

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH20/00048**

Audience publique du jeudi dix-huit avril deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2021-02946 et TAL-2021-09547 du rôle

Composition :

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

**I) TAL-2021-02946**

**ENTRE**

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch, du 14 janvier 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de et à Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## **II) TAL-2021-09547**

### **ENTRE**

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de et à Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 2 novembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

La société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KOVELTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

Suivant commande du DATE1.) 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ») ont, par l'intermédiaire de leur architecte, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après : « la société SOCIETE2.) »), chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») de la réfection de la façade de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Par assignation du 3 septembre 2018, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont sollicité l'instauration d'une mesure d'expertise judiciaire aux fins de faire constater les inexécutions, non-conformités, vices et désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Par ordonnance du 15 octobre 2018, le juge des référés a fait droit à la mesure d'expertise sollicitée et chargé l'expert Fernand ZEUTZIUS avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé, de :

- décrire un état des lieux relatif aux inexécutions, vices, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant les travaux de façade isolante exécutés par la société SOCIETE1.) [...] dans l'intérêt de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.),
- déterminer les causes et les origines des inexécutions, vices, malfaçons et désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés, et
- proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui d'une éventuelle moins-value.

L'expert Fernand ZEUTZIUS a déposé son rapport d'expertise judiciaire en date du 2DATE2.) 2019.

Par exploit d'huissier de justice du 14 janvier 2021, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à leur payer la somme de 67.933,80 euros TTC, telle qu'évaluée par l'expert Fernand ZEUTZIUS, sinon tout autre montant supérieur, au titre des frais de remise en état de la façade ; le montant de 2.500.- euros, sinon tout autre montant même supérieur à retenir *ex aequo et bono* par le tribunal, sinon à évaluer par expertise, à titre d'indemnité pour défaut de jouissance partielle de leur maison pendant les travaux de réfection à venir et les inconvénients y relatifs ; le montant de 5.000.- euros, sinon tout autre montant même supérieur à retenir *ex aequo et bono* par le tribunal, sinon à évaluer par expertise à titre de dommage moral pour la résiliation abusive du contrat d'entreprise ; le tout, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent également l'octroi d'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros, sous réserve de toute somme supérieure à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais et dépens de l'instance de référé, ainsi que les frais d'expertise judiciaire s'élevant à 4.099,30 euros, avec distraction au profit de leur avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-02946 du rôle et soumise à l'instruction de la XXème section.

Par exploit d'huissier de justice du 2 novembre 2021, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir constater et retenir que cette dernière est entièrement responsable des divers problèmes soulevés par l'expert Fernand ZEUTZIUS dans son rapport d'expertise du 2DATE2.) 2019 et donc de tous les préjudices pouvant résulter de la mauvaise exécution des travaux de façade isolante effectués par la société SOCIETE1.), sinon de toute éventuelle exécution non-conforme aux règles de l'art, partant la voir condamner à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation éventuellement prononcée à son encontre dans le cadre de l'instance dirigée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), principalement sur base des articles 1147 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement des articles 1382 et 1383 du même code.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) 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 tous les frais et dépens de l'instance 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-2021-09547 du rôle et soumise à l'instruction de la XXème section.

Par ordonnance du 26 novembre 2021, les affaires inscrites sous les numéros TAL-2021-02946 et TAL-2021-09547 du rôle ont été jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 12 janvier 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 25 janvier 2024, 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.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 8 février 2024, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent qu'en cours d'exécution des travaux de façade, sans préjudice quant à la date exacte, ils auraient constaté des désordres affectants celle-ci.

Bien que s'étant engagée à redresser les travaux non-conformes et à achever la façade, la société SOCIETE1.) aurait traîné pendant des mois sans effectuer aucune démarche en ce sens malgré plusieurs rappels de la part de l'architecte des requérants.

Suite aux nombreuses relances infructueuses, la société SOCIETE2.) aurait annoncé à la société SOCIETE1.), par mise en demeure du 15 juin 2018, l'application des pénalités de retard conventionnellement prévues à partir du 25 juin 2018.

Par courrier électronique du 19 juin et courriers subséquents des 20 juin et 9 juillet 2018, la société SOCIETE1.) aurait alors informé les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et l'architecte qu'elle n'entendait plus procéder aux travaux de réfection et d'achèvement sous prétexte de prétendues calomnies et diffamations de la part de PERSONNE1.) et aurait ainsi résilié unilatéralement le contrat conclu entre parties.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent tous propos calomnieux ou diffamatoires à l'égard de la société SOCIETE1.) et font valoir que la réalité des désordres affectant leur maison d'habitation résulterait clairement du rapport d'expertise Fernand ZEUTZIUS du 2DATE2.) 2019 qui attribuerait leur origine à une exécution non-conforme aux règles de l'art des travaux entrepris par la société SOCIETE1.).

L'expert aurait en effet conclu qu'au vu des innombrables vices de réalisation et non-conformités décrits dans son rapport, un remplacement complet de la façade serait nécessaire pour remédier aux désordres constatés.

L'expert aurait en effet préconisé la dépose des façades existantes, y compris l'élimination des matières non-inertes, et la mise en œuvre d'une nouvelle façade dans le respect des règles de l'art.

Sur demande de l'expert, l'entreprise SOCIETE3.) aurait alors soumis une offre de prix détaillée s'élevant à 58.063,08 euros HTVA, soit 67.933,80 euros TTC, cette offre ayant été approuvée par l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS.

Selon le dernier état de leurs conclusions, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir dire que la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise du DATE1.) 2017, intervenue le 9 juillet 2018 à l'initiative de la société SOCIETE1.), est fautive. Ils demandent principalement sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, subsidiairement sur toute autre base contractuelle, et plus subsidiairement encore sur celle des articles de la responsabilité délictuelle, à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 67.933,80 euros TTC, telle que retenue par l'expert judiciaire à titre des frais de remise en état ; le montant de 2.500.- euros, sinon tout autre montant même supérieur à retenir *ex aequo et bono* par le tribunal, sinon à évaluer par expertise, à titre d'indemnité pour défaut de jouissance partielle de leur maison pendant les travaux de réfection à venir ; le montant de 5.000.- euros à titre de dommage moral pour la résiliation par la société SOCIETE1.) du contrat sans motif valable ; le tout, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Face aux contestations adverses, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que ni la société SOCIETE4.), qui aurait réalisé les travaux extérieurs, ni aucune autre société tierce, n'auraient provoqué de dégâts sur la façade, de sorte que les allégations de la société SOCIETE1.) sur ce point seraient à écarter.

L'offre du 26 avril 2018, invoquée par la société SOCIETE1.) dans ce contexte, aurait été demandée par l'architecte, à savoir la société SOCIETE2.) uniquement pour des travaux d'étanchéité au niveau de la porte-fenêtre donnant sur la terrasse et non pas pour des prétendues réparations de la façade.

Ils expliquent que l'offre du 26 avril 2018 telle qu'émise par la société SOCIETE1.) n'aurait pas été acceptée dans la mesure où son prix était élevé, de sorte que contrairement aux assertions adverses, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais été chargée, ni n'aurait-elle réalisé, aucun travail mentionné dans la prédite offre du 26 avril 2018. Lesdits travaux auraient été finalement réalisés par la société SOCIETE4.).

Il ne résulterait par ailleurs pas du rapport d'expertise du 2DATE2.) 2019 que les travaux de la société SOCIETE4.) aient eu un quelconque impact sur les non-conformités et défauts d'exécution des travaux dont la société SOCIETE1.) avait été chargée.

Le contrat d'entreprise dont question aurait en effet eu pour objet la réfection ponctuelle d'enduits dégradés et la réalisation d'une façade isolante dans le cadre de la transformation/rénovation d'une maison d'habitation, et non des travaux de réfection de dégâts commis par des tierces entreprises tel qu'actuellement soutenu par la société SOCIETE1.).

De plus, contrairement aux allégations de celle-ci, les différents courriels émis au courant des mois de novembre et décembre 2017, versés en cause par les consorts

PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à savoir les courriels adressés par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), ne concerneraient aucunement des prétendus dégâts provoqués sur la façade « *lorsqu'elle [la société SOCIETE1.)] a procédé à ses travaux de sous-couche entre le 11 et 20 octobre 2017* », mais feraient état des non-conformités et défauts d'exécution des travaux de sous-couche réalisés par la société SOCIETE1.), en sus d'étayer les demandes répétées de l'architecte à ce que les travaux soient refaits.

Ils expliquent que l'enduit de la façade aurait en effet dû être mis en œuvre sur plusieurs couches. Or, la société SOCIETE1.) aurait réalisé la sous-couche ou première couche d'enduit, sans mettre en œuvre les couches suivantes, tout en utilisant pour la réalisation de la première sous-couche, non pas l'enduit prévu à l'article 1.12. du bordereau de soumission, à savoir ALIAS1.), mais l'enduit ALIAS2.).

L'enduit de sous-couche réalisé par la société SOCIETE1.) en employant le produit ALIAS2.) n'aurait par la suite plus permis de réaliser la seconde couche d'enduit du type ALIAS1.) telle que prévue au contrat car autrement « *on [aurait généré] une surépaisseur de l'enduit autour des fenêtres* ».

La non-conformité de la première couche ou sous-couche d'enduit de façade aurait ainsi été constatée dès le mois de novembre 2017, tel que cela résulterait plus particulièrement d'un courriel du 16 novembre 2017 de l'architecte adressé à la société SOCIETE1.), dans lequel l'architecte indique n'avoir toujours pas reçu la documentation technique de la façade, tout en rappelant que la façade devait être achevée endéans un délai de deux semaines et qu'il fallait « *impérativement que les travaux reprennent [dès le début de la semaine prochaine] et que le résultat soit fidèle aux prestations commandées* » et qu'« *[o]n ne [pouvait] pas se permettre de décaler toute la fin du chantier à cause de cette erreur, les conséquences financières et matérielles deviendraient très lourdes pour le client* ».

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent ensuite l'allégation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle la société SOCIETE2.) serait partie au contrat d'entreprise et plus particulièrement l'affirmation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle les parties seraient liées par un accord tripartite.

Ils font plaider que le seul contrat d'entreprise en cause concernerait la réalisation de la façade de leur maison d'habitation suivant commande n° NUMERO3.), signée le DATE1.) 2017 par les requérants et le 26 juillet 2017 par la société SOCIETE1.), aux termes duquel cette dernière se serait engagée et ce uniquement envers les requérants, à réaliser les travaux listés dans le bordereau de soumission signé le DATE2.) 2017.

Aucune intention dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de conclure un accord « tripartite » avec les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), ne serait établie en l'espèce.



Contrairement aux assertions de la société SOCIETE1.), le fait que la société SOCIETE2.) a établi un bordereau de soumission pour des travaux de réfection complète des façades d'une maison existante (dont la modénature serait modifiée par le gros-œuvre) le 7 novembre 2016, signé par la société SOCIETE1.) le DATE2.) 2017, et que ce bordereau de soumission comporte l'entête du bureau d'architecture, n'aurait aucune conséquence sur les relations contractuelles en cause, et n'impliquerait aucunement qu'un accord tripartite soit né entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Pour le surplus, les requérants renvoient sur ce point aux conclusions de la société SOCIETE2.).

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent également l'argumentaire de la société SOCIETE1.) tendant à soutenir que les dommages et intérêts tels que par eux réclamés ne seraient pas dus en raison de l'absence d'une mise en demeure préalable à l'action en justice. Ils font plaider qu'une mise en demeure ne serait pas nécessaire lorsque le débiteur a pris l'initiative de déclarer à son créancier qu'il refuse d'exécuter ses obligations, tel que cela serait précisément le cas en l'occurrence au vu de la résiliation unilatérale du contrat par la société SOCIETE1.). À cela s'ajouterait que le bon de commande signé entre parties prévoirait expressément comme date d'achèvement des travaux le 12 septembre 2017, de sorte que la société SOCIETE1.) aurait été mise en demeure par la seule expiration de cette date.

Même à supposer qu'une mise en demeure tel que l'entend la société SOCIETE1.) ait été nécessaire, il y aurait lieu de constater que la société SOCIETE1.) aurait à plusieurs reprises été mise en demeure d'exécuter les travaux, notamment par courriels des 16 novembre 2017 et 10 janvier 2018 ainsi que par courrier recommandé du 15 juin 2018.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent en outre l'affirmation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle elle aurait continuellement manifesté son intention d'achever les travaux et que les requérants n'auraient pas donné suite à ses multiples demandes d'intervention.

Une telle allégation ne serait étayée par aucune pièce du dossier. Le ou les prétendus courriers recommandés invoqués par la société SOCIETE1.) à ce sujet, ne seraient pas versés en cause. Le même constat vaudrait pour les courriels des 17 et 20 juin 2018 mentionnés par la société SOCIETE1.). Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent dans ce contexte formellement avoir empêché la société SOCIETE1.) d'exécuter ses obligations.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent en tout état de cause la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) qui, au vu de ce qui précède, ne serait manifestement pas fondée.

La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) explique qu'elle aurait été contactée par la société SOCIETE2.) pour effectuer une réfection complète des façades de la maison d'habitation appartenant aux conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour un prix de 19.783.- euros HTVA, suivant un bordereau de soumission, signé et approuvé le DATE2.) 2017.

La précitée offre aurait été rédigée sur le papier à entête de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) soutient que ce serait précisément la société SOCIETE2.) qui aurait contractualisé le projet de rénovation de sorte qu'il y aurait lieu de dire qu'un accord tripartite serait né entre les parties au litige.

Elle serait partant contractuellement liée tant aux conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qu'à la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) fait en l'espèce valoir qu'elle aurait réalisé les travaux de façade conformément au bordereau émis par la société SOCIETE2.), consistant à réaliser une façade isolante ainsi qu'à réparer des enduits dégradés. Plus précisément, elle soutient que les travaux auraient consisté à réparer la façade dégradée par des entreprises tierces qui seraient intervenues sur le chantier, chantier sur lequel aurait déjà été installé un échafaudage.

La société SOCIETE1.) explique ensuite qu'elle aurait réalisé des travaux de sous-couche et d'isolation au courant de la période du 11 au 20 octobre 2017, soit durant neuf jours ouvrables.

Les différents courriels versés en cause par les requérants seraient datés des mois de novembre 2017 à décembre 2017. Or durant cette période, elle aurait seulement effectué des travaux de sous-couche et d'isolation de sorte qu'elle n'aurait à ces dates pas pu provoquer des dégâts à la façade.

La société SOCIETE1.) fait ensuite valoir qu'à la demande de la société SOCIETE2.), elle aurait, en date du 26 avril 2018, soumis une offre concernant la réparation des dégâts provoqués par un tiers et l'étanchéité du soubassement.

Le 17 mai 2018, elle se serait rendue sur le chantier afin de réaliser différentes réparations des dégâts susvisés sans cependant procéder aux travaux d'étanchéité alors que son offre du 26 avril 2018 n'aurait pas été acceptée par les parties adverses.

La société SOCIETE1.) fait valoir que ce serait précisément l'entreprise tierce ayant réalisé les travaux aux alentours de la maison, qui serait à l'origine des dégâts causés à la façade alors qu'elle aurait posé des matériaux humides contre la façade et n'aurait pas procédé à la protection de « *la partie enterrée* » de la façade.

Elle réfute tout reproche de mauvaise exécution des travaux de façade par ses soins et souligne qu'elle aurait, à de multiples reprises, proposé d'intervenir sur le chantier mais que les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'auraient donné aucune suite à ses

nombreuses sollicitations ; « *un courrier recommandé* » ainsi que deux courriers électroniques des 17 juin et 20 juin 2018 étant restés sans réponse.

La société SOCIETE1.) soutient ensuite avoir résilié le contrat la liant aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en raison des agissements fautifs de ceux-ci ayant, d'une part, essayé de nuire à l'entreprise en publiant des « *commentaires subjectifs* » sur internet, et d'autre part, interdit l'accès au chantier sous prétexte d'un retard dans l'exécution des travaux.

Face à la demande en dommages et intérêts telle que dirigée à son encontre, la société SOCIETE1.) conclut au débouté de celle-ci. Elle fait valoir que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne prouveraient pas l'application de l'article 1142 du Code civil sur lequel la demande en paiement de la somme de 67.933,80 euros à titre de coût des travaux de façade est dirigée. Or, pour prétendre à des dommages et intérêts en raison d'une inexécution contractuelle, les requérants auraient préalablement à toute action en justice dû mettre en demeure la société SOCIETE1.) d'exécuter l'obligation alléguée, conformément à l'article 1146 du Code civil. L'assignée n'ayant jamais été mise en demeure de remplir une quelconque obligation, respectivement n'aurait jamais laissé passer le délai endéans lequel elle devait exécuter son obligation, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne sauraient partant prétendre à aucune indemnisation.

Étant donné que les travaux de façade auraient été réalisés conformément au bordereau de soumission et que l'architecte aurait manqué à son obligation de renseignement et de conseil pour ne pas avoir élaboré un projet conforme aux règles de l'art, les désordres relevés par l'expert judiciaire devraient être attribués exclusivement à l'architecte. Par ailleurs, comme la mission d'expertise judiciaire ne portait pas sur la question de savoir si la société SOCIETE1.) a agi conformément au bordereau de l'architecte, il serait « *faux* » d'attribuer la réalité des désordres constatés par l'expert judiciaire à la société SOCIETE1.).

Cette dernière conteste en tout état de cause avoir tardé à réaliser les travaux de façade tel qu'indiqué par les requérants. Elle fait valoir qu'elle aurait expliqué tant aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qu'à la société SOCIETE2.), qu'il était primordial d'attendre que le sous-enduit sèche avant l'application du crépi afin de respecter le protocole d'usage en la matière. Ni les demandeurs, ni l'architecte n'auraient pris en considération les recommandations de la société SOCIETE1.), qui auraient cependant été essentielles à la bonne réalisation des travaux.

La société SOCIETE1.) indique avoir « *préféré* » mettre en suspens la finalisation du chantier, en attendant la réalisation des aménagements extérieurs dans le but d'éviter de salir la façade.

La société SOCIETE1.) conteste en outre l'affirmation adverse suivant laquelle elle aurait appliqué, en tant que première couche de la façade, l'enduit ALIAS2.) ALIAS2.) et non l'enduit prévu par l'article 1.12 du bordereau de soumission, à savoir ALIAS1.). Une telle

affirmation ne serait corroborée par aucun élément probant et serait même contredite par le rapport d'expertise judiciaire qui n'en dirait mot.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.554,76 euros à titre de travaux de façade et de modification autour des fenêtres restés impayés, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 9 juillet 2018, sinon des conclusions notifiées le 5 juillet 2023, jusqu'à solde et « *l'application de l'anatocisme* » par capitalisation des intérêts.

Elle demande également la condamnation solidaire des parties adverses à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du présent jugement.

#### La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande en garantie telle que dirigée à son encontre par la société SOCIETE1.), pour être irrecevable, sinon non fondée.

Elle conteste tout lien contractuel avec la société SOCIETE1.).

Elle fait valoir que le contrat d'entreprise mentionnerait clairement « *M & MME PERSONNE1.)-PERSONNE2.)* » en tant que maître de l'ouvrage et qu'elle-même n'agirait qu'en tant que mandataire, à savoir maître d'œuvre des requérants. Aucune commande n'aurait en effet été passée en son propre nom et pour son compte personnel.

D'ailleurs, l'assignation en intervention n'aurait été adressée à son encontre qu'en sa qualité d'architecte du maître de l'ouvrage.

La société SOCIETE1.) ne saurait dès lors prospérer sur base de la responsabilité contractuelle des articles 1147 et suivants du Code civil.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) pour autant qu'elle est dirigée sur la base délictuelle, celle-ci serait pareillement à rejeter alors que la société SOCIETE1.) ne démontrerait pas la moindre faute ou négligence commise par l'architecte qui lui aurait été préjudiciable.

Tout devoir de conseil à l'égard de la société SOCIETE1.) est contesté.

Même à supposer que de prétendues « *instructions* » aient été données à la société SOCIETE1.), cette dernière ne préciserait pas en quoi auraient consisté de telles « *instructions* », ni quels auraient précisément été les « *conseils* » et « *renseignements* » erronés que l'architecte lui aurait donnés et qui l'auraient conduite à des exécutions fautives et préjudiciables au maître de l'ouvrage.

Il incomberait en tout état de cause à l'entrepreneur de maîtriser son art, de ne pas suivre aveuglément des « *instructions* » et de ne les exécuter que pour autant qu'elles soient conformes aux règles de son art et utiles à l'ouvrage.

En l'espèce, les défauts et vices dénoncés par le maître d'ouvrage auraient tous pour cause des défauts d'exécution des travaux de façade par la société SOCIETE1.) et aucunement un défaut dans les plans d'architecte ou une faute de conception de l'ouvrage.

De même, la résiliation anticipée du contrat d'entreprise et les conséquences qui en découleraient ne seraient pas imputables à l'architecte.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes dirigées à son encontre, la société SOCIETE2.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon le cas échéant « *pour le surplus non alloué sur cette base légale* » sur base des principes de droit commun de la responsabilité civile contractuelle, sinon délictuelle/quasi-délictuelle, des articles 1792, 2270 et 1134 suivants du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code, avec les intérêts légaux à partir de la présente demande, jusqu'à solde, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **3. Motifs de la décision**

- *quant à la qualification des relations des parties*

La société SOCIETE1.) allègue l'existence d'un accord tripartite entre parties et soutient être contractuellement liée tant aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qu'à la société SOCIETE2.).

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) contestent cette affirmation, en faisant valoir que l'architecte n'aurait agi qu'en sa qualité de mandataire des maîtres d'ouvrage.

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).

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 ; TAL, 18 février 2004, n° 84212).

Le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit. Il y a ainsi contrat d'entreprise, dès lors que le professionnel est chargé de réaliser un travail spécifique en vertu d'indications particulières du client (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), op.cit., p.44).

Dans un contrat de louage d'ouvrage, il faut faire la distinction, d'une part, entre un locateur d'ouvrage qui est chargé de faire un ouvrage en fournissant son travail, son industrie et, le cas échéant, le matériel mais sans lien de subordination et, d'autre part, un maître de l'ouvrage qui dirige l'ouvrage.

En l'espèce, il résulte du dossier soumis au tribunal que suivant commande n° Réf. NUMERO4.) signée le DATE1.) 2017 par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en leur qualité de maître d'ouvrage et le 26 juillet 2017 par la société SOCIETE1.) en sa qualité d'entreprise, cette dernière s'est engagée à effectuer des travaux de façade pour le prix de 23.146,11 euros TTC conformément à un bordereau de soumission élaboré par la société SOCIETE2.), en sa qualité d'architecte, et signé par la société SOCIETE1.) le DATE2.) 2017.

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) revêtent la qualité de maître d'ouvrage.

Il est admis qu'à côté du maître d'ouvrage, un maître d'œuvre peut être chargé de la gestion du chantier. La maîtrise d'œuvre a comme objectif de répondre aux ordres de la maîtrise d'ouvrage mais aussi d'être l'intermédiaire entre les entrepreneurs faisant les travaux et le client. Les missions et le rôle de chacun sont bien définis.

Le maître d'œuvre a en charge la réalisation des travaux conformément aux exigences du maître d'ouvrage. Il répond aux demandes du maître d'ouvrage et intervient dans un périmètre bien défini. Il doit veiller à ce que le chantier respecte le délai imparti pour les travaux ainsi que le budget alloué aux travaux. Aussi, il intervient en tant qu'intermédiaire entre les entrepreneurs et le maître d'ouvrage afin de faciliter les relations.

En l'espèce, force est de constater que la fonction de maître d'œuvre précédemment définie a été exercée par la société SOCIETE2.), architecte mandaté par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La société SOCIETE2.) a donc agi en sa qualité de mandataire des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Il en résulte que la société SOCIETE2.), l'architecte du projet, est contractuellement lié aux seuls consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) moyennant un contrat de mandat.

L'argumentaire de la société SOCIETE1.) tendant à soutenir qu'elle-même serait également contractuellement liée à la société SOCIETE2.) aux termes d'un accord tripartite, est à rejeter pour ne pas être fondé.

En ce qui concerne l'objet du contrat d'entreprise, il y a lieu de relever qu'aux termes du bordereau de soumission, signé par la société SOCIETE1.) le DATE2.) 2017, « *le projet bordereau concerne la réfection complète des façades d'une maison existante. La modénature de la façade sera modifiée par le lot gros-œuvre* ».

Plus particulièrement, il y est indiqué que « [l]a présente entreprise [la société SOCIETE1.)] aura à sa charge :

- la réfection ponctuelle des enduits dégradés,

- la réalisation de la façade isolante,

La façade Rue recevra une isolante en mousse ALIAS3.) de 6 cm,

Les autres façades recevront une isolation en polystyrène de 18 cm ALIAS4.)

Les soubassements seront en polystyrène (ALIAS5.) -Epaisseur 6 et 18 cm selon les façades

Les enduits de finition seront de 2 Types :

Version principale

Enduit de finition type ALIAS6.)

Alternative

Enduits avec éclats minéraux de chez ALIAS7.) »

Compte tenu de l'objet du contrat tel que libellé dans le bordereau de soumission, l'affirmation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle les travaux auraient consisté à réparer la façade dégradée par des entreprises tierces, est également à écarter.

- *quant à la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise*

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'à la suite de la publication par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) d'un « *commentaire* » la dénigrant sur la page GROUPE1.) de l'entreprise – commentaire qualifiant l'entreprise comme frauduleuse - et après s'être vue refuser l'accès au chantier, elle aurait résilié le contrat d'entreprise en date du 9 juillet 2018 et demande à voir dire que la résiliation unilatérale du contrat par ses soins est fondée et justifiée.

Plus précisément, elle soutient que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient manqué à leur obligation de loyauté découlant de l'article 1134 du Code civil en n'exécutant pas le contrat d'entreprise de bonne foi.

La gravité du comportement fautif et les conséquences préjudiciables pour la société SOCIETE1.) auraient ainsi amplement suffi pour justifier l'impossibilité de poursuivre la

relation de collaboration, partant la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise telle qu'opérée par ses soins.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent le caractère justifié de la résiliation du contrat d'entreprise et demandent à voir dire que la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise par la société SOCIETE1.) est fautive.

Ils font plus particulièrement valoir que le commentaire en cause n'aurait pas été diffamatoire ou calomnieux mais aurait simplement mis en cause les services de la société SOCIETE1.).

Ils estiment qu'un commentaire posté sur la page GROUPE1.) d'un professionnel dédiée à cette fin, quand bien même il pointe les défaillances du professionnel, partant est défavorable à celui-ci, ne saurait aucunement justifier une résiliation unilatérale de la part de ce professionnel, et ce d'autant plus alors qu'en l'espèce, les travaux de la société SOCIETE1.) n'auraient pas été conformes ni à la commande, ni aux règles de l'art. À cela s'ajouterait le fait que l'entreprise n'aurait pas procédé aux mesures correctives qui s'imposaient malgré nombreuses sollicitations à cette fin.

En outre, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soulignent le fait que rien n'aurait empêché la société SOCIETE1.) de répondre au commentaire de façon appropriée, ce que celle-ci n'aurait cependant pas fait.

Ils estiment que la société SOCIETE1.) aurait en réalité tiré prétexte du commentaire posté, qui par ailleurs aurait été retiré par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), pour ne pas procéder aux mesures correctives des travaux non-conformes et redresser les défauts d'exécution et malfaçons affectant ses travaux.

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.

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que par courrier d'avocat du 9 juillet 2018 adressé à la société SOCIETE2.), architecte mandaté par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) a procédé à la résiliation du contrat d'entreprise pour violation par le maître d'ouvrage de l'article 1134, alinéa 3, du Code civil, plus particulièrement au motif que « *Monsieur PERSONNE1.) a manqué à son obligation d'exécution des contrats de bonne foi en publiant un commentaire contenant des propos totalement calomnieux et diffamatoires sur le réseau social GROUPE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.).* »

L'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil édicte le principe de la force obligatoire des conventions légalement formées : « *[l]es conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. [...] et doivent être exécutées de bonne foi.* »



En ce qui concerne la résiliation des contrats, le deuxième alinéa de l'article 1134 précité prévoit que « [les conventions] *ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des contractants ou pour les causes que la loi autorise.* »

Par la résiliation expresse et unilatérale du contrat passé entre parties, la société SOCIETE1.) a ainsi décidé de passer outre les dispositions légales de l'article 1184 du Code civil, disposant « [l]a *condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas le contrat n'est point résolu de droit ; la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.* »

S'il est en effet de principe que, seul le juge peut résoudre les conventions synallagmatiques par application de l'article 1184 précité du Code civil, rien ne peut empêcher une partie de mettre fin immédiatement au contrat si les griefs qu'elle a à faire valoir sont à ce point graves qu'ils peuvent l'amener à considérer qu'il est absolument impossible de poursuivre de quelque façon les relations contractuelles. Lorsque le créancier, confronté à l'inexécution du contrat par le débiteur, rompt le contrat unilatéralement il le fait à ses risques et périls et il engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée – soit qu'il n'y ait pas d'inexécution de la part du cocontractant, soit que le manquement de celui-ci à ses engagements n'est pas assez grave – le caractère justifié ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle *a posteriori* du juge.

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 la société SOCIETE1.) était justifiée, appréciation à laquelle le juge se livre souverainement.

Le juge apprécie en effet 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 que 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 justice.

Ainsi, 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 la société SOCIETE1.) a régulièrement résilié le contrat d'entreprise, il convient dès lors d'examiner, d'une part, si les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont 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 la société 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.

Selon le dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE1.) soutient que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient manqué à leur obligation de loyauté découlant de l'article 1134 du Code civil d'une part et qu'ils lui auraient interdit d'accéder au chantier sous prétexte d'un retard d'exécution d'autre part.

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 des pièces versées aux débats que par une lettre recommandée du 15 juin 2018, la société SOCIETE2.), architecte du projet, s'adresse à la société SOCIETE1.) en les termes suivants :

*« Vous vous êtes engagé[s] à poser l'échafaudage et commencer vos travaux semaine 25.*

*Malgré nos rappels répétitifs et les réunions de crises, l'état d'avancement de vos travaux ne s'est pas amélioré et nous ne pouvons pas nous permettre de reporter encore une fois la date de votre intervention.*

*Vu que tous les emails et rappels verbaux qu'ils soient en provenance de la direction des travaux ou du maître d'ouvrage n'ont amenés à aucune accélération de vos travaux, nous nous voyons contraints d'appliquer les pénalités de retard à partir du 25 juin 2018 ».*

À la prédite lettre, la société SOCIETE1.) répond, par courriel du 19 juin 2018, comme suit :

*« [...] nous vous informons que c'était prévu de faire au cours de la semaine 25 la dernière couche teintée sur la façade.*

*Mais à cause d'une action contre la loi de M PERSONNE1.) sur notre site GROUPE1.), la direction a décidé de stopper la commande du ALIAS8.) et les travaux restent en suspens.*

*Notre avocat a pris en charge l'affaire de l'action sur GROUPE1.) et d'annuler la commande de la façade. Dans les premiers jours on va vous transmettre le décompte des travaux réalisés [...] ».*

Le commentaire litigieux, publié au courant du mois de juin 2018 sur la page GROUPE1.) de la société SOCIETE1.), et plus précisément dans la rubrique spécialement dédiée à l'évaluation des travaux, respectivement services rendus par l'entreprise, commentaire auquel la société SOCIETE1.) n'a par ailleurs pas publiquement répondu, a été rédigé par PERSONNE1.), comme suit :

*« Nodeems si fir d'éischt déi falsch Fassade gemaach hunn, gett et richtig komplizeiert se nach eng kéier ob d'Platz ze kréien. Si hunn Suen kritt an ech setzen nach emmer ouni faerdeg Fassade hei, an mengen Aen ass dat Bedruch. Mir géifen fir soueng Aktioun eng Geldstrof riskéieren mee Firmen am Bausecteur kennen sech jo alles erlaaben. »*

Il résulte des pièces du dossier que par un courrier d'avocat du 20 juin 2018, PERSONNE1.) fut mis en demeure de supprimer son commentaire du site GROUPE1.) de l'entreprise, en les termes suivants : « [...] vous n'êtes pas sans savoir que ce type de comportement est réprimé par la loi et donc constitutif d'une infraction pénale. En conséquence, la présente vaut formellement mise en demeure de supprimer ledit commentaire et vous est adressée sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable aucune. A défaut de suppression dudit commentaire dans les 48 heures de la réception de la présente, nous entamerons les procédures judiciaires nécessaires et notamment le dépôt d'une plainte pénale à votre rencontre. [...] ».

Au prédit courrier de mise en demeure, PERSONNE1.) répond, en date du 16 juillet 2018 comme suit :

*« [...] Il n'est apparemment plus possible dans ce pays d'écrire la vérité. [...] Pour pouvoir continuer notre pénible collaboration je vous informe que j'ai supprimé mon commentaire sur GROUPE1.) [...] ».*

Il n'est en l'espèce pas contesté que les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont, conformément à la demande de la société SOCIETE1.), supprimé le commentaire en question du site dédié à l'évaluation des services, respectivement travaux prestés par la société SOCIETE1.).

Suivant l'article 1134 du Code civil précité, les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 1135 du Code civil, les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.

Au vu de ces deux dispositions, l'on ne saurait, pour apprécier s'il y a faute contractuelle, se contenter de s'en tenir aux termes-mêmes du contrat (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd., n° 722).

Les tribunaux sont amenés à insister de plus en plus sur cette exigence de bonne foi qui constitue un véritable principe d'exécution de tout contrat et qui englobe les exigences de confiance réciproque et de loyauté, voire d'efficacité : le débiteur doit répondre à la confiance du créancier en exécutant son obligation de la façon la plus utile et la plus loyale possible. Il doit donner à sa prestation la plus grande efficacité possible (cf. CA, 12 novembre 2003, n° 27063).

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. Le concept de loyauté du contractant permet d'évaluer une conduite individuelle lors de l'exécution de la convention et de la sanctionner. S'il n'est pas demandé aux parties d'être désintéressées et d'avoir une visée purement altruiste, le contrat doit cependant être équilibré, chacune des parties devant y trouver un avantage comparable.

En l'espèce, il est rappelé que dans son commentaire posté sur la page GROUPE1.) de l'entreprise, PERSONNE1.) s'est plaint du fait que la société SOCIETE1.) n'aurait pas procédé à l'exécution de la façade conformément à la commande mais aurait mis en œuvre une mauvaise façade (« *falsch Fassade* »), des difficultés rencontrées par les requérants dans la poursuite du chantier (« *richteg komplizeiert se nach eng kéier ob d'Platz ze kréien* ») et de son ressenti d'être trahi alors qu'il a bien payé les travaux (« *Si hunn Suen krit an ech setzen nach emmer ouni faerdeg Fassade hei, an mengen Aen ass dat Bedruch* »), tout en dénotant de manière générale un déséquilibre contractuel dans ce genre de contrat (« *Mir géifen fir soueng Aktioun eng Geldstrof riskéiern mee Firmen am Bausecteur kennen sech jo alles erlaaben.* »).

En l'espèce, il résulte des pièces versées que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont, à plusieurs reprises, été contraints de demander la reprise des travaux de façade notamment se sont inquiétés quant au retard pris dans l'exécution des travaux de façade.

Plus particulièrement, il se dégage d'un courriel du 16 novembre 2017 que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont, par l'intermédiaire de leur architecte, notamment relevé que « *ça fait maintenant 4 semaines que les travaux se sont arrêtés, et tous les aménagements extérieurs sont bloqués* », que « *les discussions sur la façade ont déjà été très longues en amont pour choisir le type de finition, les clients ont commandé et payé pour cette finition* » tout en insistant sur le fait « *qu'il faut impérativement que les travaux reprennent dès le début de la semaine prochaine et que le résultat soit fidèle aux prestations commandées. On ne peut pas se permettre de décaler toute la fin du chantier* ».

*à cause de cette erreur, les conséquences financières et matérielles deviendraient très lourdes pour le client ».*

Dans ce même courriel, la société SOCIETE2.), architecte du projet, a également indiqué qu'elle « *n[a] toujours pas reçu la documentation pour la façade, actuellement nous arrivons à un point critique dans le planning et il reste 2 semaines pour que la façade soit finie ».*

Force est ensuite de constater que les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont, par l'intermédiaire de leur architecte, sollicité un engagement écrit de la part de la société SOCIETE1.) quant à la reprise du chantier (cf. courriels subséquents de la société SOCIETE2.) des 4 et 19 décembre 2017, « *ils [les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.)] aimeraient recevoir de votre part une déclaration écrite certifiant une date pour la reprise des travaux ainsi que votre engagement à faire une réduction du prix de votre intervention »*, respectivement que « *je n'ai toujours pas reçu d'engagement écrit de votre part sur la reprise des travaux, pouvez-vous me faire parvenir ça au plus vite ? »*), ce à quoi la société SOCIETE1.) a, par courriel du 4 décembre 2017, répondu : « *je pense que le mieux serait de laisser faire les aménagements extérieurs et ensuite on fait le crépis. Je prends en charge le montage de l'échafaudage et une réduction de 4.00€/m2 soit 24 au lieu de 28 suivant échantillon que je leur aurai remis. Plus je peux pas faire ».*

Les propos des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et plus précisément le commentaire tel que publié par PERSONNE1.) sur la page GROUPE1.) de la société SOCIETE1.), dans une rubrique spécialement dédiée à cette fin, est à apprécier par rapport aux éléments relevés ci-avant.

En l'espèce, étant donné qu'il résulte des éléments soumis au tribunal que la société SOCIETE1.) avait effectivement accusé un retard dans l'exécution des travaux de façade, respectivement que ceux-ci n'ont pas été exécutés conformément au planning initial, et qu'une erreur est survenue dans l'exécution des travaux de façade nécessitant des discussions supplémentaires quant au « *type de finition* », suite à quoi la société SOCIETE1.) s'était engagée à procéder à une réduction de prix, ensemble le constat que les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) avaient d'ores et déjà procédé au paiement des travaux dont ils étaient toujours en attente au moment de la publication du commentaire litigieux, intervenue au courant du mois de juin 2018, à savoir plus de six mois après les différentes relances et demandes d'un engagement écrit de la part de la société SOCIETE1.) à achever les travaux (cf. courriels des 4 et 19 décembre 2017), le tribunal considère que les propos tels que tenus par PERSONNE1.) ne revêtaient pas la gravité requise pour justifier une résiliation du contrat d'entreprise sans l'intervention du juge, d'autant moins compte tenu du fait que le commentaire litigieux a été posté dans une rubrique du site internet spécialement dédiée à cette fin.

En ce qui concerne ensuite l'argumentaire de la société SOCIETE1.) tendant à soutenir que les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) lui auraient interdit d'accéder au chantier sous prétexte d'un retard d'exécution, force est de constater qu'une telle affirmation n'est corroborée par aucun élément probant du dossier. Au contraire, elle se

trouve contredite par les éléments relevés ci-avant, à savoir les différentes demandes émises par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à ce que les travaux de façade soient poursuivis et achevés.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal retient que la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise par la société SOCIETE1.) intervenue en date du 9 juillet 2018 n'était pas justifiée.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et de dire que le contrat d'entreprise signé par eux le DATE1.) 2017 et par la société SOCIETE1.) le 26 juillet 2017 est résilié aux torts de cette dernière.

- *quant aux vices et désordres affectant les travaux de façade*

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).

Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, l'entrepreneur est soumis à la responsabilité de droit commun régi par les articles 1142 et suivants Code civil, plus particulièrement l'article 1147 du même code. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (cf. RAVARANI (G.), précité, n° 625, p. 642).

Il est acquis en cause que les travaux dont avait été chargée la société SOCIETE1.) n'ont pas fait l'objet d'une réception, qu'elle soit expresse ou tacite, de sorte que la responsabilité applicable en l'espèce est la responsabilité contractuelle de droit commun telle qu'elle résulte de l'article 1147 du Code civil.

Aux termes de cet article qui renvoie à une obligation de résultat, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur en prouvant que l'inexécution contractuelle est imputable à

la défaillance du débiteur, sans avoir à prouver une faute dans son chef (cf. RAVARANI (G.), précité, n° 517 et suivants, p. 544 et suivantes).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient qu'il aurait, en application de l'article 1146 du Code civil, incombé aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de mettre en demeure la société SOCIETE1.) préalablement à toute action en justice, de sorte que faute de preuve d'une telle mise en demeure, la demande en paiement des dommages et intérêts serait à rejeter.

Aux termes de l'article 1146 du Code civil « [l]es dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer.

*Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour. »,*

Compte tenu non seulement du fait que la société SOCIETE1.) a procédé à la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise en date du 9 juillet 2018, soit avant l'achèvement des travaux de façade et avant la présente demande en justice, mais surtout que le présent litige n'a pas trait à une inexécution ou à un retard dans l'exécution d'une obligation de la part du défendeur, mais à un défaut de conformité, respectivement l'existence de vices et désordres affectant l'immeuble des requérants, l'obligation d'une mise en demeure ne se prête guère au cas d'espèce tel que soutenu par la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que le moyen soulevé par cette dernière est à rejeter pour être non fondé. En l'espèce, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que la société SOCIETE1.) n'a pas exécuté les travaux de façade conformément au bordereau de soumission de l'architecte, respectivement conformément aux règles de l'art, et que les travaux de façade, de surcroît inachevés, présentent actuellement de nombreux vices et désordres, nécessitant un remplacement complet.

Tel que précédemment relevé, la mise en cause de la responsabilité de l'entrepreneur nécessite non pas de démontrer la faute de la société SOCIETE1.) mais uniquement que le résultat promis par elle n'est pas conforme à la prestation qu'elle s'était engagée à accomplir.

Le maître de l'ouvrage a toutefois la charge de la preuve du manquement reproché à l'entrepreneur. Il n'y a pas de présomption d'imputabilité et la preuve doit être rapportée. En l'absence de réception, telle qu'en l'espèce, cette preuve sera rapportée par la constatation de la non-réalisation de l'obligation promise.

Il suffira ainsi au maître de l'ouvrage d'établir le non-respect d'une prescription contractuelle déterminée ou le défaut affectant l'ouvrage par rapport aux spécifications de la commande pour que soit établie la faute.

En effet, pour que la présomption de responsabilité puisse jouer, le maître de l'ouvrage doit démontrer que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité. La participation de l'entrepreneur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre doit donc être établie au préalable (cf. CA, 21 février 2001, n° 23827, Pas. 32, p. 30 ; CA, 26 octobre 2005, n° 29498 ; Cass. fr. Civ. 3ème, 20 mai 2015, n° 14.13271).

Pour établir la réalité des vices et désordres affectant les travaux de façade réalisés par la société SOCIETE1.), les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'appuient sur le rapport d'expertise judiciaire Fernand ZEUTZIUS dressé le 2DATE2.) 2019.

À titre liminaire, il échet de relever que le tribunal ne prêtera pas égard à la partie du rapport d'expertise qui se rapporte aux travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.), en faillite et qui n'est pas partie au présent litige (ayant réalisé les travaux de fourniture et de pose d'une double porte et d'un garde-corps pour la cage d'escalier) ainsi qu'aux constatations de l'expert judiciaire telles que reprises sous le point 4) du rapport d'expertise « *1) Désordres constatés sur les façades : 4) [d]es ancrs pour la fixation d'un auvent sont posés dans la façade au-dessus de l'entrée ppale de la maison. La façon d'exécution des ancrs n'est pas conforme aux règles de l'art. Les câbles du pré-équipement électrique extérieur se trouve en attente. Il y a inachèvement des fournitures et des travaux* ».

Il résulte en effet des conclusions concordantes des parties que les travaux repris au point 4) page 5 du rapport d'expertise n'ont pas été réalisés par la société SOCIETE1.). Il se dégage du rapport d'expertise que lors de la première visite des lieux, l'expert judiciaire a constaté les désordres suivants :

«

### *3. Constats et Conclusions*

*Ci-après les clichés commentés qui ont été enregistrés lors de la visite :*

1) [...]

2) [...]

3) [...]

#### *I.- Désordres constatés sur les façades (partie SOCIETE6.))*

4) [...]

*5) L'expert a observé une multitude de désordres sur les façades qui ont été laissées en couche de base, donc en état d'inachèvement ;*

*6) des traces d'humidité sont observées en dessous des ...*

*7)...bancs de fenêtres...*

*8)...et à d'autres endroits de raccordements, ...*

*9)...et surtout l'humidité ascendante accrue...*

*10)... dans les pieds de façade est clairvoyante ;*



11) une humidité relative de +/- 50% y a été mesurée ;

*La façade inachevée sous sa forme actuelle se trouve 'pieds dans l'eau/la neige' et aspire à partir du gravier l'humidité par capillarité.*

*M.PERSONNE3.) (représentant de l'entreprise SOCIETE1.) a expliqué que le socle de façade se trouve en-dessous du niveau du gravier de remblayage et qu'un profilé de socle conforme aurait été posé.*

*Plus tard il aura été constaté que le socle de façade est en réalité dépourvu d'un profilé de socle.*

*En respect des règles de l'art, le socle de façade avec isolation et étanchéités conformes, devrait se trouver à minimum 15 cm au-dessus du niveau du seuil de la porte d'entrée, qui est aussi le niveau du gravier remblayé.*

12) *Le problème se présente de façon identique au niveau de la terrasse postérieure en relation avec les portes fenêtres.*

13) *Le manque d'une couche de finition se fait bien remarquer à l'exemple du coin de façade.*

*L'expert a encore constaté que les linteaux sur fenêtres, portes fenêtres et porte d'entrée sont dépourvus de larmiers à former par des rebords dans les crépis de façade ».*

Il se dégage également du rapport d'expertise que lors de la première visite des lieux, l'expert judiciaire a demandé la mise en place d'une protection provisoire de la façade ce à quoi « Me PERSONNE4.) a notifié par courriel du 30 janvier 2019 qu'il n'appartient pas à sa mandante (l'entreprise SOCIETE1.) de mettre en place une telle protection au motif de la résiliation du contrat avec les clients ».

Lors de la seconde visite des lieux, l'expert judiciaire a requis le concours technique de l'entreprise SOCIETE3.) pour réaliser un sondage.

Il relève ce qui suit :

Point 1) du rapport d'expertise (page 8) :

*« 1) Afin d'analyser la sous-structure de façade, il a été procédé à un carottage au milieu de la façade principale (côté porte garage) à l'endroit d'une fissure en surface.*

*Constats :*

*L'isolant type ALIAS9.) n'est pas approprié pour être posé au niveau du socle. Au présent cas il a été posé sur la façade sur rue seulement.*

*Le représentant de l'entreprise SOCIETE1.) en a expliqué que cet isolant, bien qu'inapproprié, a été posé pour motif de son épaisseur permettant de combler un recul de la construction.*

*Le filet d'accrochage a été mal placé, c.à.d. directement sur l'isolant et non pas dans le dernier tiers de l'enduit d'armature (couche de base), comme prévu aux règles de l'art. »*

La société SOCIETE1.) conteste les conclusions de l'expertise judiciaire sur ce point. Elle fait valoir qu'elle aurait exécuté les travaux suivant la fiche technique du fournisseur

*ALIAS7.) « qui indique une couche de colle de marouflage de 4-5mm d'épaisseur et dans les 4mm on pose un filet pour être à plus ou moins 2mm de l'isolation. De plus, la colle contient des fibres qui ont les mêmes effets que le filet. » Elle précise avoir « posé des chevilles à frapper et [...] procédé à une deuxième couche de 3mm pour égaliser la surface dès le lendemain. »*

Dans ces conditions, l'on ne saurait retenir qu'elle aurait mal posé « *le filet d'accrochage* » d'autant moins alors que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient dû prévoir en amont et en collaboration avec leur architecte, les modalités de mise en place du filet d'accrochage, ce qui n'aurait pas été fait en l'espèce.

En l'absence de directive émanant de l'architecte, la société SOCIETE1.) n'aurait pas eu d'autre alternative que de se référer au guide d'utilisation du fournisseur *ALIAS7.)*, de sorte que ce faisant, elle aurait agi conformément aux règles de l'art.

En outre, la société SOCIETE1.) affirme que l'architecte aurait exigé l'application de l'isolant type *ALIAS9.)* et que « *le phénol a été posé à la demande de l'architecte pour des raisons de performance énergétique ALIAS9.) alors que l'isolant de socle est de ALIAS10.) ce qui est totalement incohérent* ».

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) renvoient aux conclusions de leur architecte sur ce point, à savoir la société SOCIETE2.) qui, face aux contestations du rapport d'expertise par la société SOCIETE1.), prend position comme suit :

Selon bordereau signé par la société SOCIETE1.), *pos. 1.13*, celle-ci aurait offert d'appliquer un enduit de façade de la marque *ALIAS7.)*.

Le produit *ALIAS7.)* choisi par le maître d'ouvrage aurait été communiqué à la société SOCIETE1.) par courriel du 30 mai 2017, avec une demande d'adaptation d'une offre initiale émise le 1<sup>er</sup> juin 2017. Cette offre modifiée aurait été acceptée le DATE2.) 2017 et aurait servi de base pour passer la commande des travaux de façade.

La position 1.7 du bordereau prévoirait les panneaux d'isolation ainsi que le sous-enduit pour exécuter la position 1.12 (enduit de parement *ALIAS1.)*) du bordereau.

L'architecte aurait par la suite demandé à la société SOCIETE1.) l'envoi des fiches techniques des produits utilisés. En date du 6 septembre 2017, la société SOCIETE1.) aurait fait parvenir les fiches techniques des isolants ainsi que du mortier-colle (*SOCIETE7.)*) et de la sous-couche (*ALIAS11.)*).

Le 30 octobre 2017, il aurait été rappelé à la société SOCIETE1.) que les références pour l'enduit de finition, dont la fiche technique, faisaient défaut.

Le 6 juin 2018, la validation de l'échantillon par le maître d'ouvrage aurait été transmise à la société SOCIETE1.). Cet échantillon correspondrait au produit prévu au bordereau, soit l'enduit de parement *ALIAS1.)*.

La fiche technique du produit prévoirait l'utilisation en amont des produits *ALIAS11.*) (mortier colle et sous-couche), tels que prévus au bordereau de soumission « *et correspondant également aux fiches techniques* ».

Or par courriel du 7 novembre 2017, la société *SOCIETE1.*) aurait proposé une alternative à savoir l'utilisation d'un enduit de parement *RALIAS2.*) qui constituerait un enduit taloché d'aspect totalement différent au produit commandé et non-conforme au bordereau.

En ce qui concerne les directives de pose, celles-ci seraient précisées aux positions 1.6 et 1.7 du bordereau de soumission de l'architecte. Le recouvrement aux joints devait être de *10 cm minimum* et l'épaisseur de marouflage devait répondre à une consommation minimum prévue par le fabricant selon l'avis technique du *ORGANISATION1.*)

Sur demande de l'architecte, la société *SOCIETE1.*) aurait par la suite transmis, la fiche technique du sous-enduit (*ALIAS11.*)), qui en sa page 2/3 sous « *Armieren* : » prescrivait clairement la procédure d'application à suivre :

- le mortier doit être appliqué sur une épaisseur d'environ *5 à 8 mm* sur les panneaux isolants et étiré à plat.
- le tissu de renforcement *ALIAS7.*) est ensuite repassé verticalement ou horizontalement sans aucun pli. Le tissu doit se trouver dans la moitié supérieure du mortier de renforcement. Les panneaux de tissu doivent se chevaucher ensuite d'au moins *10 cm* au niveau des joints.

Comme l'expert judiciaire aurait constaté que « [*]e filet d'accrochage a été mal placé, c.à.d. directement sur l'isolant et non pas dans le dernier tiers de l'enduit d'armature (couche de base), comme prévu aux règles de l'art* », la société *SOCIETE1.*) allèguerait à tort avoir respecté la fiche technique du fournisseur *ALIAS7.*) ; la fiche technique transmise par la société *SOCIETE1.*) préconiserait en effet que le filet d'accroche ne doit pas être collé directement sur l'isolant (première couche de *5 à 8 mm* d'épaisseur) et qu'il doit se situer dans la moitié supérieure du renforcement.

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise que le revêtement de la façade n'a pas été exécuté conformément aux règles de l'art.

Le tribunal constate qu'il se dégage des explications circonstanciées de l'architecte, chargé du projet, que la société *SOCIETE1.*) avait elle-même communiqué la fiche technique prévoyant les modalités de mise en œuvre des travaux, ce que celle-ci ne conteste d'ailleurs pas, de sorte que l'argumentaire développé par la société *SOCIETE1.*) tendant à soutenir qu'il aurait appartenu au maître d'ouvrage et à l'architecte de prévoir en amont les modalités de mise en place du filet d'accrochage - outre d'être dépourvu de pertinence dès lors que la non-conformité des travaux aux règles d'art est constatée - est contredite par les éléments du dossier.

En ce qui concerne l'affirmation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle l'architecte aurait exigé l'application de l'isolant type ALIAS9.) (sous-entendu : au niveau du socle<sup>1</sup>), outre le fait que cette affirmation n'est corroborée par aucun élément probant du dossier et reste donc à l'état de pure allégation, il est admis que l'entrepreneur doit collaborer avec l'architecte et ne pas se soumettre aveuglément et de manière passive à ses instructions et qu'il doit refuser d'exécuter les travaux prévus dans des conditions ne permettant pas le respect des règles de l'art.

Ainsi, même à supposer que la société SOCIETE1.) dise vrai sur ce point, un tel fait ne présenterait pas les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité exigés pour permettre une exonération de la responsabilité sans faute qu'encourt la société SOCIETE1.) vis-à-vis du maître d'ouvrage.

Il s'ensuit que les contestations de la société SOCIETE1.) sur ce point sont à écarter et les conclusions de l'expertise judiciaire à entériner.

Point 2) du rapport d'expertise (page 8) :

*« 2) Après vérification en dessous du gravier, il a été constaté qu'un profilé de socle, prévu aux règles de l'art, fait défaut et...que l'isolant périmétrique (type 'ALIAS12.)' ou similaire et équivalent) se trouve à raison de 3 cm en saillie par rapport à l'isolation de façade.*

*Ensuite, un espace libre large de +/- 20 mm a été laissé sans joint (p.ex. 'ALIAS13.)' ou similaire et équivalent) entre les deux isolations. Ceci fait effet d'un pont thermique néfaste, susceptible de provoquer tôt ou tard des effets de condensation à l'intérieur avec des moisissures en résultant. »*

La société SOCIETE1.) soutient que l'architecte n'aurait pas entendu protéger le sous-enduit du socle de la partie enterrée, alors que le bordereau de soumission ne mentionnerait pas une telle protection, et qu'il aurait appartenu à l'architecte, le cas échéant, de préconiser une étanchéité, « *en plus d'un platon afin de garder les fondations au sec* ».

Elle affirme en outre que l'architecte aurait « *laissé faire* » les travaux d'alentours sans protéger le sous-enduit du socle.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) renvoient aux conclusions de leur architecte qui précise sur ce point que lors du carottage, la présence d'un isolant prévu sous le point 1.4 du bordereau, - conforme aux règles de l'art et demandé par l'architecte - aurait dû être relevée, ce qui n'aurait pas été le cas. Il explique qu'une étanchéité bitumineuse aurait été exécutée sur le gros-œuvre suivie d'une isolation type ALIAS12.), et enfin, un *Platon* aurait été installé avec un drainage périphérique.

---

<sup>1</sup> L'architecte précise que l'isolant de type ALIAS9.) décrit en position 1.6 du bordereau de soumission n'aurait jamais été prévu pour être posé au niveau du socle tel que réalisé par la société SOCIETE1.). L'isolation type "ALIAS9.) en épaisseur 6 cm" (position 1.6 du bordereau) aurait été demandée pour la façade sur rue uniquement, hors soubassements, comme le préciseraient les plans et le cahier des charges.

Ils font valoir que la jonction entre les travaux « *ci-dessus* » et l'isolation de façade aurait été à charge de la société SOCIETE1.) « *via un profil de socle* », les niveaux ayant été définis dans les plans d'exécution de l'architecte. Prévu à la position 1.3 du bordereau, le profilé du socle aurait dû être posé par la société SOCIETE1.).

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne conteste en l'espèce pas avoir été chargée de la réalisation d'un profilé de socle prévu sous le point 1.3 du bordereau de soumission qui prévoit « *SOCIETE8.)* », de sorte qu'au vu des conclusions de l'expert judiciaire sur ce point, qui relèvent l'absence d'un tel profilé, un défaut d'exécution des travaux imputable à la société SOCIETE1.) est établi en cause.

Les conclusions de l'expertise judiciaire sur ce point, sont également à entériner.

Point 3) du rapport d'expertise (page 9) :

*« 3) Un deuxième carottage avait été effectué au coin avant du pignon gauche (au niveau bas du socle de façade), à un endroit où la façade descend à +/-30 cm dans le gravier de remblayage.*

*L'isolant en styropore du type ALIAS14.) découvert à cet endroit n'est point approprié pour une pose au niveau de socle.*

*Un socle de façade conforme est constitué en principe à l'aide d'un isolant extrudé du type ALIAS15.).*

*Tout comme au premier sondage (voir plus haut), le filet armé se trouve posé au mauvais niveau, c'est-à-dire directement sur l'isolant au lieu de baigner dans la couche de base. »*

La société SOCIETE1.) conteste les conclusions de l'expertise sur ce point en affirmant qu'un « *isolant type ALIAS16.)* » serait parfaitement adapté pour « *les parties enterrées* ».

À défaut pour la société SOCIETE1.) de corroborer cette affirmation par des éléments probants, sinon de proposer une contre-expertise, le tribunal, qui ne dispose pas des compétences techniques en la matière, n'est pas en mesure d'apprécier le bien-fondé de celle-ci.

En l'absence d'élément permettant de contredire le rapport d'expertise, il y a également lieu d'entériner les conclusions de l'expert judiciaire sur ce point.

Point 4) du rapport d'expertise (page 9) :

*« 4) A l'endroit du deuxième sondage il a de surcroît été remarqué qu'un vide de +/- 4 cm se trouve entre l'isolant et le mur à isoler.*

*Dans ce contexte l'expert retient que sur tous les deux échantillons prélevés et analysés, aucune couche de colle n'a été remarquée, à en conclure que les panneaux d'isolation n'ont pas été collés en surface mais seulement par points de colle et là encore à nombres et dimensions insuffisants ce qui représente un défaut de réalisation. »*

La société SOCIETE1.) précise qu'en ce qui concerne « *le vide de plus ou moins 4cm* », il est possible qu'elle ait été dans l'obligation d'appliquer un peu plus de colle dans le soubassement en raison notamment, des anciens murs qui ne seraient pas entièrement en plomb ; fait qui ne saurait être considéré comme « *un défaut* » au vu du point 4.4. « *Ankleben der Dämmplatten* » de la fiche technique ALIAS7.).

Le tribunal constate que la fiche technique ALIAS7.) à laquelle la société SOCIETE1.) se réfère n'est pas versée au dossier.

En l'espèce, l'expert judiciaire a relevé que les panneaux d'isolation n'ont pas été collés en surface mais seulement par points, ce qu'il considère comme étant un défaut de réalisation conforme aux règles de l'art.

À défaut d'éléments probants permettant au tribunal de contredire les conclusions de l'expert judiciaire sur ce point, il n'y a pas non plus lieu de s'en écarter, de sorte que le rapport d'expertise est également à entériner sur ce point.

Les points 5) 6) et 7) du rapport d'expertise (page 10) :

« 5) *Un simple joint en silicone a été posé entre banc de fenêtre et isolant de façade. Ainsi on produit un blocage d'éventuelles eaux de condensation et en plus, il n'y a pas de garantie pour une dilatation étanche. Il y a lieu de poser sous les raccords des EPDM' (étanchéité cadre fenêtres) un 'ALIAS13.)' ou similaire et équivalent.* »

« 6) *Il a en outre été constaté que ni un profilé type ALIAS17.), ni un 'ALIAS13.)' ou similaire et équivalent ont été posés aux endroits de raccords entre deux matériaux différents qui se heurtent. Avec les raccords vus sur place, les fissurations sont à l'ordre du jour à cause du manque d'un joint de dilatation entre banc de fenêtre et façade.* »

« 7) *A l'endroit des linteaux de fenêtres, sous les caissons des stores, il a été constaté que l'isolant de façade est dépourvu d'enduit, donc sans aucune protection contre les intempéries.* »

La société SOCIETE1.) précise qu'elle n'aurait, avant la résiliation du contrat d'entreprise, que procédé à la pose de l'isolation et à l'application de la sous-couche. Elle fait valoir qu'elle aurait bien appliqué la mousse ALIAS7.) ALIAS18.) en sus d'un joint silicone NUMERO5.), ce qui aurait en effet permis à l'enduit minéral de s'accrocher sur ledit joint de silicone.

En l'espèce, les prédites affirmations de la société SOCIETE1.) ne sont pas de nature à énerver les conclusions de l'expertise judiciaire sur ce point, de sorte qu'en l'absence d'éléments permettant de retenir que l'expert judiciaire se serait trompé dans ses conclusions, les points 5 à 7 précités du rapport, sont également à entériner.

Point 8) du rapport d'expertise (page 10) :

*« 8) Pour revenir à la façade principale, des fissures irrégulières en formation y ont été vues. L'expert soussigné est d'avis que ce désordre provient de la mauvaise mise en œuvre de la colle ainsi que d'un défaut de fixations mécaniques (chevilles d'ancrage pour façade isolante), comme préconisé d'ailleurs par le producteur ».*

Ce point n'a pas fait l'objet de contestations circonstanciées, de sorte qu'il est pareillement à entériner.

Pour le surplus, le tribunal constate que dans ses courriers des 1<sup>er</sup> mars, 10 avril et 17 septembre 2019, adressés à l'expert judiciaire, la société SOCIETE1.) a, en substance, formulé les mêmes contestations que celles étayées au cours de la présente instance.

En réplique au dernier courrier de la société SOCIETE1.) datant du 17 septembre 2019, l'expert judiciaire a indiqué être disposé à effectuer une lecture de son rapport et de fournir de plus amples renseignements aux parties litigantes.

Dans un courrier subséquent du 26 septembre 2019 et en réponse à un courrier de l'avocat de la société SOCIETE1.) du 23 septembre 2019 qui n'est pas versé au dossier, l'expert ZEUTZIUS indique ce qui suit :

*« Je tiens à réfuter les reproches de ne pas avoir entendu toutes les parties en leurs dires. Par contre, il n'était pas utile que les clients de Me PERSONNE4.) [la société SOCIETE1.)] se sont toujours cachés derrière l'excuse que le responsable du lot de chantier travaillé par la partie SOCIETE1.) ne se trouve plus parmi l'effectif actif de l'entreprise. Mes questions ne furent que rarement répondues. Puis, ne perdons pas de vue que l'entreprise SOCIETE1.) y a œuvré sur un support dit accepté [...] ».*

S'il est vrai que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise judiciaire, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport et que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et circonspection, et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. CA, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17), ou lorsqu'il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

En l'espèce, compte tenu des considérations qui précèdent, ensemble le constat que la société SOCIETE1.) n'a pas entendu procéder à la lecture du rapport d'expertise telle que proposée par l'expert judiciaire, il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qui a, en l'espèce, retenu que *« Vu les innombrables vices de réalisation*

*et non conformités décrits ci-avant, un remplacement complet des façades sera incontournable pour remédier à tous ces désordres ».*

- *quant aux différentes postes de préjudices réclamés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)*

- (i) le coût des travaux de réparation

La société SOCIETE1.) conteste l'offre telle qu'émise par la société SOCIETE3.), pour être exorbitante par rapport à l'offre initiale de la société SOCIETE1.) qui s'élevait au montant de 19.783.- euros.

Elle estime que l'offre de l'entreprise SOCIETE3.) de 58.063,08 euros ne serait pas conforme au bordereau de soumission tel qu'initialement émis par la société SOCIETE2.) pour les travaux de façade. À titre d'exemple, les quantités de l'enduit minéral gratté ainsi que l'épaisseur de l'isolation seraient supérieures d'environ 60m<sup>2</sup> au bordereau de soumission initial. Par ailleurs, le prix des travaux préliminaires notamment le coût du démontage de l'isolation existante pourrait être réduit en procédant au recyclage du *Styropor*.

Elle reproche également à l'expert judiciaire de ne pas avoir sollicité plusieurs offres de prix.

Suivant les dispositions de l'article 1150 du Code civil, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est pas par son dol que l'obligation n'a pas été exécutée.

Le fondement de l'article 1150 du Code civil se trouve dans la prévision des parties lors de la conclusion du contrat. Le débiteur ne doit pas être tenu au-delà du dommage qu'il a pu prévoir de causer à son cocontractant en cas d'inexécution de ses obligations (cf. CA, 13 avril 2016, n° 40928).

L'appréciation du caractère prévisible du dommage se fait en principe *in abstracto*. Il est donc nécessaire d'indemniser certains préjudices d'une ampleur exceptionnelle, à condition qu'ils apparaissent normalement prévisibles, compte tenu de la nature du contrat et des circonstances entourant sa conclusion (cf. CA, DATE2.) 2012, n° 36967).

Il est encore à rappeler que la prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du Code civil.

En l'espèce, il a été retenu que la résiliation unilatérale du contrat par la société SOCIETE1.) au cours de la réalisation des travaux de façade, laissant la façade sans protection aucune, n'était pas justifiée, de sorte que la société SOCIETE1.) est également



tenue des conséquences préjudiciables résultant de de la résiliation fautive du contrat d'entreprise.

En ce qui concerne les travaux de remise en état, l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS précise ce qui suit :

*« Dépose des façades existantes, y compris l'élimination des matières non-inertes (Styropore etc) ; mise en place d'une nouvelle façade en respect de toutes les règles de l'art ».*

S'agissant de l'offre de l'entreprise SOCIETE3.) qui est intervenue dès le début des opérations d'expertise judiciaire, il y est précisé que *« [s]ur demande de l'expert, l'entreprise SOCIETE10.) a soumis une offre de prix détaillée au montant de 58.063,08 € H.T. Cette offre a été examinée et approuvée par l'expert soussigné. »*

En l'espèce, compte tenu des contestations émises par la société SOCIETE1.) quant au coût des travaux de façade, ensemble le constat que l'expertise judiciaire date du mois de juillet 2019, soit d'il y a presque cinq ans et étant donné que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) peuvent prétendre à la réparation intégrale de leur préjudice, il y a lieu de renvoyer le dossier à l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS afin de se prononcer sur le coût actualisé des travaux de façade après avoir recueilli au moins deux différentes offres de prix.

*(ii) le défaut de jouissance*

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à se voir allouer une indemnité de 2.500.- euros, sinon tout autre montant supérieur, à titre de défaut de jouissance partielle de leur maison d'habitation durant les travaux de réfection à venir.

À titre de trouble de jouissance est réparé tant le préjudice matériel résultant de la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, que le préjudice moral résultant des tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice (cf. RAVARANI (G.), précité, n° 1139, p. 860).

En l'espèce, l'exécution des travaux de façade entraînera nécessairement des désagréments dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qui ont par ailleurs dû entreprendre diverses démarches notamment l'expertise judiciaire, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer *ex aequo et bono* une somme de 1.500.- euros à titre d'indemnisation des troubles de jouissance.

*(iii) le préjudice moral*

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent également à se voir allouer une indemnité de 5.000.- euros, sinon tout autre montant supérieur, à titre de réparation du préjudice moral résultant de la résiliation abusive du contrat d'entreprise.

Dans la mesure où le tribunal a reconnu le caractère injustifié de la résiliation du contrat telle qu'opérée par la société SOCIETE1.) et eu égard aux tracas occasionnés par celle-ci, il convient d'allouer *ex aequo et bono* une somme de 2.000.- euros aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à titre de réparation du préjudice moral subi.

- *quant à l'action dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.)*

Dans son exploit de mise en intervention, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre, principalement sur base de la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sur celle de la responsabilité délictuelle.

Au soutien de cette demande, elle fait valoir que l'architecte aurait manqué à son obligation de surveillance et de contrôle du chantier.

La demande d'être tenue quitte et indemne de toute condamnation suppose qu'une part de responsabilité dans la réalisation du dommage soit retenue dans le chef de la partie appelée en garantie.

Étant donné que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne sont pas liées contractuellement, il y a d'ores et déjà lieu de rejeter la demande en garantie telle que dirigée à l'encontre de l'architecte sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle, il y a lieu de rappeler que pour prospérer dans sa demande sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil, la société SOCIETE1.) doit cumulativement rapporter la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité résultant entre la faute alléguée et le dommage subi.

En l'occurrence, le dommage subi par la société SOCIETE1.) est constitué par l'indemnisation qu'elle devra payer aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Il est à retenir que si l'entrepreneur et l'architecte ont, en théorie, des missions bien distinctes, le premier étant l'exécutant de la conception du second, l'architecte étant donc en principe tenu de répondre des vices de construction se rattachant à la conception et à la préparation intellectuelle de l'ouvrage, et l'entrepreneur de ceux se rattachant à sa réalisation matérielle, il est exigé de l'entrepreneur qu'il collabore avec l'architecte et ne se soumette pas aveuglément et de manière passive à ses instructions et de l'architecte de diriger et surveiller les travaux sans se désintéresser de la réalisation de l'œuvre qu'il a conçue.

L'activité de l'architecte peut comporter, outre la conception de l'ouvrage, la surveillance de l'exécution des travaux.

Dans la mission de contrôle, l'architecte doit veiller à l'exécution des travaux conformément aux plans qu'il a dressés, donner aux exécutants des directives précises et intervenir chaque fois qu'une tâche délicate requiert notamment sa présence. Il ne saurait en revanche être rendu responsable des vices et malfaçons d'exécution relevant de la technique propre et courant de l'entrepreneur et des autres corps de métier (cf. CA, 19 septembre 2001, n° 23987).

Un entrepreneur normalement compétent qui n'est pas confronté à des difficultés d'exécution particulières répond seul de toute violation des règles de son art, même s'il coopère avec un architecte chargé d'une mission de contrôle général (cf. CA, 19 septembre 2001, n° 23987).

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise que les désordres constatés par l'expert judiciaire relèvent d'un défaut d'exécution des travaux, respectivement d'une mauvaise exécution des travaux par la société SOCIETE1.).

Plus particulièrement, l'expert judiciaire met en cause la réalisation matérielle de l'ouvrage par la société SOCIETE1.) qui n'a pas œuvré conformément aux règles de l'art.

Une difficulté d'exécution particulière nécessitant la présence d'un architecte sur le chantier, ne résulte d'aucun élément du dossier.

La société SOCIETE1.) ayant appelé en garantie la société SOCIETE2.) reste en tout état de cause en défaut d'établir une violation de l'obligation de surveillance dans le chef de l'architecte.

Il s'ensuit que la demande en garantie telle que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE2.) demande à se voir octroyer une indemnité de procédure de 5.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon le cas échéant « *pour le surplus non alloué sur cette base légale* », sur base des principes de droit commun de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Eu égard à l'issue de la demande en intervention, la demande de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée et justifiée *ex aequo et bono* par le tribunal à hauteur de la somme de 2.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne le « *surplus* » de la demande de la société SOCIETE2.), à savoir la demande en indemnisation des frais de procédure basée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, à défaut pour la société SOCIETE2.) de conclure plus

amplement sur ce point et d'établir les éléments constitutifs de la responsabilité civile, à savoir une faute et surtout un dommage en lien causal avec la faute de la société SOCIETE1.), sa demande en paiement du « *surplus* », à savoir 3.500.- euros (5.500 - 2.000) à titre d'indemnisation pour les frais exposés dans le cadre de la présente instance, est à rejeter.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent qu'il y a d'ores et déjà lieu de mettre hors de cause la société SOCIETE2.) et de condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance de mise en intervention, avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.  
- *quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)*

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.554,76 euros, outre les intérêts, au titre du coût des travaux de façade et de « *modification autour des fenêtres* » restée impayée.

Au vu de l'issue de la demande principale telle que formulée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et faute d'une quelconque pièce de nature à corroborer la demande reconventionnelle, celle-ci est à déclarer non fondée.

- *quant aux demandes accessoires*

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver les demandes accessoires relatives aux indemnités de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et celle tendant à l'exécution provisoire du présent jugement.

## **PAR CES MOTIFS**

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

constate que la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., en date du 9 juillet 2018, n'était pas justifiée,

entérine le rapport d'expertise judiciaire Fernand ZEUTZIUS du 2DATE2.) 2019 quant aux non-conformités, vices et désordres affectant les travaux de façade réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

avant tout autre progrès en cause,

renvoie le dossier à l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS, demeurant à L-ADRESSE4.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé

et motivé de déterminer le coût des travaux de façade après avoir recueilli au moins deux différentes offres de prix,

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

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de payer à l'expert le montant de 500.- euros à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avvertir le juge de la mise en état,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 27 juin 2024 au plus tard,

charge Madame le premier juge Emina SOFTIC de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une somme de 1.500.- euros à titre d'indemnisation des troubles de jouissance, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une somme de 2.000.- euros à titre d'indemnisation du préjudice moral subi en lien avec la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande en garantie telle que dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. non fondée sur toutes les bases légales invoquées,

partant, en déboute,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en octroi d'une indemnité de procédure, fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute pour le surplus,

met d'ores et déjà la société anonyme SOCIETE2.) S.A. hors de cause,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance de mise en intervention, avec distraction au profit de Maître Robert LOOS, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. telle que dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en paiement du solde du prix des travaux de façade, non fondée,

partant, en déboute,

sursoit à statuer en ce qui concerne les demandes accessoires relatives aux indemnités de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance principale et en référé et celle tendant à l'exécution provisoire du présent jugement,

tient l'affaire en suspens.