation. Un nouveau test serait nécessaire pour vérifier la conformité du « blowerdoor test ».

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) rétorque que PERSONNE1.) n'apporte aucun élément probant permettant de remettre en cause les conclusions de l'expert. Ses contestations reposeraient sur des allégations non étayées, alors que le test aurait été réalisé par un professionnel indépendant et accepté sans réserve dans le cadre de la demande de subventions. Le test serait valide et il n'y aurait pas lieu de le refaire. Enfin, SOCIETE1.) rappelle que l'expert a expressément refusé de procéder à un nouveau test, estimant qu'une expertise ne saurait servir à la pêche aux vices. En l'absence d'éléments concrets remettant en cause la conformité des travaux aux règles de l'art, la demande de complément d'expertise devrait, selon elle, être rejetée.

Appréciation

Il convient de se référer au rapport d'expertise et à son avenant et plus particulièrement au point « 17) point ajouté : résultat du blowerdoor test » (pages 8 et 11) :

Rapport de septembre 2018 (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :
« C.S. : Le rapport du blowerdoor test a été présenté [...].

Pas de remarques sur le résultat du blowerdoor test. La valeur n_{50} de 0,44 h-1 (suivant RGD 30.11.2007 et DIN EN 13829) est bon ».

Avenant au rapport d'expertise LAHODA d'août 2020 (pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« C.S. : Le rapport du blowerdoor test a été présenté. D'après le co-expert, il est complet et correct. L'expert ne sait pas sur quoi se base Maître Turpel pour affirmer que ce rapport n'est pas correct, et il ne lui appartient donc pas de faire refaire les tests pour démontrer cette affirmation ».

À l'instar de ce qui a été retenu précédemment concernant les plans « as-built », il convient de constater que le rapport d'expertise ne formule aucune critique à l'égard du test « blowerdoor », qui a en plus été réalisé par une entreprise indépendante et spécialisée, à savoir SOCIETE9.) (pièces nos 23 et 26 de Maître Gérard A. TURPEL).

À défaut d'éléments concrets de nature à remettre en cause ce test, la demande de complément d'expertise doit être rejetée.

▪ Quant aux linteaux de fenêtre

Position de PERSONNE1.)

Le demandeur demande de vérifier si les linteaux de fenêtres sont affectés de vices, malfaçons et/ou non-conformités et de déterminer, le cas échéant, les travaux et mesures propres pour y remédier et en évaluer le coût.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) s'oppose à la demande. Elle conclut à la confirmation des conclusions de l'experte Tanja LAHODA, estimant qu'aucun élément concret ne permet de les remettre en question.

Appréciation

Il convient de se référer à l'avenant LAHODA qui renseigne ce qui suit à propos des linteaux de fenêtre :

Avenant au rapport d'expertise LAHODA d'août 2020 (Pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« 15) point ajouté : les linteaux de fenêtre sont en styropoor et non en béton.

T.L. : Il s'agit probablement des caissons de volet qui sont entourés d'isolation. Pour analyser plus précisément ce point complémentaire demandé par Madame PERSONNE2.) l'expert devrait consulter les plans de coffrage et ferrailage qui n'ont pas été fournis ». Les plans concernés ont depuis lors été fournis. Les linteaux sont intégrés dans les dalles, sans retombée. Ils sont conformes d'un point de vue statique du bâtiment ».

En l'espèce, l'experte a conclu que les travaux réalisés sont conformes aux règles de l'art. Son rapport est motivé et ne présente aucun élément d'erreur manifeste.

PERSONNE1.) ne fournit aucun élément technique ou factuel de nature à remettre en cause les conclusions expertales.

Il s'ensuit que sa demande sur ce point doit être rejetée.

▪ Quant aux trois fermetures démontables pour VMC

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande une expertise complémentaire alors que l'expert aurait omis d'évaluer ce poste.

Position d'SOCIETE1.)

La défenderesse n'a pas pris position sur ce point.

Appréciation

Il convient de se référer au rapport d'expertise de septembre 2018 qui prévoit ce qui suit (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« 6) 3 fermetures démontables pour VMC non conformes aux règles de l'art.

T.L. : il s'agit d'une plaque en bois à visser dans le plafond. Cette plaque est assez grande et donc lourde. Il faudrait donc toujours être 2 personnes pour la manoeuvrer, ce qui n'est pas pratique.

Lors de la réunion, il a été retenu de diviser le panneau en bois en deux ou trois parties pour alléger le poids et faciliter la manutention de ce couvercle. Il existe aussi des couvertures en tôle métallique à clipser dans un cadre fixé au plafond.

Un tel modèle est beaucoup plus léger et permet d'être ouvert et fermé par une personne seule ».

Le Tribunal relève que le rapport d'expertise n'a pas évalué ce poste, bien qu'il ait conclu que les trois fermetures démontables ne sont pas conformes aux règles de l'art.

Dans son avenant d'août 2020 (pièce no 96 de Maître Gérard A. TURPEL), l'expert n'a pas pris position sur ce point, nonobstant demande du mandataire de la partie demanderesse.

Ce point devra donc également être soumis à une expertise complémentaire.

▪ Quant à l'étanchéité de la toiture endommagée à la suite de fixation de vis

Position de PERSONNE1.)

Le demandeur fait valoir que dans son rapport, l'experte se serait contentée de l'information d'SOCIETE1.) suivant laquelle elle aurait protégé les trous avec une étanchéité. Elle ne préciserait ni qu'elle aurait vérifié cette information, ni que les travaux exécutés sont conformes aux règles de l'art. Dans son avenant, elle préciserait uniquement que l'étanchéité est visible sur les photos « *ci-après (matériau noir autour de la plaque métallique de fixation)* ». Ce serait à tort qu'elle aurait indiqué qu'il n'y a plus de litige sur ce point.

Position d'SOCIETE1.)

Cette dernière n'a pas pris position quant à ce point.

Appréciation

Il convient encore une fois de se référer au rapport d'expertise, qui retient ce qui suit (pièce no 12 de Maître Gérard A. TURPEL) :

« 7) Étanchéité de la toiture endommagée à la suite de fixation de vis.

T.L. : Suite à la visite sur la toiture, l'expert constate que les anémomètres sont vissés contre les boîtes de la VMC.

L'entrepreneur informe qu'il a protégé les trous des vis avec de l'étanchéité.

Il n'y a pas de litige sur ce point ».

Dans l'avenant, elle a repris position sur ce point en recitant le passage précité : *« l'étanchéité est visible sur les photos ci-après (matériau noir autour de la plaque métallique de fixation) »*.

L'expert conclut donc que les travaux sont réalisés conformément aux règles de l'art. À défaut d'autres éléments, il n'y a pas lieu de soumettre ce point à une expertise complémentaire.

▪ Quant à la demande de vérification des factures

PERSONNE1.) critique finalement le fait que l'experte Tanja LAHODA n'ait pas vérifié les factures, alors que cette vérification relevait de sa mission, notamment en ce qui concerne la comparaison des prix unitaires avec les devis, ainsi que des quantités facturées avec celles effectivement mises en œuvre.

Le Tribunal rappelle qu'il a retenu que les parties sont liées par un marché forfaitaire, de sorte que ses contestations relatives aux métrés et les quantités mises en œuvre ne sauraient être prises en considération.

Néanmoins, l'experte Tanja LAHODA devra tenir compte des déductions à opérer sur le forfait pour les postes qui en auraient été retirés.

S'agissant toutefois des suppléments, les contestations de PERSONNE1.) quant aux quantités exécutées retrouvent leur pertinence, dans la mesure où, en l'absence de contrat formel, il convient de considérer que les parties sont liées par un marché sur devis.

Quant aux travaux de façade

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) explique qu'il a déduit un montant de 4.945,08 euros HTVA de son décompte relatif aux métrés, en tant que moins-value sur la façade. L'entrepreneur aurait posé une isolation de 22 cm au lieu de l'isolation de 30 cm prévue. Le prix de cette isolation ne serait pas le même, car il serait moins élevé, et il faudrait en tenir compte. SOCIETE1.) aurait eu l'obligation de livrer et poser l'isolation qui était convenue.

La facture versée en cause par SOCIETE1.) ferait référence à une isolation de 20 cm, alors qu'en l'espèce il serait question de 22 cm. Ce ne serait pas parce

que son sous-traitant aurait facturé un supplément que celui-ci serait justifié. L'isolation ne serait, en tout état de cause, pas conforme à l'offre de base. L'entrepreneur devrait donc établir une note de crédit pour la différence de prix.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) réplique que, même si l'isolation est de moindre épaisseur, il s'agirait toutefois d'une façade de qualité supérieure, correspondant aux avancées techniques entre le moment de la remise de l'offre et celui de la mise en œuvre. Elle aurait expliqué au client avant sa mise en œuvre, que la façade aurait comme double avantage de faire gagner de l'espace et d'être de meilleure qualité, de sorte que l'épaisseur moindre ne portait aucunement préjudice, les mêmes qualités isolantes étant obtenues avec une épaisseur réduite (22 cm au lieu de 30 cm). PERSONNE1.) aurait d'ailleurs économisé sur cette prestation, alors que cette nouvelle façade aurait été plus onéreuse que celle initialement prévue. Ainsi, les montants réclamés par ce dernier à titre de note de crédit ne seraient pas justifiés.

Appréciation

PERSONNE1.) admet que la façade telle que mise en œuvre, y compris l'isolation de 22 cm, est incluse dans le contrat d'entreprise forfaitaire convenu.

Ses développements tendant à se voir accorder une note de crédit sont partant à rejeter. À défaut par ailleurs de contester les qualités isolantes effectivement obtenues, il ne saurait être question de déduire une quelconque moins-value du forfait convenu. La modification de l'épaisseur de l'isolant n'a pas d'incidence sur le prix global, dès lors que le résultat attendu est atteint et que la prestation est conforme aux exigences de performance.

La facture no NUMERO25.) du 24 octobre 2016 de SOCIETE10.) présente effectivement une différence de prix de 4.000 euros entre les deux épaisseurs citées (« *PREISDIFFERENZ ZWISCHEN 20 UND 30 cm Isolation* »), de sorte que, même à admettre qu'il s'agisse d'un marché sur devis, l'argumentaire de PERSONNE1.) ne saurait être accueilli.

Conclusion

Il résulte des développements qui précèdent qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) :

- un montant de 80.243,33 euros au titre du retard d'achèvement,
- un montant de 20.754,16 euros au titre du coût de réfection du ponton d'entrée et,
- un montant de 4.158,18 euros au titre de la finition de l'enduit de façade,

à chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir du 12 août 2019, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) conclut encore à la capitalisation des intérêts pour autant qu'ils soient dus pour une année entière.

Il résulte de l'article 1154 du Code civil que la productivité d'intérêts par les intérêts est subordonnée à la condition que la demande en justice ou la convention entre parties aient pour objet des intérêts échus au moins pour une année entière au moment où elles sont faites (*cf.* Cour d'appel, 20 octobre 1999, no 22.593).

Les tribunaux ne disposent d'aucun pouvoir d'appréciation de l'opportunité de l'anatocisme, dès lors qu'elle a été sollicitée, la capitalisation des intérêts a lieu si les conditions posées par le texte, à savoir que la demande ait été judiciairement formée et qu'il s'agit d'intérêts dus pour une année entière, sont remplies (*cf.* Cour d'appel, 20 mars 2008, no 30.902, 305.89 et 31.491).

Il y a encore lieu de préciser que si les dispositions de l'article 1154 du Code civil imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation, mais exige seulement que, dans cette demande, il s'agisse d'intérêts dus pour une telle durée (*cf.* Cour d'appel, 2 avril 2015, n° 40.500 ; Cour d'appel, 15 novembre 2017, n° 40.536 ; Cour d'appel, 14 novembre 2018, no 3 5.119).

Les conditions de la capitalisation des intérêts étant remplies en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande et d'ordonner la capitalisation des intérêts dus pour une année entière.

Quant à la demande reconventionnelle d'SOCIETE1.) en paiement de factures

SOCIETE1.) demande la condamnation, à titre reconventionnel, de PERSONNE1.) au paiement de ses factures impayées sur base d'un décompte du 19 février 2018 portant sur un montant total de 84.184,46 euros (pièces nos 10 à 17 de Maître Ariane KORTÜM).

Ainsi, les factures suivantes resteraient impayées :

- Facture no NUMERO11.) du 22 décembre 2016	16.354,65 €
- Facture no NUMERO12.) du 22 décembre 2016	11.597,72 €
- Facture no NUMERO13.) du 22 décembre 2016	15.371,21 €
- Facture no NUMERO14.) du 12 juillet 2017	40.632,60 €

Par ailleurs, un escompte aurait été déduit de manière injustifiée par PERSONNE1.) pour trois factures du 8 février 2017 :

	Montant de la facture	Payé	Différence
- Facture du 8 février 2017	720,17 €	634,00 €	86,17 €
- Facture du 8 février 2017	676,86 €	595,86 €	81,00 €
- Facture du 8 février 2017	510,69 €	449,58 €	61,11 €

Total dû : 84.184,46 euros.

Le Tribunal constate à l'analyse des factures que les factures du 12 décembre 2016 font référence au contrat d'entreprise « *10. Abschlag laut Bauvertrag* », tandis que la facture du 12 juillet 2017 fait référence à des suppléments en relation avec les travaux d'électricité.

Il convient donc d'analyser successivement le bien-fondé de la demande d'SOCIETE1.) relative aux factures relevant du marché forfaitaire et celui de la facture afférente aux prestations supplémentaires.

Quant aux factures nos NUMERO11.), NUMERO13.) et NUMERO12.) datées du 12 décembre 2016 portant sur un montant total de (16.354,65 euros + 11.597,72 euros + 15.371,21 euros =) 43.323,58 euros (« 10. Abschlag laut Bauvertrag »)

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) explique qu'elle réclame paiement de ses factures nos NUMERO11.), NUMERO13.) et NUMERO12.) sur base du forfait. Elle rappelle que le prix convenu est un prix forfaitaire, de sorte que, pour les prestations listées dans ces factures, elle n'aurait évidemment pas établi un métrage exact, ni un décompte précis des prestations réalisées.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) reproche à SOCIETE1.) de pas avoir déduit des factures actuellement en discussion, les cinq notes de crédit suivantes établies à son profit :

Note de crédit	Objet	Montant
Note de crédit no NUMERO7.) du 7 novembre 2014	Keller + Erdarbeiten	3.850,61 €
Note de crédit no NUMERO8.) du 10 novembre 2014	Keller + Erdarbeiten	5.103,27 €
Note de crédit no NUMERO9.) du 10 novembre 2014	Keller + Erdarbeiten	5.429,71 €
Note de crédit no NUMERO26.) du 19 janvier 2016	Garagentor	10.549,57 €
Note de crédit no NUMERO27.) du 18 février 2016	Fliesenarbeiten	31.623,96 €
		56.557,12 €

Ensuite, dans ses décomptes versés en pièces, SOCIETE1.) ferait état de sept notes de crédit, soit de deux notes de crédit supplémentaires, pour un montant total de 124.868,30 euros (à savoir les notes de crédit précitées nos NUMERO7.), NUMERO8.), NUMERO28.), NUMERO26.) et NUMERO29.), une note de crédit no NUMERO30.) se rapportant à des travaux de peinture et une note de crédit no NUMERO31.) relative à des travaux de parquet), pour lesquelles subsisteraient des incertitudes quant à leur déduction du forfait. Il

estime d'ailleurs avoir payé un montant de 16.624,84 euros TTC en trop par rapport à ce qu'il aurait dû.

Appréciation

Le Tribunal se doit d'emblée de relever au sujet de l'affirmation de PERSONNE1.) qu'il y aurait un trop-payé, qu'il ne dispose pas de l'ensemble des factures émises SOCIETE1.), ni des preuves de paiement. Il ignore dès lors ce qui a été effectivement facturé et payé au titre du forfait.

Il est constant en cause que les notes de crédit se rapportent au forfait. Or, le décompte d'SOCIETE1.) versé en pièce no 30 semble mélanger les factures émises dans le cadre du forfait avec celles se rapportant aux suppléments, de sorte que le Tribunal ne saurait faire la part des choses.

S'y ajoute que le Tribunal, de son côté, ne dispose que des quatre notes de crédit versées en pièces par PERSONNE1.) relatives aux travaux de peinture et d'enduisage pour un montant total de 57.220,21 euros (pièces nos 50 à 55 de Maître Gérard A. TURPEL), que PERSONNE1.) a décidé de faire réaliser en dehors du marché forfaitaire, mais non des deux notes supplémentaires pourtant renseignées dans le décompte de l'entrepreneur.

Il convient dès lors d'y remédier en invitant la partie la plus diligente à verser ces éléments au dossier.

Il est précisé que le Tribunal estime par ailleurs utile de confier ce point à l'expert, afin que ce dernier procède à l'établissement des décomptes entre les parties.

Quant à la facture no NUMERO14.) du 12 juillet 2017 pour travaux supplémentaires d'électricité

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) fait valoir que l'offre de base est relative aux prestations de base « *Grundinstallation* » pour un prix de 24.332,59 euros, tandis que la facture litigieuse porte sur des prestations supplémentaires, telle que l'installation photovoltaïque, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait arguer que ces travaux auraient dû être compris dans le forfait. Ce dernier aurait d'ailleurs accepté les travaux dont s'agit aux termes d'une offre de sa part.

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en paiement, faisant en premier lieu valoir ne pas avoir connaissance d'avoir signé l'offre évoquée par SOCIETE1.). Il aurait à d'itératives reprises demandé à l'entrepreneur de lui fournir des explications quant à la manière dont la facture a été établie, notamment en ce qui concerne les différentes positions qui ne correspondraient plus à celles figurant dans les offres acceptées, quant aux nouvelles positions ajoutées et quant au fait que l'offre reprise dans la facture ne serait pas celle signée par lui. Certaines positions auraient d'ailleurs été ajoutées sans son accord préalable. L'offre de base aurait compris un poste relatif aux travaux d'électricité pour un montant total de 25.062,57 euros TTC et il serait invraisemblable que des travaux d'électricité pour un montant total de 65.695,17 euros aient pu avoir été réalisés. Non seulement que l'entrepreneur n'apporterait pas d'explication sur l'établissement de la facture, mais il ne fournirait pas davantage la preuve de l'exécution effective des prestations facturées.

Appréciation

Le Tribunal relève que la facture litigieuse no NUMERO14.) du 12 juillet 2017 portant sur un montant de 40.632,60 euros, intitulée « *Mehrpreis Elektroinstallation* » (pièce no 16 de Maître Ariane KORTÜM), se réfère à une offre no NUMERO32.) du 3 juillet 2017.

Le Tribunal constate que la facture litigieuse comprend en substance des prestations se rapportant à la mise en place de l'éclairage, des commutations (« *Schaltungen* »), des interrupteurs, des points lumineux, des raccordements pour spots, des détecteurs de mouvement, des systèmes d'ombrage, de chauffage, de communication (parlophone), d'installation satellite, d'alimentation électrique, aux prises de courant, de l'installation RWA (désenfumage naturel) avec une déduction figurant sur la facture en ce qui concerne l'installation électrique de base (poste 28.01/146) d'un montant de 24.332,84 euros avoisinant le montant prévu dans l'offre du DATE1.).

Il s'agit donc de prestations supplémentaires par rapport à ce qui était initialement prévu.

Contrairement aux affirmations de l'entrepreneur, l'installation photovoltaïque n'y figure pas, mais a été facturée aux termes d'une facture distincte d'un montant de 12.282,66 euros.

Eu égard aux contestations de PERSONNE1.), il appartient à SOCIETE1.) d'établir qu'elle a réalisé en nombre et en qualité les prestations facturées.

Aucune fiche de travail ou pièce destinées à établir qu'elle a réalisé les prestations facturées n'est versé en cause.

La réalisation desdites prestations mises en compte n'est dès lors pas rapportée.

En l'absence de justification quant aux quantités et aux prix mis en compte pour les installations électriques (« *Mehrp reis Elektroinstallation* »), sa demande au titre de ces suppléments de 40.632 euros ne saurait être retenue.

Quant aux factures no NUMERO33.), NUMERO34.) et NUMERO35.) du 8 février 2017 (angles de fenêtres)

Position de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait valoir qu'il a payé plus qu'il n'aurait dû. Ces factures auraient été émises suite à des travaux supplémentaires qu'il aurait été obligé d'accepter, dès lors qu'après pose des fenêtres d'angle, il se serait avéré que l'angle en acier brut restait visible de l'intérieur. SOCIETE1.) aurait prévu de revêtir ledit angle avec du *Fermacell* suivi d'une mise en peinture, alors qu'elle aurait plutôt dû prévoir une finition en bois. Il se serait dès lors agi d'un élément de fenêtre à inclure dans le marché de base. Les factures ne tiendraient en outre pas compte des quantités réellement exécutées, conformément aux rectifications manuscrites qu'il aurait apposées tant sur ladite offre (biffé 16,5 lfdm et apposé 13,80) que sur les trois factures litigieuses.

Il souligne que l'offre de prix no NUMERO36.) du 23 mars 2016 pour un montant de 1.630 euros TTC aurait d'ailleurs reposé sur une TVA au taux de 3%. Les montants restés impayés correspondraient à la différence entre l'application d'un taux réduit de TVA de 3% et celle d'un taux de 17 %, qu'il aurait déduite sur base de l'offre à 3%.

Position d'SOCIETE1.)

SOCIETE1.) conteste l'existence d'un accord sur une TVA de 3 %, qui ne ressortirait ni de l'offre, ni du contrat conclu entre parties, considérant que l'application d'un taux réduit irait d'ailleurs à l'encontre de ce qui aurait été contractuellement stipulé. Le contrat de base prévoirait que la TVA applicable au moment de l'établissement de la facture n'est pas incluse dans le prix mentionné ci-dessus (« *Im vorgenannten Preis ist die zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültige TVA noch nicht enthalten* »). Ensuite, le taux « super-réduit » de 3 % ne devait valoir que jusqu'à un certain seuil et ne vaudrait en outre plus pour l'année 2017. Elle renvoie à ce sujet au règlement grand-ducal du 19 décembre 2014 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives, lequel a modifié la réglementation antérieure en ce que les logements affectés à la location ne pouvaient plus bénéficier du taux super-réduit de 3 %. À titre de mesure transitoire, les travaux effectués jusqu'au 31 décembre 2016 n'auraient pas été concernés par cette modification. Dès lors que le bien immobilier aurait cependant été destiné à des fins locatives, seuls les travaux effectués jusqu'au 31 décembre 2016 auraient pu bénéficier du taux super-réduit.

Appréciation

Ce poste concerne la demande de paiement d'SOCIETE1.) du solde restant dû au titre des factures no NUMERO33.), NUMERO34.) et NUMERO35.), toutes datées du 8 février 2017 (pièces nos 58 à 60 de la farde de pièces de Maître Gérard A. TURPEL) pour les montants respectifs de 86,17 euros, 81,00 euros et de 61,11 euros.

Il ressort des conclusions des parties que le présent point se limite en effet sur les soldes restants ouverts sur les trois factures litigieuses du 8 février 2017, lesquels correspondent à la différence de TVA que PERSONNE1.) a déduite. Ainsi, les développements relatifs à l'absence de prise en compte des justes métrés sont sans pertinence.

Indépendamment de la question de savoir si PERSONNE1.) pouvait encore bénéficier en 2017 du taux super-réduit, il échet de constater que ce dernier reste en défaut d'établir qu'il disposait d'un accord préalable de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED) lui permettant de bénéficier du taux super-réduit dont il réclame l'application.

Le Tribunal relève qu'à défaut d'autorisation préalable, l'entreprise est obligée de facturer le taux généralement applicable en la matière et le propriétaire doit recourir à la procédure de remboursement afin de bénéficier, le cas échéant, de la restitution de la TVA (cf. site internet de l'Administration de l'Enregistrement des Domaines et de la TVA).

Il s'ensuit que ses contestations relatives à l'application d'un taux réduit de TVA sont à rejeter.

La demande d'SOCIETE1.) au titre des factures nos NUMERO33.), NUMERO34.) et NUMERO35.) datées du 8 février 2017 est en conséquence à déclarer fondée pour un montant de (86,17 euros + 81,00 euros + 61,11 euros =) 228,28 euros avec les intérêts à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Conclusion

Il résulte des développements qui précèdent qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 228,28 euros à titre de solde ouvert sur les factures nos NUMERO33.), NUMERO34.) et NUMERO35.) datées du 8 février 2017 avec les intérêts au taux légal à partir du 20 janvier 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la demande accessoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, 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, page 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.

PAR CES MOTIFS

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

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

quant à la demande principale,

- quant au retard d'achèvement,

déclare fondée pour un montant de 80.243,33 euros la demande de PERSONNE1.) au titre du retard d'achèvement avec les intérêts au taux légal à partir du 12 août 2019, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 80.243,33 euros au titre du retard d'achèvement avec les intérêts au taux légal à partir du 12 août 2019, jusqu'à solde,

- quant aux vices, malfaçons et défauts de conformité,

rejette la demande de PERSONNE1.) en complément d'expertise relative aux postes suivants : (i) étanchéité de la terrasse du 2^{ème} étage et de la toiture plate du 1^{er} étage, (ii) plans « as-built », (iii) tank à pellets, (iv) « blowerdoor test », (v) linteaux de fenêtres, (vi) étanchéité de la toiture, (vii) travaux de façade,

rejette la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir accorder une note de crédit relative aux travaux de façade,

déclare d'ores et déjà fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence des montants suivants :

- un montant de 20.754,16 euros au titre du coût de réfection du ponton d'entrée,
- un montant de 4.158,18 euros au titre de la finition de l'enduit de façade,

avec les intérêts au taux légal à compter du 12 août 2019, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) les montants de 20.754,16 euros et de 4.158,18 euros, à chaque fois avec les intérêts au taux légal à compter du 12 août 2019, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à capitalisation des intérêts,

quant au surplus, ordonne un complément d'expertise et nomme expert Tanja LAHODA, expert en gros-œuvres, demeurant à L-8395 Septfontaines, 20, Kierchwee, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- à fournir des précisions complémentaires sur la nature des portes prises en compte dans son évaluation, notamment quant à leur conformité aux normes applicables,
- dit que l'experte devra le cas échéant, procéder à une réévaluation du poste concerné avec l'assistance d'un expert spécialisé en installation de portes,
- d'évaluer les postes suivants : (i) isolation du plafond du local technique à enduire et à peindre, (ii) finition et pose des luminaires extérieurs, (iii) trois fermetures démontables pour VMC,
- de dresser les décomptes entre parties,

ordonne à PERSONNE1.) de payer une provision de 1.500 euros à l'expert pour le 29 août 2025 au plus tard et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine

de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

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

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 28 novembre au plus tard,

charge Monsieur le juge Frank KESSLER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Monsieur le président de chambre,

quant à la demande reconventionnelle,

invite la partie la plus diligente à verser les notes de crédit manquantes,

déclare non fondée la demande de la SOCIETE1.) en paiement du montant de 40.632,60 euros sur base de la facture no NUMERO14.) du 12 juillet 2017 pour travaux supplémentaires d'électricité,

déclare fondée pour un montant de 228,28 euros la demande de la SOCIETE1.) à titre de solde ouvert sur les factures nos NUMERO33.), NUMERO34.) et NUMERO35.) du 8 février 2017 relatives aux angles de fenêtres avec les intérêts au taux légal à partir du 20 janvier 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 228,28 euros à titre de solde ouvert sur les factures nos NUMERO33.), NUMERO34.) et NUMERO35.) du 8 février 2017 relatives aux angles de fenêtres avec les intérêts au taux légal à partir du 20 janvier 2020, jusqu'à solde,

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

réserve le surplus,

met l'affaire en suspens.