

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00009

Audience publique du onze janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-03091 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

ENTRE

SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de ADRESSE2.) sous le numéroNUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 3 mars 2021,

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

ET

SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), déclarée en état de faillite par jugement commercial du 25 mars 2022,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

ayant initialement comparu par la société à responsabilité limitée JURISLUX S.à r.l., comparaissant actuellement par son curateur, Maître Selena CORZO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 3 mars 2021, SOCIETE1.) (ci-après : « SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à SOCIETE2.) (ci-après : « SOCIETE2.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour voir prononcer, sinon constater la résiliation du contrat d'entreprise conclu entre parties le 25 mai 2018 aux torts exclusifs de SOCIETE2.), partant voir condamner celle-ci, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa des dispositions régissant le contrat d'entreprise, sinon le droit commun, sinon encore celles régissant la responsabilité délictuelle, sinon quasi-délictuelle, à lui payer la somme de 536.707,39 euros, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert ou à adjuger *ex aequo et bono* par le tribunal, à titre d'indemnisation du préjudice résultant de l'inexécution du contrat, avec les intérêts légaux à partir du 15 octobre 2019, date de la première mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande également à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, de fixer à 18 mois la durée pendant laquelle elle a été privée de la chance de donner en location 25 appartements et à 95 % « *le taux de probabilité de la demanderesse d'avoir été en mesure de donner en location les 25 appartements dès l'achèvement des travaux* », sinon toute autre durée et tout autre pourcentage, à déterminer par le tribunal, sinon à dire d'expert.

Elle demande enfin à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'entière des frais et dépens, au vœu de l'article 238 du prédict code, sinon à voir instituer un partage lui largement favorable, avec distraction au profit de son avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-03091 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 9 octobre 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 9 novembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 30 novembre 2023.

2. Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose qu'en vertu d'un devis estimatif et descriptif n° NUMERO2.) du 17 mai 2018, signé par les parties litigantes le 25 mai 2018, SOCIETE2.) se serait engagée à effectuer des travaux de remplacement complet d'une toiture et de fourniture et de pose de « *velux* » dans un immeuble sis à F-ADRESSE4.), pour le prix de 202.978,34 euros TTC.

Aux termes du prédit devis, les travaux devaient commencer le 1^{er} juillet 2018 et les parties auraient convenu à ce que les travaux soient achevés avant l'hiver 2018.

SOCIETE1.) fait en l'espèce valoir que les travaux n'auraient ni commencé, ni été achevés aux dates convenues.

Elle explique que l'assignée, en sus d'avoir accumulé d'importants retards dans l'exécution des travaux, aurait également, à de nombreuses reprises et sans motif valable, abandonné le chantier, de sorte qu'elle aurait été contrainte maintes fois de solliciter la reprise du chantier.

À ces occasions, SOCIETE2.) aurait chaque fois imposé de nouvelles modalités de prix et aurait par la suite, sous prétexte d'un retard dans le règlement des factures, définitivement abandonné le chantier.

SOCIETE1.) explique qu'elle aurait, par un courrier d'avocat du 15 octobre 2019, contesté l'arrêt des travaux ainsi que la demande adverse en paiement d'un nouvel acompte, qui n'auraient été ni fondés, ni justifiés. Par ce même courrier, elle aurait mis en demeure SOCIETE2.) de reprendre le chantier sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard et d'achever les travaux non-exécutés et/ou mal exécutés jusqu'au 31 décembre 2019 au plus tard. Elle aurait également indiqué avoir d'ores et déjà réglé un montant total de 180.057,16 euros, soit 88,70 % du prix du marché de 202.978,34 euros, quand bien même les travaux n'auraient pas été exécutés à hauteur du prédit montant et souligné que les modalités de paiement convenues entre parties auraient été les suivantes : 30 % à la commande, 30 % au démarrage, 30 % selon avancement et 10 % à la fin des travaux sur présentation de la facture finale.

Le même courrier ferait encore état de retard dans l'exécution et énumérerait les travaux restés en souffrance à hauteur du montant de 71.832.- euros HTVA, soit 86.198,40 euros TTC, correspondant à 42,46 % du marché, ainsi que les travaux affectés de vices et malfaçons à hauteur du montant de 8.000.- euros, soit 9.600.- euros TTC, tels qu'évalués par le maître d'œuvre auquel la requérante aurait fait appel.

SOCIETE1.) explique que l'assignée n'aurait réservé aucune suite au prèdit courrier de mise en demeure, de sorte qu'elle aurait encore, en date du 5 novembre 2019, adressé une ultime mise en demeure à SOCIETE2.), avec information qu'à défaut de s'exécuter, il sera procédé à son remplacement conformément aux articles 1143 et 1144 du Code civil.

À cette même date, un procès-verbal de constat d'abandon de chantier aurait été dressé par un huissier de justice.

En date du 20 décembre 2019, un second procès-verbal de constat intitulé « *Constat avancement de chantier* » aurait été dressé par le même huissier de justice, énumérant les travaux restés en souffrance.

Dans la mesure où l'ensemble des travaux n'auraient pas été achevés par SOCIETE2.) quand bien même celle-ci aurait déjà obtenu paiement d'un montant de 180.057,16 euros (soit 88,70 % du prix du marché de 202.978,34 euros) et étant donné que SOCIETE1.) aurait dû recourir à une tierce entreprise et déboursé à cette fin le montant de 76.502,79 euros, le surcoût lié à l'intervention d'une société tierce à hauteur du montant de 53.581,61 euros (180.057,16 + 76.502,79 - 202.978,34) devrait, d'après la requérante, être entièrement imputé à SOCIETE2.).

Au vu de l'attitude déloyale et dilatoire de SOCIETE2.) qui aurait contraint SOCIETE1.) à faire appel à un maître d'œuvre pour l'assister dans l'avancement et le suivi des travaux, le surcoût lié à cette assistance s'élevant à 6.375,78 euros, devrait pareillement être imputé à SOCIETE2.).

SOCIETE1.) fait également plaider que le retard dans l'exécution des travaux lui aurait causé une importante perte d'exploitation, dont SOCIETE2.) serait également responsable.

Sur ce point, SOCIETE1.) explique que l'immeuble, objet de la rénovation et transformation, serait composé de 25 appartements d'une superficie d'environ 70 m² chacun qui devaient tous être donnés en location après l'achèvement des travaux.

Compte tenu de la situation du marché de l'immobilier dans le secteur géographique concerné, la probabilité que les 25 appartements soient loués dès l'achèvement des travaux, aurait été particulièrement élevée. SOCIETE1.) évalue, sous toutes réserves, à 95 % la probabilité de location des appartements dès l'achèvement des travaux.

Au vu du retard imputable à SOCIETE2.) dans l'achèvement des travaux, à savoir 18 mois, et du prix des loyers mensuels qui aurait pu être perçu pour des appartements similaires à hauteur d'environ 1.100.- euros, le préjudice de SOCIETE1.) lié à la perte d'une chance d'encaisser des revenus locatifs, s'élèverait à 470.250.- euros [18 (x) 1.100 (x) 25 (x) 0,95].

SOCIETE1.) reproche encore à SOCIETE2.) d'avoir, après l'arrêt du chantier, démonté et emporté les anciens éléments en zinc de la toiture d'une valeur estimée à 1.500.- euros et demande à ce que celle-ci soit condamnée à lui payer la prédite somme à titre d'indemnisation.

Au vu de l'ensemble des manquements contractuels imputables à SOCIETE2.), le préjudice dans le chef de SOCIETE1.) s'élèverait à la somme totale de 536.707,39 euros, ventilée comme suit :

- 53.581,61 euros du fait du non-achèvement des travaux, de l'abandon du chantier et de l'intervention d'une société tierce ;
- 6.375,78 euros correspondant au préjudice lié à l'intervention d'un maître d'œuvre ;
- 1.500.- euros du fait du démontage des anciens éléments de zinc par SOCIETE2.) ;
- 470.250.- euros du chef de la perte de chance d'avoir pu encaisser des revenus locatifs et
- 5.000.- euros, correspondant au préjudice moral subi par SOCIETE1.).

En réplique aux protestations adverses, SOCIETE1.) conteste tout retard de paiement des factures.

Elle fait valoir qu'au moment de l'arrêt du chantier, elle aurait d'ores et déjà acquitté un montant de 180.057,16 euros, soit 88,70 % du prix du marché fixé à 202.978,34 euros, alors que SOCIETE2.) n'aurait quant à elle exécuté que l'équivalent de 57,54 % du marché. Dans ces conditions, SOCIETE2.) n'aurait aucunement été fondée à réclamer le paiement d'un acompte supplémentaire pour la reprise des travaux.

De plus, il ressortirait du planning des travaux signé par SOCIETE2.) en date du 21 juin 2019 que celle-ci aurait accumulé d'importants retards dans l'exécution des travaux.

SOCIETE1.) conteste s'être immiscée dans l'exécution des travaux et plus particulièrement l'affirmation adverse suivant laquelle l'épouse de son gérant aurait exigé la mise en place du zinc pré-patiné, plus onéreux, non prévu au devis, et aurait également « hésité » sur l'emplacement des « VELUX ».

Elle fait plaider que même s'il y ait eu immixtion, un tel fait ne saurait suffire pour exonérer SOCIETE2.) de la responsabilité pesant sur elle en sa qualité de constructeur.

SOCIETE1.) réfute également le reproche adverse de ne pas avoir fourni une garantie bancaire. Elle fait plaider que les dispositions de l'article 1799-1 du Code civil français sur lesquelles se serait basée SOCIETE2.) pour exiger une garantie de paiement ne seraient

non seulement pas applicables en cause mais l'exigence d'une telle garantie n'aurait pas été justifiée.

Elle explique que bien qu'elle n'ait pas été obligée de fournir une telle garantie, elle aurait néanmoins, et ce dans le seul but de faire avancer les travaux, consenti à une telle demande de SOCIETE2.) et constitué une garantie bancaire auprès de son institut bancaire à hauteur du montant de 22.921,18 euros, correspondant au solde du prix du marché.

Or, même après la constitution d'une garantie bancaire, SOCIETE2.) n'aurait pas repris les travaux prétextant une agression physique sur la personne de son gérant, qui n'aurait pourtant jamais eu lieu.

SOCIETE1.) conteste encore l'argumentaire adverse tendant à soutenir que le coût des travaux restant à réaliser de 22.921,18 euros serait « *sans rapport* » avec le coût de l'intervention de la société tierce qui est de 53.581,61 euros, en faisant valoir que l'intervention d'une société tierce serait toujours plus onéreuse que si les travaux avaient finalement été réalisés par l'entreprise substituée.

Selon le dernier état de ses prétentions et compte tenu de la faillite de SOCIETE2.), prononcée par un jugement commercial du 25 mars 2022, SOCIETE1.) demande à voir fixer sa créance à l'égard de SOCIETE2.) à hauteur de la somme de 568.112,75 euros et à la voir admettre au passif de la faillite.

SOCIETE2.)

SOCIETE2.) fait valoir que s'il est certes vrai que les travaux contractuellement prévus devaient débiter le 1^{er} juillet 2018, il serait toutefois faux d'affirmer qu'ils devaient être achevés avant l'hiver 2018.

SOCIETE2.) conteste encore l'affirmation adverse suivant laquelle les travaux n'auraient pas débuté à la date contractuellement stipulée.

Elle fait valoir qu'aucune preuve en ce sens ne serait fournie en cause par SOCIETE1.). Au contraire, il résulterait de la pièce n° 1 versée par l'assignée, que les parties auraient, en ce qui concerne les délais, indiqué ce qui suit : « *à convenir* ».

En l'absence d'un planning initial de chantier, l'allégation adverse d'un prétendu retard important dans l'exécution des travaux serait ainsi dénuée de tout fondement.

SOCIETE1.) resterait en tout état de cause en défaut de prouver un retard de chantier imputable à SOCIETE2.).

Au contraire, s'il y a eu retard, SOCIETE1.) aurait été seule responsable en raison de retards de paiement des factures. Ceci aurait en effet contraint SOCIETE2.) à quitter le chantier, faute de financement de matériaux de chantier.

Contrairement à ce qui serait affirmé par SOCIETE1.), il n'y aurait jamais eu abandon de chantier sans motif valable. La reprise de chantier telle que sollicitée par SOCIETE1.) n'aurait en effet pu avoir lieu qu'à condition de paiement du prix des travaux.

SOCIETE2.) précise que le gérant de SOCIETE1.) aurait été dépassé par la situation, de sorte que ce serait précisément SOCIETE2.) qui aurait suggéré à celui-ci de faire appel à un maître d'œuvre.

En outre, elle indique que l'épouse du gérant de SOCIETE1.) se serait déplacée sur le chantier et exigé la mise en œuvre du zinc pré-patiné non prévu au devis et, de surcroît, plus onéreux et aurait hésité en ce qui concerne l'emplacement des « *VELUX* », de sorte que SOCIETE2.) aurait dû faire face à des contre-ordres. Il serait dès lors faux de prétendre que SOCIETE2.) aurait imposé de nouvelles conditions au contrat.

L'assignée explique ensuite que suite à l'intervention d'un maître d'œuvre engagé par SOCIETE1.), les parties auraient pu trouver un accord quant à la reprise du chantier conditionnée au paiement par SOCIETE1.) d'un montant de 5.000.- euros.

Les nouvelles conditions relatives au prix telles qu'évoquées par SOCIETE1.) ont consisté à passer du paiement suivant : 30 % à la commande des travaux, 30 % au début des travaux, 30 % « *selon avancement* » et 10 % à la fin des travaux, « *avec en pratique un règlement de la partie « selon avancement » par tranches d'environ 10.000,-€ à 25.000,-€ (paiement de 26.057,16 € évoqué dans la pièce no 2 de Me TURPEL) à subsidiairement, un paiement de la partie selon avancement plus fractionné et plus précis par tranches de seulement 5.000,-€* ».

En raison du défaut de paiement par SOCIETE1.), l'assignée aurait par ailleurs sollicité dès la date du 15 janvier 2019 à ce qu'une garantie de paiement lui soit fournie sur base de l'article 1799-1 du Code civil français. Cette demande de garantie aurait été formulée avant les contestations émises par SOCIETE1.) et les différentes mises en demeure dont se prévaut SOCIETE1.) et cette demande aurait été réitérée par le mandataire français de l'assignée en date du 5 décembre 2019.

En ce qui concerne les constats d'huissier des 5 novembre et 20 décembre 2019, SOCIETE2.) soutient que si certains matériaux n'ont pas été posés, toujours est-il qu'elle aurait, et ce malgré retard de paiement, assuré la livraison de matériaux restant à poser.

Tout en soulignant qu'au moment de l'établissement des constats des lieux précités tout le matériel aurait été livré sur le chantier, SOCIETE2.) fait valoir que les prétendues malfaçons évoquées dans le constat d'huissier du 5 novembre 2019 sous le point « *PARTIE BASSE et PARTIE HAUTE* », constitueraient en réalité de simples travaux non achevés, et non des désordres affectant l'ouvrage.

Elle explique ensuite que ce ne serait qu'en date du 3 février 2020, soit après l'établissement des constats d'huissier de justice, que SOCIETE1.) aurait fourni la garantie bancaire exigée par l'assignée un an auparavant.

SOCIETE2.) conteste en tout état de cause toute responsabilité dans l'inachèvement des travaux dont question et estime que l'intervention d'une société tierce serait uniquement imputable à SOCIETE1.) compte tenu du défaut de paiements et en raison de l'agression perpétrée par le gérant de SOCIETE1.) sur la personne de son gérant.

À titre subsidiaire, et même à supposer que le préjudice allégué par SOCIETE1.) puisse lui être imputé, SOCIETE2.) fait valoir qu'elle se « *décharge* » de sa responsabilité en raison de la faute de la victime.

À titre plus subsidiaire, SOCIETE2.) conteste les différents chefs de préjudice invoqués par SOCIETE1.) tant en leur principe qu'en leur *quantum*. Elle fait plaider qu'il résulterait de l'aveu même de SOCIETE1.) que le coût des travaux restant à réaliser sur le chantier après le départ de l'assignée, se serait élevé à 22.921,18 euros, montant « *sans rapport avec les 76.502,79 € réclamés* ».

SOCIETE2.) conteste plus particulièrement que le coût lié à l'intervention d'un maître d'œuvre sur le chantier puisse lui être imputé, alors que l'appel à un maître d'œuvre serait en l'espèce intervenu en raison de l'incompétence de SOCIETE1.) en la matière.

SOCIETE2.) soutient en outre que l'enlèvement des « *vieilles zingueries* » et leur dépôt en déchetterie auraient été convenus *ab initio* entre parties.

Pour ce qui est de la perte d'une chance d'encaisser des loyers, telle qu'alléguée par la partie adverse, SOCIETE2.) conteste tout préjudice dans le chef de SOCIETE1.) en rapport avec une prétendue perte d'exploitation, en faisant valoir que SOCIETE1.) aurait fait loger dans les appartements concernés des ouvriers intervenus sur le chantier.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes de SOCIETE1.) pour n'être ni fondées, ni justifiées, SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'entièreté des frais et dépens de l'instance, au vœu de l'article 238 du même code, sinon à voir instituer un partage qui lui serait largement favorable.

3. Motifs de la décision

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

- *quant aux relations contractuelles des parties*

Il est constant en cause qu'en date du 25 mai 2018, les parties ont signé, en précédant leur signature de la mention « *bon pour accord* », un devis intitulé « *DEVIS ESTIMATIF ET DESCRIPTIF N° NUMERO2.)* » émis le 17 mai 2018 par SOCIETE2.) portant sur des « *travaux : remplacement complet d'une couverture et révision* » pour un montant de 136.045,90 euros HTVA.

Quant au paiement du prix du marché, il y est indiqué ce qui suit :

« *30% à la commande*
30% au démarrage
30% selon avancement
10% à la fin des travaux, sur présentation de la facture finale ».

Ce devis comporte encore un certain nombre d'annotations manuscrites, dont notamment « *démarrage travaux = 01/07/18* », ainsi que le calcul suivant :

« VELUX 114/1[illisible]8 = 22 [illisible]
A = 117 168 € + 206 = 140 601,60
B = 17 187 € + 104 = 104 = 18 905,70
C = 25 000 € + 10 [illisible] = 27 50[illisible]

Compris =
[illisible] habillage 187 007,30 TTC
[illisible] 2[illisible] escompte
183 340
[illisible]
174 000 €/TTC [...] ».

Dans un courrier du 11 septembre 2019, SOCIETE1.) invoque l'existence de plusieurs devis conclus entre parties, en les énumérant comme suit :

« - *Chantier A (grange) : 140.601 €*
- *Chantier B (entrée) : 18.905 €*
- *Chantier C (maison) : 27.500 €*
- *Surplus 16 Velux et 2 lucarnes : 5.020,47 €*
TOTAL : 192.026,47 €
- *Surplus barrière neige et plus-value : 10.951,87 €*
TOTAL FINAL : 202.978,34 € ».

Dans ce même courrier, elle invoque encore l'existence d'un devis signé entre parties le « 11.01.2019 ».

Le tribunal relève dès à présent qu'hormis le devis du 17 mai 2018 dressé par SOCIETE2.), signé par les parties le 25 mai 2018, et qui comporte les annotations manuscrites ci-avant relevées, aucun autre devis écrit ne figure au dossier.

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

Il s'agit d'une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter un ouvrage, un travail déterminé, englobant tout genre de prestations, tant matérielles qu'intellectuelles en toute indépendance, pourvu qu'elles soient réalisées en-dehors d'un rapport de subordination (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), Le droit de la construction au Luxembourg, éd. 2018, p.43).

Il y a ainsi contrat d'entreprise, dès lors que le professionnel est chargé de réaliser un travail spécifique sur les instructions et directives particulières du client rendant impossible de substituer au produit commandé un autre équivalent (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.43-44).

Plus spécialement, le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et en toute indépendance, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque (cf. CA, 6 juillet 1994, n° 14259 du rôle ; TAL, 18 février 2004, n° 84212).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier, notamment du devis précité du 17 mai 2018, que SOCIETE2.) a été chargée de réaliser des travaux de remplacement d'une couverture et de révision, de sorte que les parties sont en l'espèce liées par un contrat d'entreprise.

Le tribunal analysera partant le bien-fondé de la demande de SOCIETE1.) sur base des dispositions régissant le contrat d'entreprise.

En l'espèce, les parties ne qualifient cependant pas expressément le marché conclu entre elles.

Le contrat de louage d'ouvrage peut se présenter sous la forme d'un devis ou d'un marché à forfait.

Le marché à forfait ou à prix fixe est un contrat dans lequel le prix est fixé d'avance et globalement pour des travaux dont la nature et la consistance sont nettement définies (cf. Répertoire de droit civil, Dalloz, v° contrat d'entreprise, n° 240).

Ainsi, la condition pour que le marché soit forfaitaire est qu'il ait été convenu un prix nettement déterminé et insusceptible de varier selon des éléments incertains, le prix devant être fixé à l'avance avec précision, de façon globale et définitive.

Le contrat sur devis est celui dont le prix ne peut être déterminé qu'après l'achèvement des travaux et est fixé en fonction de l'importance du travail fourni et de la quantité des matériaux employés par référence à un tarif préexistant. Il est donc de l'essence du contrat sur devis que le prix total effectif peut différer du prix prévu ou calculable à partir du devis et ce en fonction du travail accompli ou des matériaux livrés.

Le marché sur devis s'oppose au marché à forfait, par l'imprécision, plus ou moins grande, et des travaux et du prix de l'ensemble ; ce prix ne sera déterminé qu'à l'achèvement des travaux par un mètre, en multipliant le prix unitaire par les dimensions de l'ouvrage.

Le marché sur devis constituant la règle et le marché à forfait l'exception, les juges du fond décident souverainement si un marché de travaux constitue ou non un forfait.

En l'espèce, le document intitulé « *DEVIS ESTIMATIF ET DESCRIPTIF N° NUMERO2.)* » émis le 17 mai 2018 par SOCIETE2.) indique pour chaque poste la quantité, le prix unitaire et le coût total. Il y est également stipulé que « *Toutes fourniture et pose de prestations non stipulées dans le devis par écrit sera considéré comme travaux supplémentaires donc, à facturer* ».

Compte tenu de ce constat et les différentes annotations portées sur le devis signé le 25 mai 2018, le prix du marché conclu n'a partant pas été fixé de façon globale et précise, et il ne peut dès lors être qualifié de marché à forfait.

Par application des principes susmentionnés, il y a lieu de retenir que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont conclu un marché sur devis, se caractérisant par le fait que le prix final est fixé en fonction de la consistance exacte des travaux effectués et des matériaux utilisés.

- quant à la défaillance contractuelle

Il convient de rappeler qu'en s'engageant dans un contrat d'entreprise, l'entrepreneur a l'obligation de réaliser un travail conforme aux règles de l'art, tandis que le maître d'ouvrage a l'obligation de payer le prix des travaux réalisés.

En ce qui concerne la responsabilité de l'entrepreneur, le contrat d'entreprise est un contrat conclu *intuitu personae*, c'est-à-dire en fonction de la personnalité et de l'identité du cocontractant, et synallagmatique, en ce que les cocontractants se sont obligés réciproquement l'un envers l'autre en vue de son exécution parfaite. Chaque obligation sert de contrepartie et de cause à l'autre. En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'est obligé à exécuter des travaux exempts de vices, conformes aux règles de l'art et aux dispositions du marché. La responsabilité contractuelle de

l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite exécution des engagements souscrits.

Cette exécution sans défaut s'impose d'autant plus que l'entrepreneur se voit soumettre en la matière à une obligation de résultat (cf. CA, 11 mai 2005, n° 28935).

En effet, l'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est – en tant que professionnel qualifié – censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'obligation du constructeur étant ainsi une obligation de résultat qui veut que – dès le désordre constaté – il peut être recherché sur le fondement d'une présomption de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Il s'ensuit que la mise en cause de la responsabilité de l'entrepreneur nécessite non pas de démontrer la faute de celui-ci mais uniquement que le résultat promis par lui n'est pas conforme à la prestation qu'il s'était engagé à accomplir (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.87).

En l'espèce, SOCIETE1.) demande au tribunal de constater, sinon prononcer la résiliation du contrat d'entreprise conclu entre parties aux torts exclusifs de SOCIETE2.).

Tout contrat d'entreprise peut faire l'objet d'une résolution (anéantissement rétroactif) ou résiliation (anéantissement pour l'avenir) en cas de défaillance contractuelle de l'entrepreneur ou du maître de l'ouvrage.

Dans la mesure où il est en l'espèce constant que SOCIETE1.) a fait appel à une entreprise tierce pour achever les travaux de toiture, objet du devis signé le 25 mai 2018, elle a procédé de manière unilatérale à la résiliation du contrat d'entreprise liant les parties en cause.

Par la résiliation expresse et unilatérale du contrat passé entre parties, SOCIETE1.) a ainsi décidé de passer outre les dispositions légales de l'article 1184 du Code civil, disposant qu'en cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, le contrat n'est pas résolu de plein droit, mais la résolution doit être demandée en justice ; alors qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Une des parties est en droit de rompre le contrat, sans l'intervention d'une décision judiciaire, lorsque l'autre partie a rendu cette rupture inévitable par un manquement grave aux obligations qui lui incombait, justifiant une résiliation immédiate.

Il y a lieu de rappeler que l'exigence de bonne foi prescrite à l'article 1134 du Code civil précité, englobe les exigences de confiance réciproque et de loyauté, voire d'efficacité. Ainsi les parties au contrat sont tenues à une obligation de loyauté en vertu de laquelle chacune doit à l'autre une collaboration qui permette au contrat de produire son plein effet (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pas. 2014, n° 722, p. 745).

Il en découle que l'auteur de la rupture unilatérale agit à ses risques et périls. En cas de litige, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire *a posteriori*. Le rôle du juge consiste alors non pas à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier. Le contrôle du juge est alors double : il faut non seulement vérifier que le débiteur n'a pas exécuté une obligation du contrat, manquement qui aurait entraîné en cas de saisine du juge le prononcé de la résolution, mais aussi constater la gravité de ce manquement, justifiant de ne pas attendre le prononcé de la résolution par le juge (cf. Jurisclasseur civil, Art. 1184, Fasc. 10, n° 70).

La gravité du comportement d'une partie à un contrat peut donc justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls (cf. Cass fr. Civ. 1ère, 13 octobre 1998 et 20 février 2001 : Jurisclasseur Civil, Art. 1184, Fasc. 10, n° 66 et suivants).

En l'espèce, il y a dès lors lieu d'examiner si la résiliation unilatérale telle qu'opérée par SOCIETE1.) était justifiée, appréciation à laquelle le juge se livre souverainement.

Le juge apprécie ainsi souverainement si la gravité du manquement dénoncé est suffisante pour justifier la résiliation du contrat.

Cette appréciation doit se faire en considération de toutes les circonstances tant objectives et subjectives de la cause intervenues jusqu'au jour de la décision et non pas seulement des circonstances existantes au jour de la rupture unilatérale du contrat ou de l'assignation en.

Le juge appréciera notamment si la résolution excède ou non le dommage. Il peut puiser sa conviction dans l'ensemble des données de la cause sans être obligé de tenir exclusivement compte des éléments invoqués par les parties (cf. CA, 17 mai 2006, n° 30483).

Conformément à ces principes, aux fins de déterminer si SOCIETE1.) a régulièrement résilié le contrat des parties, il convient dès lors d'examiner d'une part, si SOCIETE2.) n'a pas exécuté une obligation du contrat qui aurait, en cas de saisine du tribunal, abouti au prononcé de la résiliation et d'autre part, si cette inexécution a été d'une telle gravité que SOCIETE1.) n'ait pas pu attendre le prononcé de la résiliation judiciaire.

La charge de prouver que les deux conditions tenant à l'inexécution contractuelle et à la gravité suffisante de celle-ci, sont remplies, incombe à l'auteur de la résiliation du contrat.

SOCIETE1.) soutient en l'espèce que SOCIETE2.) aurait abandonné le chantier, qu'elle aurait, de manière injustifiée, exigé le paiement d'un acompte supplémentaire et l'émission d'une garantie bancaire, que les travaux réalisés par SOCIETE2.) auraient été affectés de désordres et que celle-ci aurait refusé la reprise des travaux malgré mise en demeure formelle pour ce faire.

Afin d'analyser le bien-fondé de ces reproches, il y a lieu de retracer le déroulement des faits de l'espèce eu égard aux éléments du dossier.

Il résulte d'un courrier du 11 septembre 2019, intitulé « *Etat du chantier pour rénovation des bâtiments [...]* », que SOCIETE1.) s'est adressée à SOCIETE2.) comme suit :

« [...] *je souhaite vous adresse un état des lieux des travaux réalisés par votre entreprise et vous faire part de mon insatisfaction quant à l'état d'avancement de ces derniers, alors que vous venez encore d'émettre de nouvelles exigences quant aux conditions de paiement en vue de continuer le chantier :*

Les devis signés entre nous ont été établis comme suit :

- Chantier A (grange) : 140.601 €
- Chantier B (entrée) : 18.905 €
- Chantier C (maison) : 27.500 €
- Surplus 16 Velux et 2 lucarnes : 5.020,47 €
- TOTAL : 192.026,47 €
- Surplus barrière neige et plus-value : 10.951,87 €
- TOTAL FINAL : 202.978,34 €**

Or, le devis total établi s'élève à 202.978,34 € et je vous ai déjà versé la somme de 180.057,16 € en prenant en compte la facture de 26.057,16 € réglée par moi-même auprès de votre fournisseur de tuiles et Velux (Comptoir du bâtiment) car vous n'étiez pas en mesure de régler vous-mêmes les fournitures. Il me reste donc la somme de 22.921,18 € à vous payer (soit environ 11 % de la valeur du devis signé).

*Vu l'état d'avancement du chantier, il me semble que vous n'êtes pas en situation de poser des exigences supplémentaires relatives au règlement des factures. **Je me tiens aux conditions de paiement établies sur le devis signé entre nous le 11.01.2019 (solde 10 % à la fin des travaux sur présentation de la facture finale). Les travaux effectués jusqu'à ce jour sont à constater sur place avec l'architecte responsable du chantier.** [...]* »

À ce courrier, SOCIETE2.) a répondu, en date du 24 septembre 2019, comme suit :

« *Par correspondance, Monsieur PERSONNE1.), votre maître d'œuvre m'a demandé d'intervenir à nouveau sur le chantier.*

Je vous rappelle les nombreuses difficultés pour le règlement des factures et situations que j'ai rencontrées.

Ces retards ne sont absolument pas admissibles puisque, me concernant, j'ai été contraint de faire l'avance des rémunérations, charges, frais ... sans avoir obtenu pour autant les fonds qui m'étaient dus où dans des délais qui sont notamment inacceptables.

Au mois de janvier 2019, je vous ai demandé, conformément aux dispositions de l'Article 1799-1 du Code Civil de me fournir une garantie, cette garantie étant de droit légal et devant être fournie.

[...]

Il est évident que, tant que cette garantie ne sera pas fournie et tant qu'un décompte ne sera pas réalisé pour la sur location de l'échafaudage, il n'est pas question pour mon entreprise de reprendre le chantier tant les retards de paiement m'ont placé en difficulté.
[...].

En réplique au courrier de SOCIETE2.) du 24 septembre 2019, le maître d'œuvre, chargé par SOCIETE1.), a écrit ce qui suit :

« [...] vous persistez dans votre demande concernant les conditions de paiement de fin de chantier.

*Je tiens à vous rappeler qu'à ce jour le montant des paiements versé est de 180 057,16€ ce qui correspond à « 11% du marché ».
On est loin des travaux réalisés à ce jour,
Par conséquent je vous somme par la présente de reprendre et ce sans délai les travaux restants.*

[...] ».

Par courrier d'avocat du 15 octobre 2019, SOCIETE1.) met en demeure SOCIETE2.) de reprendre les travaux, en contestant « *votre nouvelle demande de paiement d'acompte qui n'est ni fondée, ni justifiée* » aux motifs que « *vous n'ignorez pas que ma mandante vous a déjà réglé un montant total de 180.057,16 €, sans préjudice quant au montant exact, soit 88,70 % du prix du marché d'un montant total de 202.978,34 €, sans préjudice quant au montant exact, alors que vous-même êtes loin d'avoir accompli le même pourcentage de travail* ».

Après avoir rappelé les modalités de paiement convenues entre parties, SOCIETE1.) reproche encore, dans ce même courrier, à SOCIETE2.) d'avoir pris du retard dans l'exécution des travaux, en indiquant que :

« il résulte du planning des travaux que vous avez signé en date du 21 juin 2019, dont copie en annexe, que les travaux que vous devez effectuer ont pris énormément de retard »,

en énumérant les travaux restant à exécuter :

« [d]après le maître d'ouvrage, Monsieur PERSONNE1.), il vous reste encore à exécuter des travaux d'un montant total de 71.832,00 € HTVA, soit 86.198,40 € TVA de 20% incluse, ce qui correspond à 42,46% du marché. [...]

- couverture tuile (dont seulement 50 % a été posée, de sorte qu'il reste encore à poser 415 m² x 42,00 €, soit 17.430 €)
- 21 velux (non posés, soit 24.370,00 €)
- descentes d'eau, partie « Bac acier » (non posées, soit 4.860,00 €)
- descentes d'eau, parties basse et haute (non posées, soit 3.024,00 €)
- tuiles faitières (non posées, soit 2.554,00 €)
- tuiles chatières (non posées, soit 3.770,00 €)
- chevrons 27/40 (non posés, soit 15.824,00 €) »,

et en précisant que :

« A cela s'ajoute que certains travaux que vous avez exécutés sont affectés de divers vices et malfaçons.

Il s'agit notamment des chevêtres de Velux mal posés, de raccords de zinc mal exécutés, etc. dont le maître d'ouvrage évalue le coût à 8.000,00 € HTVA, soit 9.600,00 TVA de 20% incluse, ce qui correspond à 4,72% du marché ».

Par courrier d'avocat subséquent du 5 novembre 2019, SOCIETE1.) réitère sa mise en demeure du 15 octobre 2019, avec information qu'« [à] défaut par vous de retourner au chantier et de reprendre le travail dans le délai imparti, ma mandante chargera, en vertu notamment des articles 1143 et 1144 du Code civil, une entreprise tierce aux fins d'exécuter en votre lieu et place, et à vos frais exclusifs, les travaux restés en souffrance, sans autre avertissement ».

Il résulte ensuite des pièces versées au dossier qu'en date du 5 novembre 2019, soit le même jour, l'huissier de justice Alexandre Bauer, exerçant à Longwy, a, sur requête de SOCIETE1.), dressé un procès-verbal de constat d'abandon de chantier et procédé aux constatations suivantes :

- « - Aucune fenêtre de toit n'est visible.
 - Seule une moitié de la toiture est recouverte de tuiles, il s'agit de la partie basse de la toiture, il n'y a aucune tuile faitière et aucune tuile chatière.
 - il n'y [a] aucune descente d'eau pluviale. »

L'huissier de justice requis a encore noté que « Monsieur PERSONNE1.) me communique un état des travaux restant à effectuer par SOCIETE2.) à savoir :

« **PARTIE BAC ACIER**

- Couverture tuile :
 Posée 50%,
- Velux
 Non posés qté 21
- Descente d'eau
 Non posée, soit 90ml
- Tuile faitière
 Non posée, soit 39,30ml
- Tuile chatière

- Non posée, soit 65*
- *Chevrons 27/40*
 - Non posés, soit 1978ml*
- *Position combles*
 - Sur l'ensemble des combles infiltration d'eau*

PARTIE BASSE et PARTIE HAUTE

- *Descente d'eau*
 - Non posée, soit 56ml*
- *Travaux en mal façon (Chevêtres velux mal posés, raccords de zinc mal faits) ».*

Par courrier d'avocat du 5 décembre 2019, SOCIETE2.) réplique qu'elle « *était bien fondée à interrompre la poursuite du chantier* » et demande, aux fins de la reprise du chantier :

- « - *d'obtenir une garantie de paiement délivrée au nom de SOCIETE2.) au titre des sommes restant à payer*
- *de règlements par phases préalablement négociées*
- *d'établir un planning, hors intempéries, en fonction du planning de ma mandante et de sa charge de travail*
- *de la prise en charge de la sur-location de l'échafaudage due au retard de paiement et la non-fourniture de garantie de paiement, soit la somme de 1 178,00 € par mois, soit 14 136,00 € à ce jour (décembre 2019)*
- *de la signature du marché et de l'avenant ».*

En date du 20 décembre 2019, l'huissier de justice a dressé un second procès-verbal de constat, intitulé « *Constat avancement de chantier* » et relevé ce qui suit :

« [i] *n'y a pas de fenêtres de toit sur le bâtiment principal (annexes photographiques n°1 à 5), seule la partie basse de la toiture est recouverte de tuiles.*

Des fuites et des traces d'infiltration sont visibles dans l'ensemble du bâtiment (annexes photographiques n°6 à 8).

Des tuiles sont stockées devant le bâtiment, des fenêtres de toit sont stockées dans le bâtiment voisin (annexes photographiques n°9 à 11).

Dans le bâtiment annexe (annexe photographique n°12), je constate que les fenêtres toit sont posées mais que les finitions ne sont pas réalisées (annexes photographiques n°13 et 14).

Depuis les fenêtres de toit du bâtiment annexe, je prends des clichés photographiques des finitions de la toiture (annexe photographique n°15) et du pignon du bâtiment principal (annexe photographique n°16) ».

Eu égard aux éléments soumis à l'appréciation du tribunal, notamment les constats d'huissier de justice versés en cause, il est établi en cause que SOCIETE2.) a abandonné

le chantier sis à ADRESSE4.) et n'a pas terminé les travaux, objet du devis signé entre parties en date du 25 mai 2018.

SOCIETE2.) justifie l'arrêt des travaux par le non-respect par SOCIETE1.) des modalités de paiement des travaux telles que convenues entre parties, par des retards de paiement dans le chef de SOCIETE1.) et le défaut pour celle-ci de fournir une garantie bancaire de paiement qui serait de droit en application de la législation française.

Il y a cependant lieu de constater que SOCIETE2.) ne développe pas autrement son argumentaire relatif au non-respect par SOCIETE1.) des modalités de paiement convenues entre parties et elle ne verse pas non plus de pièces probantes pour étayer ses propos à cet égard.

Il ne résulte en tout état de cause d'aucun élément du dossier que SOCIETE1.) ait accusé du retard dans le paiement des factures ou qu'elle n'ait pas payé l'ensemble des factures lui adressées par SOCIETE2.).

Par conséquent, compte tenu des développements qui précèdent, ensemble le constat que SOCIETE2.) a, pour la reprise du chantier, exigé, en sus d'une garantie bancaire, la modification des termes du contrat : « *la signature du marché et de l'avenant* », il échet de conclure que la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise opérée par SOCIETE1.) était justifiée.

Étant donné que la résiliation du contrat d'entreprise a été justifiée du fait de l'abandon du chantier par SOCIETE2.) dûment constaté par un huissier de justice, il n'y a pas lieu d'analyser les autres griefs invoqués à l'égard de SOCIETE2.).

Il s'ensuit que la résiliation unilatérale telle qu'opérée par SOCIETE1.) est à qualifier de régulière.

- quant aux préjudices allégués

En application du principe de la réparation intégrale, les dommages et intérêts dus au créancier sont destinés à compenser le préjudice que la résolution du contrat entraîne pour le demandeur, c'est-à-dire la perte qu'il a faite et le gain dont il a été privé, le tout par application des dispositions de l'article 1149 du Code civil (cf. CA, 1^{er} mars 2000, P. 31, p. 367 ; TAL, 15 octobre 1998, n° 47670 ; TAL, 9 octobre 2019, n° 187564 ; TAL, 3 février 2016, n° 160613).

Si en principe SOCIETE1.) est en droit de demander réparation de son préjudice subi du fait de la résiliation du contrat aux torts de SOCIETE2.), encore faut-il qu'elle prouve l'existence du préjudice conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil qui dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

(i) le coût de l'intervention de la société tierce

SOCIETE1.) demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 53.581,61 euro, correspondant au préjudice par elle subi du fait du non-achèvement des travaux, de l'abandon de chantier par SOCIETE2.) et de l'intervention d'une société tierce pour finaliser les travaux, objet du contrat d'entreprise.

Elle fait valoir que la prédite somme de 53.581,61 euro constituerait le surcoût lié à l'intervention de la société tierce, somme obtenue par l'addition du montant total prétendument réglé à SOCIETE2.) dans le cadre de l'exécution du contrat d'entreprise s'élevant à 180.057,16 euros et du montant déboursé à la société tierce à hauteur de 76.502,79 euros, déduction faite du coût total du marché qui se serait élevé à 202.978,34 euros (180.057,16 + 76.502,79 - 202.978,34).

Le tribunal rappelle que la faculté de remplacement n'est qu'une application particulière du mécanisme de la résolution unilatérale (cf. CA, 17 mai 2006, n° 30483).

Il est en effet permis à une partie liée par un contrat synallagmatique qui se plaint de l'inexécution de l'obligation de son cocontractant de faire usage de la faculté de remplacement sous certaines conditions. Il faut que le créancier ait mis le débiteur en demeure et lui ait laissé un délai raisonnable pour qu'il puisse exécuter son obligation.

Il faut ensuite que le remplacement se produise aussitôt après le délai imparti par la mise en demeure infructueuse. Il faut finalement que le cocontractant qui a failli à son obligation soit averti du remplacement, de manière qu'il ne prenne plus ses dispositions pour tenter encore d'exécuter le contrat (cf. CA, 10 juillet 2001, nos 23107, 23145 et 23250).

Il résulte des pièces du dossier que SOCIETE1.) a, suivant courrier d'avocat du 5 novembre 2019, mis en demeure SOCIETE2.) de reprendre le chantier sous peine de procéder à son remplacement.

En l'espèce, il est constant que SOCIETE2.) n'a pas repris le chantier sis à ADRESSE4.) suite à l'expiration du délai lui imparti pour ce faire. Il est également constant que SOCIETE1.) a fait appel à la société SOCIETE3.), entreprise générale de toitures, pour l'achèvement des travaux de toiture et de façade entamés par SOCIETE2.), suivant un devis n° NUMERO3.) dressé en date du 24 mars 2020.

Le tribunal constate que les conditions de remplacement de SOCIETE2.) étaient remplies en cause, de sorte que SOCIETE1.) peut en principe demander le remboursement des frais y engagés à supposer qu'il s'agisse des travaux commandés et payés à SOCIETE2.).

En ce qui concerne les travaux réalisés par la société tierce, il se dégage en l'espèce du devis n° NUMERO3.) du 24 mars 2020 précité que la société tierce était chargée des

travaux suivants, à hauteur de la somme totale de 65.387.- euros HTVA, soit 76.502,79 euros TTC :

« 1. Toiture

Couverture de la toiture en pente en tuile ondulée y compris raccord mural en zinc naturel et pose de la faitage [...] 14 800,00 €

Fourniture et pose de quatre couvres murs en zinc naturel y compris sous-construction en bois [...] 3 040,00 €

Tuyaux de descente d'eau pluviale de 100mm en zinc naturel [...] 4 224,00 €

Pose des fenêtres de toit du type Velux y compris rectification du cadre des fenêtres [...] 1 890,00 €

Fourniture et pose des volets roulants du type Velux Integra électrique, SML 0000 [...] 20 300,00 €

Fourniture et pose des volets roulants du type Velux Integra à énergie solaire, SSL 0000 [...] 5 327,00 €

Fourniture et pose des cadres isolantes (type BDX) [...] 1 281,00 €

Fourniture et pose d'échelles à neige [...] 5 600,00 €

2. Façade

Revêtement d'une façade en quartz-zinc, épaisseur 0,7 mm, exécution à joints debout et double agrafure y compris sous-construction en bois [...] 8 925,00 € ».

Le tribunal constate que la société tierce a non seulement réalisé des travaux de couverture de la toiture, de pose de quatre couvres murs et de fenêtres de toit, à savoir des travaux qui devaient être exécutés par SOCIETE2.), mais elle a également fourni et posé des volets roulants du type *Velux Integra* électrique et des volets roulants du type *Velux Integra* à énergie solaire.

En l'espèce, s'il est certes vrai que SOCIETE2.) a abandonné le chantier et n'a donc pas finalisé les travaux restant en souffrance, toujours est-il qu'il résulte des éléments du dossier que SOCIETE1.) n'a pas payé l'intégralité du coût du marché.

Dans son courrier d'avocat du 15 octobre 2019, celle-ci indique avoir « *déjà payé 88,70% du prix du marché d'un montant total de 202.978,34 €, sans préjudice quant au montant exact* », en reprochant à SOCIETE2.) de n'avoir « *effectué [...] que l'équivalent de 52,82%* » et en indiquant que « *[d']après le maître d'ouvrage, [...] il reste encore à exécuter des travaux d'un montant total de 71.832,00 € HTVA, soit 86.198,40 € TVA de 20% incluse, ce qui correspond à 42,46% du marché* ».

Dans ce même courrier d'avocat, SOCIETE1.) soutient que « *certaines travaux [...] sont affectés de divers vices et malfaçons [...] notamment des chevêtres de Velux mal posés, de raccords de zinc mal exécutés, etc. dont le maître d'ouvrage évalue le coût à 8.000,00 € HTVA, soit 9.600,00 TVA de 20% incluse, ce qui correspondant à 4,72% du marché* ».

En ce qui concerne tout d'abord l'étendue des travaux payés et exécutés, il échet de constater qu'aucune facture émise par SOCIETE2.), ni d'ailleurs une quelconque preuve de paiement des travaux réalisés par SOCIETE2.), n'est versée au dossier.

En l'espèce, l'évaluation du pourcentage des travaux payés, respectivement exécutés, par rapport au coût du marché, telle qu'indiquée dans le courrier d'avocat du 15 octobre 2019, n'est corroborée par aucun élément probant du dossier, de sorte qu'à défaut de toute pièce en ce sens, sinon d'une offre de preuve, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier l'exactitude de cette évaluation, partant de déterminer à suffisance de droit tant le coût des travaux restant à exécuter que le coût des travaux payés par SOCIETE1.) et surtout la nature des travaux exécutés respectivement restant à exécuter.

En ce qui concerne ensuite l'existence de désordres affectant les travaux exécutés par SOCIETE2.), là-encore, à défaut de toute pièce probante et face aux contestations circonstanciées émises par SOCIETE2.) sur ce point, le tribunal n'est pas en mesure de retenir à suffisance de droit l'existence de malfaçons affectant les travaux réalisés par SOCIETE2.) et de se prononcer quant à leur l'étendue.

Les procès-verbaux d'huissier de justice versés en cause par SOCIETE1.), ne sont pas de nature à pallier à ce manque de preuve alors qu'ils constatent en substance l'état du chantier suite à l'arrêt des travaux.

Le fait que le procès-verbal de constat du 20 décembre 2019 indique l'existence de fuites et des traces d'infiltration dans l'ensemble du bâtiment est inopérant en cause, étant donné que de tels désordres constituent la conséquence directe de l'inachèvement des travaux de toiture.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, faute pour SOCIETE1.) d'avoir suffisamment développé ce volet de sa demande et établi que la société tierce a exécuté des travaux qui incombait à SOCIETE2.) en vertu du devis du 17 mai 2018 et qui avaient d'ores et déjà fait l'objet d'un paiement en faveur de SOCIETE2.), sa demande à voir dire que SOCIETE2.) est tenue au paiement du surcoût de 53.581,61 euros lié à l'intervention de la société tierce est à déclarer non fondée.

(ii) le coût de l'intervention d'un maître d'œuvre

SOCIETE1.) demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 6.375,78 euros, correspondant au préjudice résultant de l'intervention d'un maître d'œuvre.

SOCIETE2.) s'y oppose. Elle conteste que de tels frais puissent lui être imputables.

Pour prospérer dans sa demande indemnitaire, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter, en sus d'une faute dans le chef de SOCIETE2.) et d'un préjudice dans son chef, le lien de causalité entre la défaillance contractuelle, en l'espèce établie, et le préjudice par elle allégué en lien avec l'intervention d'un maître d'œuvre sur le chantier.

En ce qui concerne l'exigence d'un lien de cause à effet entre la faute et le dommage, celle-ci résulte de l'article 1151 du Code civil. La nécessité d'un lien suffisant de causalité s'impose quelle que soit la nature de la responsabilité, délictuelle ou contractuelle.

Cette règle implique qu'il doit y avoir une relation de cause à effet entre le dommage, dont on réclame réparation, et la faute du débiteur, c'est-à-dire l'inexécution par lui de son obligation.

En utilisant les termes « *suite immédiate et directe de l'inexécution* », l'article 1151 du Code civil consacre la théorie de la causalité adéquate. Parmi les causes qui ont produit un événement, il faut donc distinguer les causes prépondérantes (sans elles, il est certain, évident, que l'effet ne se serait pas produit) des causes secondaires.

Le débiteur doit réparation du dommage et de tout le dommage, qui, sans sa faute, ne se serait pas immédiatement réalisé. En revanche, il ne doit pas réparation de toutes les conséquences indirectes, qui normalement auraient pu se produire sans sa faute.

Par application de la théorie de la causalité adéquate, la preuve d'un lien de causalité direct entre la faute et le dommage subi est requise. Seul le dommage direct peut être lié de manière causale à l'acte ou à l'évènement incriminé. Il s'agit d'opérer une sélection parmi les faits qui ont joué un rôle dans la réalisation du dommage et ne retenir comme causes directes que les faits qui, virtuellement, pouvaient rendre le dommage probable d'après le cours habituel des choses.

Le système de la causalité adéquate conduit à considérer comme préjudice direct tout dommage objectivement prévisible à partir du fait, le juge tenant compte du degré de probabilité que pouvait présenter telle conséquence (cf. Droit civil, Les obligations, F. Terré, P. Simpler, Y. Lequette, 5e édition, Dalloz 1993, n° 567).

Dans l'appréciation des éléments constitutifs du droit à réparation du dommage, il y a lieu par application de la théorie de la causalité adéquate de ne retenir comme causals parmi les événements qui conditionnent le dommage que ceux qui, « *d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie* », donc ceux qui étaient en soi propres à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, en ce que sa survenance paraît, de façon générale, favorisée par les événements en question, respectivement le rendent probable, et l'expliquent (cf. CA, 7 janvier 2009, Pas. 34, p. 374).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que SOCIETE1.) a, en date du 31 janvier 2019, conclu un contrat de maîtrise d'œuvre privé intitulé « *OPERATION : 25 LOGEMENTS LOT CHARPENTE COUVERTURE MAITRE D'OUVRAGE : SOCIETE1.)* », ayant pour objet : « *Le présent contrat concerne l'opération définie ci-après : Réhabilitation d'un bâtiment existant : 25 logements* ».

Aux termes du prédit contrat, la mission du maître d'œuvre comprend : « *ASSISTANCE MARCHE TRAVAUX ; DIRECTION ET COMPTABILITE TRAVAUX ; ASSISTANCE OPERATION RECEPTION* » ainsi que les missions complémentaires suivantes : « *RELEVÉ D'ÉTAT DES LIEUX ; DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR ; ETUDE D'EXECUTION ; ETUDE DE SYNTHESE ; ORDONNANCE PILOTAGE COORDINATION* ».

En l'espèce, même à supposer que l'abandon du chantier par SOCIETE2.), chargée des travaux de couverture du bâtiment, partant d'une partie d'un ensemble de travaux ayant dû être réalisés sur le chantier, ait pu désorganiser le cours du chantier, le tribunal ne conçoit en l'espèce aucun lien de causalité entre la défaillance contractuelle dans le chef de SOCIETE2.) résultant de l'abandon du chantier et l'intervention d'un maître d'œuvre qui avait une mission vaste aux termes du contrat précité du 31 janvier 2019, conclu presque un an avant l'abandon du chantier par SOCIETE2.) constaté par un huissier de justice le 5 novembre 2019.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) en indemnisation du coût résultant de l'intervention d'un maître d'œuvre est à rejeter pour ne pas être fondée.

(iii) le coût du matériel emporté par SOCIETE2.)

SOCIETE1.) demande ensuite à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 1.500.- euros, correspondant au prix des éléments de zinc démontés et emportés par SOCIETE2.) suite à l'abandon du chantier.

SOCIETE2.) conteste cette demande. Elle fait valoir qu'il aurait été *ab initio* contractuellement convenu que les « *vieilles zingueries* » soient enlevées et déposées en déchetterie.

Le tribunal constate que le devis signé entre les parties le 25 mai 2018 contient sous le point intitulé « *Remplacement de couverture PARTIE BASSE ARDOISE : Charpente conservée* », ce qui suit : « *Dépose de la zinguerie et enlèvement* », pour le prix de 450.- euros.

Compte tenu des prédites indications figurant au devis signé par les parties et faute pour SOCIETE1.) de conclure plus amplement sur ce point et d'établir que « *les éléments de zinc* » dont par ailleurs, ni la quantité, ni la valeur ne sont déterminées en cause, devaient être conservés sur le chantier, sa demande à voir dire que SOCIETE2.) est tenue de lui payer la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnisation, est à déclarer non fondée.

(iv) la perte de chance d'encaisser des revenus locatifs

SOCIETE1.) soutient encore que SOCIETE2.) serait tenue de lui payer la somme de 470.250.- euros à titre de perte de chance de mettre les 25 appartements du projet en location et de percevoir les loyers y relatifs dès l'achèvement du projet.

Elle justifie cette demande par le retard du chantier imputable à SOCIETE2.) qui n'aurait pas respecté son planning des travaux émis le 21 juin 2019.

SOCIETE2.) conteste tout retard de chantier qui lui serait imputable en faisant valoir que s'il y ait eu retard, ce serait en raison du non-paiement des factures dans le chef de SOCIETE1.).

En outre, elle conteste tout préjudice dans le chef de société SOCIETE1.) en rapport avec une quelconque perte d'exploitation.

Étant admis que la perte d'une chance constitue une forme de préjudice certain, la victime doit en obtenir réparation dès que la chance existait. La perte d'une chance constitue un dommage en elle-même.

Ce ne sont pas les montants convoités qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner. Dans l'allocation des dommages et intérêts, il faut tenir compte de l'importance de cet espoir, qui doit avoir été sérieux. [...] Il s'agit là d'une application du principe de la réparation du préjudice certain, car ce qui est certain, ce n'est pas l'événement ou l'évolution futurs escomptés, mais bien la perte de la chance de les voir se réaliser. [...] La réparation du dommage particulier consistant dans la perte d'une chance ne peut être obtenue que moyennant un allègement de l'exigence du caractère direct et certain du dommage qui est la suite du premier dommage, et c'est justement cela qui distingue la perte d'une chance des autres dommages indemnifiables. Un tel allègement n'est pas admis en ce qui concerne le premier dommage, dont elle est la suite. En revanche, la réalisation de l'avantage de la perte duquel la victime se plaint était, même en l'absence de l'événement dommageable affectée d'un aléa : il y aurait eu incertitude quant à la réalisation de l'avantage escompté, alors même si la faute qui a définitivement ruiné toutes les chances d'y parvenir n'avait pas été commise. Pour la réparation du dommage, une sorte de décote est alors nécessairement appliquée. Elle est directement fonction de l'importance de l'aléa qui affecte la réalisation de la chance. [...] En effet, l'indemnisation de la perte d'une chance est soumise au principe de la réparation intégrale, mais comme celui-ci oblige à tenir compte de tous les éléments du dommage, le tribunal saisi ne peut éviter de prendre en considération l'aléa qui affecte la réalisation de la chance perdue. C'est pourquoi l'indemnisation est nécessairement inférieure à celle qui aurait été due pour la perte de l'avantage escompté si cette perte était survenue alors que cet avantage avait déjà été obtenu. La Cour d'appel prescrit, comme démarche à suivre pour l'indemnisation de la perte d'une chance, une double évaluation : « *la première consiste à déterminer quelle aurait été la situation de la victime si la chance invoquée à bon droit s'était réalisée ; la seconde conduit à apprécier la chance elle-même, c'est-à-dire le degré de probabilité auquel l'événement se serait produit* » (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, no 112, p.1088, 1089 et 1090).

Le tribunal relève qu'au vu de l'envergure du projet initial consistant à transformer entièrement le bâtiment en un immeuble à 25 appartements, la date d'achèvement des travaux ne dépendait nécessairement pas seulement du planning établi par SOCIETE2.), chargée de la couverture de l'immeuble, mais également du planning de l'ensemble d'autres corps de métiers intervenus sur le chantier.

En ce qui concerne le planning des travaux dressé par SOCIETE2.) en date du 21 juin 2019, soit presque un an après la signature du devis émis le 17 mai 2018, le tribunal constate que ce planning a été établi sous réserve de « *Intempérie, pluie, vent, neige, orage ... qui décalera d'autant les travaux ; paiement des factures hebdomadaire par acomptes à réception sans délai, qui décalera d'autant les travaux ; d'obtenir les informations utiles, emplacement des sorties ..., réservations EP au sol ... ; le planning pourra être modifié selon notre planning interne entreprise* ».

Dans la mesure où le planning tel qu'émis par SOCIETE2.) comporte l'indication qu'il peut, entre autres, être modifié en fonction du planning interne de l'entreprise, il ne peut en l'espèce être question que d'un planning estimatif de l'avancement des travaux et non d'un planning contraignant pour SOCIETE2.).

Force est de relever que le devis du 17 mai 2018, signé par les parties le 25 mai 2018, ne comporte aucune indication quant au délai d'achèvement des travaux de couverture, objet du prédit devis.

Pour ce qui est de la date du début des travaux, il est y annoté de manière manuscrite ce qui suit : « *01/07/2018* ».

En l'espèce, contrairement aux assertions de SOCIETE1.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que SOCIETE2.) ait, dès le début de l'exécution du contrat d'entreprise, accumulé du retard dans l'exécution des travaux.

L'affirmation de SOCIETE1.) suivant laquelle SOCIETE2.) n'aurait pas entamé les travaux à la date convenue, soit le 1^{er} juillet 2018, reste également à l'état de pure allégation.

D'ailleurs, il résulte d'un courrier de SOCIETE1.) adressé à SOCIETE2.) le 11 septembre 2019 que les parties avaient encore signé un devis supplémentaire le « *11.01.2019* », devis qui n'est cependant pas versé au dossier.

De plus, SOCIETE1.) fait en l'espèce état de plusieurs arrêts injustifiés du chantier qui seraient imputables à SOCIETE2.), sans préciser ni la date, ni la durée des arrêts de travaux allégués.

Compte tenu des considérations qui précèdent, il n'est en l'espèce pas établi que SOCIETE2.) ait retardé le cours habituel du chantier.

S'il est établi en cause que SOCIETE2.) a abandonné le chantier au courant du mois de décembre 2019, en prétextant le non-respect par SOCIETE1.) des modalités de paiement convenues entre parties, toujours est-il que SOCIETE1.) a procédé, après l'expiration du délai imparti pour la reprise des travaux, au remplacement de SOCIETE2.), de sorte que les travaux ont été continués par une société tierce suivant un devis émis par celle-ci le 24 mars 2020.

Dans ces conditions et à défaut pour SOCIETE1.) de préciser ne serait-ce que la date à laquelle l'ensemble des travaux devait être achevé, sa demande en indemnisation à titre

de perte de chance de percevoir les loyers « *dès l'achèvement* » des 25 appartements, est à déclarer non fondée.

(v) le préjudice moral

SOCIETE1.) demande finalement à se voir allouer la somme de 5.000.- euros, à titre d'indemnisation du préjudice moral subi.

Étant donné que le chantier a été abandonné et que la résiliation subséquente du contrat telle qu'entreprise par SOCIETE1.) a été déclarée régulière, la demande de SOCIETE1.) tendant à l'indemnisation du préjudice moral en résultant, est à déclarer fondée eu égard notamment aux démarches qu'elle a été contraintes d'entreprendre suite à l'abandon du chantier par SOCIETE2.).

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* ce préjudice à 1.500.- euros.

Conclusion

Eu égard à ce qui a été exposé ci-avant, la demande en indemnisation de SOCIETE1.) telle dirigée à l'encontre de SOCIETE2.) est à déclarer fondée et justifiée à concurrence du montant de 1.500.- euros.

Au vu de l'état de faillite de SOCIETE2.), le tribunal ne peut prononcer de condamnation à son égard.

Il y a partant lieu de fixer la créance de SOCIETE1.) à l'égard de SOCIETE2.) à hauteur du prédit montant de 1.500.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, en l'espèce le 3 mars 2021.

L'article 451 du Code de commerce dispose qu'à compter du jugement déclaratif de la faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, par un nantissement ou par une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse seulement.

Il en résulte que le cours des intérêts sur la créance de SOCIETE1.) est arrêté au 25 mars 2022, date du jugement déclaratif de faillite.

Concernant la demande en capitalisation des intérêts, l'article 1154 du Code civil prévoit que les intérêts échus peuvent produire des intérêts par une demande judiciaire s'il s'agit d'intérêts dus au moins 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. CA, 20 octobre 1999, n° 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. CA, 20 mars 2008, n°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. CA, 2 avril 2015, n° 40.500 ; CA, 15 novembre 2017, n° 40.536 ; CA, 14 novembre 2018, n°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 aux demandes accessoires

(i) l'exécution provisoire

SOCIETE1.) sollicite l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

En l'espèce, SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

(ii) les indemnités de procédure

En l'espèce, chacune des parties sollicite une indemnité de procédure conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes du prédit l'article, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

Au vu de l'issue du litige, SOCIETE2.), succombant à l'instance, ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande afférente est à rejeter.

Par contre, il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE1.) l'intégralité des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est justifiée en principe. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, il y a lieu de lui allouer *ex aequo et bono* le montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

(iii) les frais et dépens de l'instance

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, les frais et dépens de l'instance sont à charge de la masse de la faillite de SOCIETE2.), succombant à l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

constate que le contrat d'entreprise conclu entre parties le 25 mai 2018 est un marché sur devis,

constate que la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise par SOCIETE1.) est régulière,

dit la demande en indemnisation de SOCIETE1.) du chef de l'intervention d'une société tierce, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande en indemnisation de SOCIETE1.) du chef de l'intervention d'un maître d'œuvre, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande en indemnisation de SOCIETE1.) du chef du coût du matériel emporté par SOCIETE2.), non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande en indemnisation de SOCIETE1.) du chef de la perte de chance d'encaisser des revenus locatifs, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande en indemnisation de SOCIETE1.) du chef du préjudice moral, fondée,

partant, fixe la créance de SOCIETE1.) à l'égard de SOCIETE2.), en faillite, à 1.500.- euros, au titre du préjudice résultant de la résiliation du contrat d'entreprise, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, soit du 3 mars 2021, jusqu'au 25 mars 2022, date du jugement déclaratif de faillite,

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

dit la demande en indemnité de procédure telle que formulée par SOCIETE1.), fondée,

partant, fixe la créance de SOCIETE1.) à l'égard de SOCIETE2.), en faillite, à 1.500.- euros, à titre d'indemnité de procédure,

dit non fondée la demande de SOCIETE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

met les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite de SOCIETE2.), avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.