

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH20/00114**

Audience publique extraordinaire du lundi quatorze octobre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-00426 du rôle

Composition :

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

**ENTRE**

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, du 28 décembre 2020,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Laurence LELEU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. PERSONNE1.), et
2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Amélie BAGNES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Objet du litige et procédure

Le litige a trait d'une part, à l'action en recouvrement judiciaire de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») d'un solde restant dû de factures relatives à des travaux de rénovation et suppléments réalisés pour le compte de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) (ci-après : « les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ») dans le cadre de la rénovation de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), ainsi que d'autre part, à l'action en réparation des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de diverses malfaçons et inachèvements affectant les travaux exécutés par la société SOCIETE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 28 décembre 2020, la société SOCIETE1.) a ainsi fait donner assignation aux conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sur base de la responsabilité contractuelle, subsidiairement délictuelle, voire quasi-délictuelle, sinon toute autre base légale, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 22.447,47 euros, sous réserve de majoration en cours d'instance, majorée des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 23 septembre 2020, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, outre une indemnité de procédure de l'ordre de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les entiers frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-00426 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 février 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 28 mars 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

À l'audience du 2 mai 2024, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Entendu la société SOCIETE1.) par l'organe de Maître Laurence LELEU, avocat constitué.

Entendu les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) par l'organe de Maître Julie GARDINETTI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Amélie BAGNES, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 2 mai 2024.

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

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 31 août 2023 (pour la société SOCIETE1.), respectivement du 23 mai 2023 (pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), se présente comme suit :

### **La société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) demande à titre principal à voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat d'entreprise signé entre parties aux torts exclusifs des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ; à voir dire que la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, sinon quasi-délictuelle des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est engagée ; à voir condamner ces derniers solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) la somme totale de 22.447,47 euros, majorée des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 23 septembre 2020, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde ainsi que le montant de 8.500.- euros HTVA à titre de frais d'avocat par elle engagés dans le cadre de la présente procédure; outre une indemnité de procédure de l'ordre de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les entiers frais et dépens de l'instance.

S'agissant des demandes reconventionnelles formulées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) demande que celles-ci soient rejetées dans leur intégralité pour être non fondées, tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Quant au contexte factuel, la société SOCIETE1.) expose tout d'abord avoir été chargée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de faire exécuter des travaux de rénovation dans leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.).

Elle serait ainsi intervenue sur les lieux en tant que « *consultant et facilitateur* » entre les clients et les différents corps de métier en charge de réaliser les prédits travaux.

À cette occasion, plusieurs devis auraient été signés entre parties entre le mois de décembre 2019 et le mois de juin 2020 à hauteur de la somme totale de 98.421,18 euros HTVA (devis n° NUMERO2.) du 20 décembre 2019 d'un montant de 45.700.- euros HTVA + devis n° NUMERO3.) du 11 février 2020 d'un montant de 25.836.- euros HTVA + devis n° NUMERO4.) du 3 mars 2020 d'un montant de 6.105.- euros HTVA + devis n°

NUMERO5.) du 11 mars 2020 d'un montant de 6.000.- euros HTVA + devis n°  
NUMERO6.) du 28 avril 2020 d'un montant de 2.789.- euros HTVA + devis n°  
NUMERO7.) du 20 juin 2020 d'un montant de 11.991,18 euros HTVA).

Les travaux entrepris dans la maison d'habitation des conjoints PERSONNE1.)-  
PERSONNE2.) auraient essentiellement constitué des « *petites rénovations* », aucune  
autorisation de la part de la commune n'ayant en effet été requise au préalable avant le  
début des travaux.

La société SOCIETE1.) se serait par ailleurs occupée de l'ensemble des démarches  
administratives en introduisant au nom et pour le compte des conjoints PERSONNE1.)-  
PERSONNE2.) auprès de l'ORGANISATION1.) (ci-après : « l'ORGANISATION1.) ») les  
demandes aux fins d'obtention du taux super-réduit de TVA de 3 %.

Ainsi, sur les deux premiers devis des 20 décembre 2019 et 11 février 2020,  
l'ORGANISATION1.) aurait autorisé la facturation avec un taux de 3 % de TVA de la  
somme totale de 77.500.- euros HTVA et sur les quatre autres devis des 3 mars, 11 mars,  
28 avril et 20 juin 2020, la facturation avec un taux de 3 % de TVA de la somme totale de  
23.600.- euros HTVA.

Les travaux de rénovation dans la maison d'habitation des conjoints PERSONNE1.)-  
PERSONNE2.) auraient débuté en date du 18 février 2020 et aucun délai précis  
d'achèvement n'aurait été fixé contractuellement.

Il serait important aussi de mettre en exergue le fait que les conjoints PERSONNE1.)-  
PERSONNE2.) auraient continuellement opéré des modifications des travaux, que ce soit  
avant ou après leur réalisation, ce qui aurait conduit à de nombreux suppléments et  
ralentissements du chantier, étant par ailleurs rappelé qu'en raison de la crise sanitaire  
liée au Covid-19 et du confinement imposé par le gouvernement, le chantier aurait été à  
l'arrêt entre le 18 mars et le 20 avril 2020.

Par ailleurs, après la fin des congés collectifs du 31 juillet au 23 août 2020, SOCIETE1.)  
n'aurait plus eu accès au chantier, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne lui  
ayant plus donné aucune nouvelle.

La société SOCIETE1.) aurait émis en tout six factures, à savoir :

- la facture n° NUMERO8.) d'un montant de 45.700.- euros HTVA, soit  
47.071.- euros TTC (TVA à 3 %) ;
- la facture n° NUMERO9.) d'un montant de 25.836.- euros HTVA, soit  
26.933,08 euros TTC (TVA à 3 %) ;
- la facture n° NUMERO10.) d'un montant de 11.991,18 euros HTVA, soit  
12.350,92 euros TTC (TVA à 3 %) ;

- la facture n° NUMERO11.) d'un montant de 6.105.- euros HTVA, soit 6.288,15 euros TTC (TVA à 3 %) ;
- la facture n° NUMERO12.) d'un montant de 6.000.- euros HTVA, soit 6.180.- euros TTC (TVA à 3 %) et
- la facture n° NUMERO13.) d'un montant de 2.789.- euros HTVA, soit 2.869,88 euros TTC (TVA à 3 %).

Sans prendre en considération le montant redû pour la TVA, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient versé à leur guise les montants suivants :

- 37.200.- euros le 23 janvier 2020,
- 5.800.- euros le 17 février 2020,
- 4.000.- euros le 5 mars 2020,
- 4.000.- euros le 12 mars 2020,
- 5.000.- euros le 27 mars 2020,
- 10.000.- euros le 6 avril 2020,
- 10.000.- euros le 11 mai 2020 et
- 10.000.- euros le 29 juin 2020,

soit en tout la somme de 86.000.- euros.

Un deuxième rappel de paiement aurait été adressé aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en date du 13 septembre 2020, puis une mise en demeure le 23 septembre 2020.

Par courrier du 6 octobre 2020, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient contesté la créance réclamée par la société SOCIETE1.) sous prétexte que certains travaux n'auraient pas été réalisés, sinon finalisés, avant de rompre unilatéralement et sans autre précision la relation contractuelle liant les parties en les termes suivants : « [...] *nous ne souhaitons pas poursuivre les travaux restants avec SOCIETE1.)* [...] »

La société SOCIETE1.) conteste sur ce point que la relation contractuelle ait pris fin de façon amiable, celle-ci n'ayant jamais accepté d'être interdite de chantier et le non-paiement de ses factures.

Les reproches adverses tenant à de prétendues « *multiples malfaçons* » et à de « *grosses négligences dans la réalisation des travaux* » resteraient à l'état de pure

allégation alors que non autrement établis, respectivement contredits par les éléments du dossier. Les prédicts reproches n'auraient d'ailleurs été formulés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qu'après s'être vus adresser une mise en demeure de paiement. Ils n'auraient en effet jamais émis la moindre contestation par rapport à l'exécution des travaux tout au long du chantier.

Force serait d'ailleurs de constater que les reproches formulés par ces derniers seraient pour l'essentiel soit la conséquence directe de l'interdiction de chantier à partir du 25 août 2020, soit concerneraient des travaux non convenus entre parties.

En interdisant l'accès au chantier à la société SOCIETE1.) et en procédant à la résiliation unilatérale, anticipée et fautive du contrat conclu entre parties, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient causé un dommage réel et certain à la société SOCIETE1.) qui mériterait réparation et qui consisterait dans le solde des factures restées impayées (12.034,17 euros) ainsi que les montants de 10 % acceptés par l'ORGANISATION1.) « *pour le paiement de l'ensemble des suppléments de prestations additionnelles réclamées tout au long du chantier* » (10 % sur le montant de 77.500.- euros HTVA + 3 % de TVA, soit 7.982,50 euros + 10 % sur le montant de 23.600.- euros HTVA + 3 % de TVA, soit 2.480,80 euros).

En ce qui concerne le moyen adverse en relation avec sa qualité d'intermédiaire et/ou de coordinatrice des travaux, la société SOCIETE1.) conteste formellement la version présentée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en ce qu'ils n'auraient appris que par le biais de la présente procédure le rôle effectivement joué par la société SOCIETE1.) dans la rénovation de leur maison d'habitation et verse des échanges de courriers électroniques desquels il ressortirait clairement que la société SOCIETE1.) intervenait bel et bien comme coordinatrice des travaux de rénovation. Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) admettraient d'ailleurs dans leurs écrits avoir passé leurs propres commandes par le biais de la société SOCIETE1.) afin de pouvoir bénéficier d'avantages au niveau de la TVA intracommunautaire. Aussi, dans les demandes introduites par la société SOCIETE1.) au nom et pour le compte des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en vue d'obtenir le taux super-réduit de 3 % de TVA et signées par ces derniers, il aurait expressément été stipulé que la société SOCIETE1.) interviendrait sur le chantier comme « *consultant et facilitateur entre le client et le vendeur* ». À aucun moment les défendeurs n'auraient questionné la société SOCIETE1.) à cet égard, de sorte qu'ils ne sauraient actuellement invoquer un quelconque vice de consentement en ce qui concerne la nature de la prestation proposée par la société SOCIETE1.), d'autant moins alors que l'objet social de la société SOCIETE1.) serait clair et en concordance avec les devis et factures par elle dressés. La société SOCIETE1.) donne également à considérer que les parties auraient organisé des réunions hebdomadaires et que les défendeurs auraient eu des contacts directs avec les différents corps de métier intervenus sur leur chantier. Dans un message « *MEDIA1.)* » adressé à la société SOCIETE1.), les défendeurs feraient d'ailleurs expressément référence à « *l'électricien* ». Le site internet de la société SOCIETE1.) excluait également toute confusion : « *SOCIETE1.) prend en charge la rénovation partielle ou complète de vos locaux ou de votre habitation en réunissant tous les corps de métier nécessaires pour*

*orchestrer votre projet* [...]. » Eu égard aux développements qui précèdent, il ne ferait nul doute que la société SOCIETE1.) a agi comme intermédiaire, les corps de métier intervenus n'étant pas ses salariés mais faisant simplement équipe avec celle-ci dans le cadre de l'exécution des contrats de rénovation. Il serait ainsi prouvé que le contrat conclu entre parties aurait eu pour objet la gestion des travaux de rénovation de la maison d'habitation des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et non l'exécution de ces travaux par la société SOCIETE1.) elle-même.

La société SOCIETE1.) conteste aussi que les défendeurs l'aient informée dès décembre 2019 du fait qu'ils devaient quitter leur ancienne habitation en août 2020.

Pour rappel, aucun délai d'achèvement des travaux n'aurait été fixé contractuellement entre parties. Ce ne serait que par courrier électronique du dimanche 5 juillet 2020 que les défendeurs auraient annoncé devoir emménager dans leur nouvelle maison d'habitation au cours de la semaine du 10 août 2020. Il serait important de relever que dans cet écrit du 5 juillet 2020, les défendeurs informent la société SOCIETE1.) que le carreleur, société-tierce mandatée par les défendeurs personnellement, débutera ses travaux lors de la semaine du 13 juillet 2020 et que la salle de bains doit alors être finalisée. En ce qui concerne le courrier en réponse du 7 juillet 2020 envoyé par la société SOCIETE1.), celui-ci indique que la peinture et l'électricité seront terminées au cours de la semaine concernée mais pas la cave et précise en outre que les divers meubles des salles de bains à poser ne pourront l'être qu'après le travail du carreleur. Les défendeurs seraient malvenus d'utiliser ce courrier électronique pour prétendre qu'un délai d'achèvement aurait été prévu par les parties.

Quant aux plans, et notamment ceux concernant les salles de bains dont font état les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.), il serait démontré que ces plans ne comprenaient aucune mesure précise eu égard aux travaux finaux à réaliser et aux modifications apportées. S'il est vrai qu'aucun document contractuel ne prévoyait la fourniture de plans par les défendeurs, toujours est-il que dans le cadre de leur projet à caractère architectural, les clients remettent d'abord à la société SOCIETE1.), comme il est usage dans le domaine, les plans de leur maison d'habitation avant le début des travaux. De plus, en leur qualité de maître de l'ouvrage avec pouvoir de direction sur la réalisation des travaux de rénovation, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient fait appel à des tiers comme la société SOCIETE2.) pour établir des plans/schémas d'aménagement intérieur début mars 2020. Contrairement aux assertions adverses, il n'aurait pas appartenu à la société SOCIETE1.) d'établir de quelconques plans.

Par opposition aux moyens développés par les défendeurs, la société SOCIETE1.) déclare qu'il y aurait bel et bien eu interdiction d'accès au chantier dès la fin des congés collectifs, interdiction ayant entraîné la résiliation unilatérale des rapports contractuels par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.). En effet, la société SOCIETE1.) explique sur ce point s'être adressée aux défendeurs en date du 25 août 2020 en vue de la reprise du chantier et de la finalisation des travaux restants. Quand bien même les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'étaient engagés à la recontacter au cours de la semaine prochaine « *pour faire le point sur le projet* », ceux-ci n'auraient plus du tout

donné de nouvelles. Il aurait appartenu à ces derniers de revenir vers la société SOCIETE1.) et non l'inverse. Après un premier rappel de paiement le 13 septembre 2020, puis une mise en demeure le 23 septembre 2020, les défendeurs ne se seraient manifestés qu'en date du 6 octobre 2020 en faisant valoir des travaux inexécutés et des prétendues malfaçons malgré le fait qu'aucune contestation sur le travail fourni tout au long du chantier et jusqu'à cette date n'aurait jamais été formulée, pour conclure en les termes suivants : « [...] *nous ne souhaitons pas poursuivre les travaux restants avec SOCIETE1.). En effet, les paiements que nous avons effectués couvrent largement le montant des travaux que vous avez réalisés, nous vous proposons une résiliation amiable du contrat qui nous lie [...].* », résiliation amiable qui n'aurait jamais été acceptée par la société SOCIETE1.).

Celle-ci conteste ainsi formellement l'existence de toute résiliation d'un commun accord du contrat alors qu'en l'espèce il y aurait eu interdiction de chantier suivie d'une résiliation unilatérale par les clients.

S'agissant des travaux inexécutés par la société SOCIETE1.) tels qu'invoqués dans le courrier du 6 octobre 2020 précité, la société SOCIETE1.) relève tout d'abord qu'il n'existerait aucune contestation concrète et précise ayant été formulée à cet égard par les défendeurs au cours du chantier. Elle rappelle en outre que les commandes de matériel auraient été effectuées et avalisées par les défendeurs eux-mêmes en leur qualité de maître de l'ouvrage, la société SOCIETE1.) ayant été utilisée comme intermédiaire pour bénéficier des taux de TVA préférentiels. Il serait également important de garder à l'esprit que la pandémie liée au Covid-19 et la période de confinement auraient engendré de nombreux retards dans la livraison du matériel. En ce qui concerne la pose de certains spots, le point lumineux le long de l'escalier extérieur, les spots sur la façade extérieure, la barre de sécurité pour les fenêtres de la cave et la prétendue construction, l'isolation, l'enduit et la mise en peinture de la façade extérieure, la société SOCIETE1.) insiste sur le fait que ces travaux n'auraient pas dû être finalisés pour le 17 juillet 2020. En empêchant l'accès au chantier à la société SOCIETE1.), les défendeurs n'auraient pas permis à cette dernière de terminer les travaux restants, lesquels auraient pris au maximum deux semaines à partir de fin août 2020. La société SOCIETE1.) ne saurait être tenue responsable des retards occasionnés tant par la crise sanitaire, le confinement, l'arrêt du chantier pendant plus d'un mois, les nombreux travaux modificatifs et additionnels demandés par les défendeurs et l'interdiction de chantier.

S'agissant des prétendues malfaçons commises par la société SOCIETE1.), celle-ci les passe en revue et y prend position de façon précise aux pages 17 à 18 et 21 à 25 de ses conclusions récapitulatives du 31 août 2023. L'ensemble des points dénoncés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), pour autant qu'ils concernent les travaux confiés à la société SOCIETE1.), aurait facilement pu être réglé et finalisé si les défendeurs n'avaient pas interdit à la société SOCIETE1.) et à son équipe l'accès au chantier dès le 25 août 2020, comme demandé par cette dernière.

Concernant les allégations adverses au sujet de la société SOCIETE3.), qui n'aurait prétendument pas d'autorisation d'établissement, il conviendrait tout d'abord de rappeler que le co-contractant des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est la société



SOCIETE1.). Ensuite, l'entreprise concernée par les travaux de rénovation entrepris dans la maison d'habitation des défendeurs serait la société SOCIETE4.) S.à r.l., exerçant sous le nom commercial SOCIETE3.), constituée en date du 7 septembre 2018 et dont l'activité, reprise dans son objet social, serait la rénovation intérieure et extérieure des bâtiments, de sorte qu'elle disposerait effectivement des autorisations requises pour ce faire. À toutes fins utiles, la société SOCIETE1.) soulève qu'il serait de jurisprudence constante que si la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisans, de commerçant et à certaines professions libérales prévoit des sanctions pénales en cas de contravention, il n'y serait cependant pas prévu que les contrats conclus avec des personnes ne disposant pas de l'autorisation requise soient pour autant entachés de nullité, de sorte que l'argumentaire développé par les défendeurs serait à rejeter.

De plus, le constat unilatéral établi au mois de novembre 2020 par l'huissier de justice mandaté par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) plusieurs mois après que la société SOCIETE1.) ne soit plus intervenue sur le chantier, ne saurait faire preuve quant à des prétendues inexécutions et malfaçons.

En tout état de cause, l'exception d'inexécution invoquée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour s'opposer au paiement des montants réclamés par la société SOCIETE1.) ne porterait pas atteinte à l'exigibilité de la dette.

Les demandes reconventionnelles des défendeurs basées sur l'existence d'un vice de consentement et ses conséquences sur le contrat conclu entre parties seraient également à déclarer non fondées dans leur intégralité. La société SOCIETE5.) insiste sur ce point sur le fait qu'il n'y aurait jamais eu la moindre méprise dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sur la fonction exercée par la société SOCIETE1.). Ces derniers auraient pertinemment su, dès l'entrée en relations, que la société SOCIETE1.) intervenait en qualité de maître d'œuvre/coordinatrice de travaux, intermédiaire entre le maître de l'ouvrage et les différents corps de métier. À défaut de prouver l'existence d'un quelconque réel vice de consentement dans leur chef justifiant l'annulation du contrat conclu entre parties, leurs demandes y relatives seraient à rejeter.

La société SOCIETE1.) souligne ensuite qu'outre le fait que les défendeurs auraient empêché l'avancement normal du chantier par de multiples demandes modificatives et/ou additionnelles tout au long de celui-ci et qu'ils auraient effectué des paiements comme bon leur semble sans respecter les termes du contrat, il conviendrait d'insister sur le fait que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'auraient fait état de contestations qu'en octobre 2020, après avoir interdit l'accès au chantier à la société SOCIETE1.) en résiliant unilatéralement le contrat et après avoir obtenu plusieurs rappels de paiement de la part de celle-ci, en estimant de surcroît, que les paiements effectués couvraient largement les travaux réalisés. La société SOCIETE1.) rappelle sur ce point que les devis initiaux portaient – sans modification, ni travaux additionnels et avec un matériel standard – sur la somme totale de 71.536 euros HTVA. Le paiement à leur guise de 86.000.- euros s'est fait avec la TVA comprise, TVA qui aurait été versée l'ORGANISATION1.). Il serait donc évident que les défendeurs n'auraient pas payés ni pour les travaux véritablement

effectués, ni pour le matériel non-standard fourni, ni pour les multiples prestations supplémentaires réclamées et réalisées au cours du chantier.

La société SOCIETE1.) conteste en outre s'agissant des travaux modificatifs et additionnels, que ceux-ci aient fait l'objet d'une facturation supplémentaire qui aurait d'ores et déjà été réglée par les défendeurs alors que la facture n° NUMERO10.) du 20 juin 2020 tel que mentionnée par ces derniers ne concernerait pas les travaux supplémentaires proprement dits dont paiement est réclamé mais le matériel. Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) feraient en effet l'amalgame entre facture concernant l'acquisition du matériel supplémentaire et facture concernant les prestations supplémentaires effectuées.

Pour se dédire de leur obligation de paiement, force serait de constater que les défendeurs invoquent des moyens fallacieux non fondés : vices de consentement inexistant ; exception d'inexécution exercée abusivement ; malfaçons non imputables à la société SOCIETE1.) ou encore inachèvements qui n'ont pu être finalisés que par leur seul comportement fautif des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), ayant interdit l'accès au chantier et résilié unilatéralement les relations contractuelles entre parties.

Pour rappel, aucun délai d'achèvement des travaux n'aurait été prévu contractuellement entre parties. En date du 5 juillet 2020, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) imposeraient unilatéralement un délai au 10 août 2020 et ce malgré le retard dû non seulement à la crise sanitaire et au confinement mais aussi aux multiples modifications et suppléments demandés tout au long du chantier. Il serait pourtant de principe qu'en l'absence de toute stipulation de délai, les travaux doivent être terminés dans un délai raisonnable au vu des circonstances. En l'espèce, il serait resté deux semaines de travail à dater du 25 août 2020 pour que soient finalisés l'ensemble des travaux restants alors qu'il ne se serait agi que de simples finitions.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il serait démontré à suffisance que les défendeurs auraient tout au long du chantier violé leurs obligations contractuelles, en commençant par ne pas effectuer les paiements aux échéances contractuelles prévues mais comme bon leur semblait ; en usant de manière abusive de la faculté de remplacement de leur co-contractant sans respecter les procédures en la matière pour ce faire ; en violant le principe d'exécution de bonne foi du contrat en invoquant de prétendues malfaçons seulement après mise en demeure de paiement ; en empêchant l'exécution en nature du contrat et la finalisation des derniers travaux de finition ; et en procédant sans le moindre motif légitime, à la résiliation anticipée et unilatérale du contrat liant les parties.

Le dommage réel et certain causé à la société SOCIETE1.) consisterait dans le solde des factures restées impayées ainsi que les montants de 10 %, acceptés par l'ORGANISATION1.), « *pour le paiement de l'ensemble des suppléments de prestations additionnelles réclamées tout au long du chantier* », soit la somme totale de « 22.447,47 » euros (12.034,17 + 7.982,50 + 2.480,80). Le dommage actuellement réclamé ne correspondrait en réalité qu'au minimum du préjudice réellement subi par la société

SOCIETE1.), préjudice résultant également dans l'investissement personnel dans le projet de rénovation des défendeurs du gérant de la société, Monsieur PERSONNE4.) ; dans la négociation et la conclusion du contrat et également dans la perte de bénéfices découlant de la rétractation abusive des défendeurs. La responsabilité des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) étant engagée, il conviendrait de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.), partant de condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, les défendeurs à payer à la société SOCIETE1.) la somme précitée de 22.447,47 euros, en sus des intérêts légaux à dater de la mise en demeure du 23 septembre 2020, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande reconventionnelle des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en relation avec le remboursement des frais d'huissier de justice par eux engagés pour l'établissement du constat unilatéral serait à rejeter, ceux-ci ayant décidé seuls d'exposer lesdits frais. Leur demande reconventionnelle en remboursement des frais et honoraires d'avocat serait pareillement à rejeter, les défendeurs ne rapportant pas la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre les deux.

Au vu cependant de la responsabilité des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), du dommage réel et certain subi par la société SOCIETE1.) et du lien causal entre les deux, il conviendrait par contre de condamner les défendeurs à lui payer en outre le montant de 8.500.- euros HTVA au titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

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

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir déclarer non fondé l'ensemble des prétentions et moyens formulés par la société SOCIETE1.).

Ils demandent ensuite à titre reconventionnel, principalement à voir déclarer nulles les relations contractuelles entre parties ; subsidiairement à voir constater l'absence de résiliation unilatérale des relations contractuelles dans leur chef ; sinon à voir déclarer la résiliation unilatérale par eux opérée comme justifiée ; à défaut, à voir prononcer judiciairement la résiliation des relations contractuelles des parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et à voir condamner celle-ci à leur rembourser le montant de 12.066.- euros au titre des avances par eux versées en exécution du contrat, majoré des intérêts légaux à compter de la mise en demeure de la société SOCIETE1.) du 23 septembre 2020, sinon de l'assignation en justice, sinon du présent jugement, jusqu'à solde, le tout sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

En tout état de cause, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 1.411,21 euros au titre de leur préjudice matériel, du montant de 5.000.- euros au titre de leur préjudice moral ainsi que des sommes de 8.182,98 euros + p.m. et de 673,62 euros au titre des frais et honoraires d'avocat et d'huissier de justice exposés dans le cadre de la présente procédure, le tout avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure de la société

SOCIETE1.) du 23 septembre 2020, sinon de l'assignation en justice, sinon du présent jugement, jusqu'à solde ; outre une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

Au soutien de leurs conclusions, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) expliquent avoir pris contact avec la société SOCIETE1.) au courant du mois de décembre 2019 en vue de la rénovation de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) afin de pouvoir y emménager en août 2020, ensemble avec leurs quatre jeunes enfants âgés à l'époque entre 5 et 12 ans.

Ce serait avec stupéfaction qu'ils auraient appris à la lecture de l'assignation civile du 28 décembre 2020 que la société SOCIETE1.) ne serait qu'une coordinatrice de travaux, celle-ci ne s'étant jamais présentée comme telle aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Ces derniers auraient en effet pensé que la société SOCIETE1.) procéderait elle-même aux travaux de rénovation et non qu'elle les ferait exécuter par des entreprises tierces.

Après deux visites des lieux en date des 14 décembre 2019 et 11 janvier 2020, six devis auraient été signés entre parties à hauteur de la somme totale de 98.421,18 euros HTVA.

Les travaux pour lesquels la société SOCIETE1.) a été mandatée auraient principalement porté sur la rénovation complète de trois salles d'eau et d'un WC, des travaux électriques (motorisation des volets, installation d'une centrale domotique et d'un vidéophone, etc.), la pose de faux-plafonds, la pose de revêtements muraux, la remise en état de la cave en ce compris la réfection des conduites de chauffage et l'installation de portes de sécurité ainsi que l'installation d'une loggia.

Les travaux auraient débuté le 3 février 2020 mais en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19, le chantier aurait été fermé entre le 18 mars et le 20 avril 2020 et la société SOCIETE1.) serait intervenue sur le chantier jusqu'au 10 août 2020, soit deux jours avant l'emménagement des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Tout au long de l'intervention de la société SOCIETE1.), de multiples malfaçons et de grosses négligences dans la réalisation des travaux auraient été constatées, tel qu'il résulte des différents messages « MEDIA1.) » et courriers électroniques échangés entre parties entre les mois de mars et d'août 2020.

En date du 9 août 2020, la société SOCIETE1.) aurait émis six factures datées erronément du 20 juin 2020 pour la somme totale de 98.421,18 euros HTVA, soit « 101.695,82 » euros TTC, dont 86.000.- euros auraient été réglés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Il serait important de relever sur ce point que la société SOCIETE1.) aurait émis des factures correspondant au total du montant budgété tel que prévu dans les devis quand bien même les travaux n'auraient pas encore été entièrement achevés et qu'aucune

réception des travaux n'aurait eu lieu. Or, les devis mentionneraient expressément que les paiements devaient être effectués comme suit :

*« Paiement de 50 % à la commande de la prestation de service  
Paiement de 45 % pendant la commande de la prestation de service  
Paiement de 5 % à la fin de la prestation de service de la commande (paiement = commande payée validée) ».*

Bien qu'aucune date précise d'achèvement ne figure dans les devis signés par les parties, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) déclarent avoir informé dès décembre 2019 la société SOCIETE1.) de leur obligation de quitter leur ancienne habitation au courant du mois d'août 2020.

À cet effet ils auraient demandé à ce que les travaux principaux nécessaires soient terminés à cette date. Constatant cependant que les travaux ne progressaient pas, ils auraient sollicité par courrier électronique du 5 juillet 2020 un calendrier prévisionnel pour la finalisation des travaux de la part de la société SOCIETE1.) en rappelant à cette dernière qu'ils devaient emménager dans les lieux au courant de la semaine du 10 août 2020, partant qu'il serait impératif que les installations électriques et sanitaires soient alors opérationnelles. Par courrier électronique du 7 juillet 2020, la société SOCIETE1.) aurait répondu comme suit : « [...] nous sommes en mesure de vous dire que nous aurons terminé la peinture, l'électricité, et les salles de bains encore cette semaine, la cave devra encore être faite dans le courant de la semaine prochaine. [...] ». La société SOCIETE1.) se serait partant elle-même engagée à finaliser les travaux précités pour la semaine du 13 au 17 juillet 2020. Celle-ci aurait cependant continué à venir sur le chantier jusqu'au 10 août 2020. Lors de leur emménagement en date du 12 août 2020, de nombreux travaux n'auraient pas encore été finalisés, la maison n'aurait pas été approvisionnée en eau chaude et des fils électriques auraient encore pendu du plafond, ce qui aurait fait l'objet d'un constat d'huissier de justice le 23 novembre 2020.

S'il est vrai que la société SOCIETE1.) avait pris contact avec les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en date du 25 août 2020 en vue de la reprise du chantier et que ceux-ci n'ont effectivement plus donné de nouvelles par la suite, ceci s'expliquerait par le fait que plus les jours passaient, plus les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient découvert le travail inacceptable réalisé par la société SOCIETE1.).

Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient ainsi informé la société SOCIETE1.) par courrier du 6 octobre 2020 de leur souhait de ne pas poursuivre les travaux restants et proposé une résiliation amiable du contrat liant les parties, en faisant état du fait que certains travaux étaient restés en suspens et comportaient de nombreuses malfaçons, courrier auquel la société SOCIETE1.) n'aurait jamais pris position. Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent en tout état de cause avoir interdit l'accès au chantier à la société SOCIETE1.). Cette dernière resterait en défaut de prouver une telle interdiction puisqu'elle n'aurait jamais relancé ou repris contact avec les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) quant à la reprise du chantier. Aucune démarche pour tenter de trouver une solution amiable n'aurait d'ailleurs été

entreprise par la société SOCIETE1.). Bien au contraire, celle-ci se serait contentée d'adresser une mise en demeure aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dès le 23 septembre 2020 et empressée d'entamer une procédure judiciaire aux fins d'obtenir paiement pour des travaux non-effectués à hauteur de 12.034,17 euros ainsi que pour des prétendus suppléments à hauteur de 7.982,50 euros et de 2.430,80 euros dont elle n'aurait jamais fait état auparavant.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) indiquent sur ce point que certains travaux prévus dans les devis n'auraient pas été commencés et que la société SOCIETE1.) n'aurait transmis aucune proposition pour le choix des matériaux alors même qu'ils auraient réglé des acomptes y relatifs, notamment en ce qui concerne l'installation de trois portes de sécurité, de quatre portes de cave et de barres de sécurité au sous-sol ; l'installation de spots sur la façade de la maison, d'un détecteur de mouvement devant la porte d'entrée ainsi que des points lumineux le long de l'escalier extérieur ; l'installation d'un plan de travail et d'un évier dans la buanderie et la construction, isolation, enduisage, mise en peinture de la façade extérieure pour la partie balcon/loggia.

Par conséquent, en date du 9 août 2020, la société SOCIETE1.) n'aurait en aucun cas été fondée à émettre des factures finales portant sur la totalité du montant budgété et ce de surcroît en violation des stipulations contenues dans les devis.

Dans la mesure où une partie significative des travaux resteraient toujours en souffrance, dont la liste détaillée est reprise en page 59 de leurs conclusions récapitulatives du 23 mai 2023, que le paiement de la somme de 86.000.- euros réalisé par les défendeurs couvrirait largement le montant des travaux effectivement réalisés – lesquels seraient évalués à 73.934.- euros (77.595,65 euros – 3.661,65 euros au titre d'un avoir émis au profit des défendeurs) – et que la société SOCIETE1.) aurait commis de multiples malversations et grosses négligences dans la réalisation des travaux, tel qu'attesté par les différents artisans que les défendeurs auraient dû engager pour y remédier, notamment en ce qui concerne les installations sanitaires, les installations de chauffage, la pose du carrelage et les installations électriques, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) considèrent par conséquent que la créance de 12.034,17 euros ne serait pas justifiée et que les créances de 7.982,50 euros, respectivement de 2.430,80 euros relatives à de prétendus suppléments seraient dépourvues de tout fondement alors que ces travaux seraient inclus dans les différentes prestations à forfait que la société SOCIETE1.) se serait engagée à effectuer, sinon auraient déjà fait l'objet de facturations supplémentaires, sinon correspondraient à la réparation de malversations ou d'erreurs d'exécution commises par la société SOCIETE1.) elle-même qui ne sauraient être imputées aux défendeurs.

À titre reconventionnel, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soulèvent principalement la nullité du contrat conclu entre parties pour cause de dol, sinon d'erreur. Ils concluent ne pas avoir été au courant que la société SOCIETE1.) n'était qu'un simple intermédiaire se chargeant de faire exécuter des travaux de rénovation, partant de rassembler les différents corps de métier sans réaliser elle-même les prédits travaux. Ils contestent partant avoir contracté avec la société SOCIETE1.) afin qu'elle joue le rôle de

coordinatrice des travaux, ceux-ci ayant effectivement été à la recherche d'un prestataire capable de réaliser l'ensemble des travaux de rénovation de leur nouvelle maison et non d'un simple coordinateur, d'autant moins alors qu'ils auraient eux-mêmes endossé ce rôle en l'espèce. Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) estiment ainsi avoir été induits en erreur par de nombreux éléments émanant de la société SOCIETE1.) elle-même : son site internet ne mentionnerait en effet pas qu'elle agirait comme intermédiaire, bien au contraire, le libellé du site internet indiquerait que c'est elle qui réalise les travaux et ni les devis, ni les conditions générales, ni les échanges entre parties ne permettraient de conclure le contraire, la mention d'intervention d'entreprises tierces et de sous-traitance faisant défaut. Les devis et factures comporteraient l'entête de la société SOCIETE1.) ainsi que le listing des prestations à réaliser. Un quelconque honoraire pour une mission de coordination n'aurait d'ailleurs jamais été prévu. La société SOCIETE1.) disposerait par ailleurs de camionnettes de chantier et ses ouvriers porteraient des vêtements avec son logo.

L'ensemble de ces éléments constitueraient des manœuvres frauduleuses ayant induit en erreur les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sur la véritable nature des activités exercées par la société SOCIETE1.). Sur ce point, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) donnent à considérer que les demandes en réduction de la TVA auprès de l'ORGANISATION1.) auraient été introduites par la société SOCIETE1.) bien après la conclusion du contrat. Les démarches effectuées par cette dernière à ce titre pour le compte des défendeurs ne permettraient pas de prouver qu'ils savaient que la société SOCIETE1.) n'agissait qu'en qualité de coordinatrice de travaux. Les consommateurs n'auraient pas non plus pour obligation, ni même pour habitude de consulter le Registre de Commerce et des Sociétés (« RCS ») et de prendre lecture des statuts de la société avec laquelle ils contractent. D'ailleurs, à supposer même que les défendeurs se soient rendus sur le RCS, l'objet social renseigné dans les statuts de la société SOCIETE1.) n'aurait en tout état de cause pas permis de déterminer qu'elle n'assumait qu'un rôle d'intermédiaire, le libellé indiquant uniquement « *la société a pour objet Prestations de services, achats et ventes. [...].* » L'objet social de la société SOCIETE1.) serait dès lors inopérant en l'espèce. Il en irait de même en ce qui concerne les indications figurant sur son site internet. Aussi, les moyens adverses développés par rapport à un message « *MEDIA1.)* » du 8 août 2020 seraient à rejeter alors que lorsque les défendeurs s'adressent à la société SOCIETE1.) en faisant référence à l'intervention de « *l'électricien* », ceux-ci n'auraient aucunement visé une société tierce mais bien un des employés de la société SOCIETE1.) chargé de l'électricité. Eu égard aux développements qui précèdent, il serait incontestable que les défendeurs auraient été trompés par la société SOCIETE1.) sur la nature exacte de ses activités de sorte que leur consentement lors de la conclusion du contrat aurait été vicié. S'ils avaient su que la société SOCIETE1.) n'était qu'une coordinatrice de travaux, les défendeurs n'auraient en effet jamais contracté avec elle. La société SOCIETE1.) aurait ainsi manqué à son obligation d'information telle que prévue à l'article L.111-1 du Code de la consommation de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la nullité des relations contractuelles pour cause de dol en application de l'article 1117 du Code civil.

Si par impossible le tribunal venait à considérer que le consentement des défendeurs n'a pas été vicié pour cause de dol, il aurait alors été vicié pour cause d'erreur au vu des éléments qui précèdent, les défendeurs ayant pensé que l'objet des relations contractuelles avec la société SOCIETE1.) était une prestation de service consistant en la réalisation de travaux de rénovation et non une simple prestation de coordination des travaux. Il y aurait ainsi méprise sur une qualité substantielle de la prestation, à savoir son objet même, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la nullité des relations contractuelles pour cause d'erreur en application de l'article 1117 du Code civil.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal venait à considérer que les relations contractuelles entre parties ne sont pas frappées de nullité, il conviendrait alors de constater leur résiliation.

Sur ce point, les défendeurs contestent avoir résilié unilatéralement le contrat liant les parties au moyen de leur courrier du 6 octobre 2020. Ils auraient au contraire proposé une résiliation amiable à laquelle la société SOCIETE1.) n'aurait pas pris position.

Cette proposition de résiliation amiable aurait été réitérée par courrier du 24 novembre 2020, à laquelle la société SOCIETE1.) n'aurait à nouveau réservé aucune suite.

Il serait d'ailleurs important de souligner que la société SOCIETE1.) ne demande pas que la résiliation unilatérale prétendument opérée par les défendeurs soit qualifiée d'abusive mais sollicite, dans le cadre de ses conclusions récapitulatives du 14 mars 2022 et ce pour la première fois, que la résiliation judiciaire du contrat d'entreprise conclu entre parties soit prononcée aux torts exclusifs des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Or, la question se pose de savoir pourquoi la société SOCIETE1.) demanderait la résiliation judiciaire d'un contrat qu'elle considère pourtant comme ayant été résilié unilatéralement par les défendeurs. La société SOCIETE1.) aurait donc bien conscience du fait qu'aucune résiliation unilatérale ne serait intervenue en l'espèce.

Si par impossible le tribunal venait à considérer que les défendeurs ont résilié unilatéralement les relations contractuelles entre parties, alors cette résiliation serait à déclarer justifiée au vu des fautes graves commises par la société SOCIETE1.) dans la réalisation, respectivement la coordination des travaux, conformément à l'article 1184 du Code civil. En effet, tout au long de l'intervention de la société SOCIETE1.), les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient constaté de multiples malfaçons et de grosses négligences de la part de celle-ci qui auraient été dénoncées par courriers des 6 octobre et 24 novembre 2020 et fait l'objet d'un constat par huissier de justice en date du 23 novembre 2020. Les désordres auraient été plus précisément constatés au niveau des salles d'eau (pose du bac de douche ultra plat à une dizaine de centimètres du sol, utilisation de la mauvaise notice d'installation pour la pose de la smartbox liée au mitigeur pour lavabo, construction d'un banc irrégulier adjacent à la douche et découpe non conforme du faux-plafond) ; au niveau du chauffage (débranchement de la chaudière et défaut d'eau chaude, défaut de raccordement des tuyaux d'alimentation ayant entraîné un dysfonctionnement du chauffage dans deux pièces de la maison, non-installation d'un radiateur dans une des salles d'eaux) ; au niveau de la tuyauterie (encastrement partiel



des conduites de chauffage dans une chambre et défaut de condamner correctement des anciens tuyaux de chauffage dans deux pièces de la maison) ; au niveau des carrelages (mauvaise exécution dans la pose et erreurs dans la commande) ; au niveau des installations électriques (dysfonctionnement de deux prises dans la mezzanine du 2<sup>ème</sup> étage, défaut de repérage des circuits permettant d'identifier leurs localisation et usage, défaut de fixation des canaux électriques menant au 2<sup>ème</sup> sous-sol, détachement d'un canal électrique du plafond au 1<sup>er</sup> sous-sol et fils électriques dénudés apparents au plafond dans plusieurs pièces de la maison) ; au niveau de la menuiserie (mauvaise exécution dans l'installation de la porte dans la salle d'eau du 2<sup>ème</sup> étage) ; au niveau de l'évacuation des déchets et au niveau des plans.

La société SOCIETE1.) tenterait de justifier les travaux en souffrance par les prétendus suppléments demandés par les défendeurs et l'interdiction d'accès au chantier. Or pour rappel, par courrier électronique du 7 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a indiqué aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que l'électricité, les salles de bains et les peintures seraient terminées pour le 12 juillet 2020 au plus tard et s'est elle-même engagée à finir l'ensemble des travaux pour la semaine du 13 au 17 juillet 2020.

Il serait cependant important de soulever que les travaux de peinture, les salles de bains et les travaux d'électricités auraient toujours été en souffrance après cette date comme l'aurait relevé l'huissier de justice dans son constat du 23 novembre 2020.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) ne saurait invoquer, pour justifier son retard et ses inexécutions, des modifications dont elle avait déjà connaissance le 7 juillet 2020 et qu'elle avait nécessairement prises en compte dans son planning provisionnel. Aucune modification n'aurait été invoquée entre le 7 et le 17 juillet 2020, de sorte que le retard ne pourrait en aucun cas être imputé à des modifications postérieures au 7 juillet. Les pièces fournies par la société SOCIETE1.) ne permettraient pas non plus de déterminer que des modifications auraient été sollicitées par les défendeurs entre le 7 et le 17 juillet 2020. Les courriers électroniques invoqués par la société SOCIETE1.) constitueraient les prises de position des défendeurs sur des éléments qui devaient encore être choisis ou déterminés. Il n'y aurait eu que très peu de modifications en l'espèce et la société SOCIETE1.) resterait en défaut de démontrer que ces modifications auraient nécessité une prestation supplémentaire et non simplement un changement avant l'exécution même des travaux.

S'agissant ensuite du moyen relatif à la prétendue interdiction d'accès au chantier, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) rappellent que la société SOCIETE1.) les aurait contactés en date du 25 août 2020, à la fin des congés collectifs, en vue de la reprise du chantier. N'étant d'ores et déjà pas entièrement satisfaits du travail de la société SOCIETE1.), les défendeurs auraient constaté d'autres désordres suite à leur emménagement et comme les travaux effectués auraient d'ores et déjà été intégralement payés, les défendeurs n'auraient effectivement plus recontacté la société SOCIETE1.) pour revenir sur le chantier. La société SOCIETE1.) ne serait donc plus retournée sur les lieux non pas parce qu'elle était interdite d'accès mais parce que les parties n'avaient pas convenu d'une date de reprise du chantier après les congés collectifs. Celle-ci ne se

serait d'ailleurs manifestée qu'un mois plus tard en date du 23 septembre 2020 en vue de réclamer paiement de travaux qui n'avaient pas été effectués.

Les défendeurs contestent ainsi formellement avoir interdit à la société SOCIETE1.) d'accéder au chantier ainsi que l'assertion adverse selon laquelle les travaux restants auraient pu être finalisés en deux semaines.

La société SOCIETE1.) soutiendrait encore à tort que les défendeurs ont fait intervenir des entreprises tierces dès mi-juillet pour exécuter des travaux qui auraient initialement dû être exécutés par elle, sans respecter la procédure de remplacement. La société SOCIETE1.) resterait en défaut de préciser de quels travaux et de quelles entreprises il s'agirait. En tout état de cause, les défendeurs déclarent avoir convenu avec la société SOCIETE1.) qu'elle ne poursuivrait pas la pose du carrelage dans l'une des salles de bains en raison des malfaçons détectées, ce qui explique qu'un avoir aurait été établi au profit des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.). La société SOCIETE6.) serait intervenue pour rabaisser le bac de douche et encastrer les tuyaux apparents après que la société SOCIETE1.) ait indiqué que ces travaux étaient techniquement impossibles.

Elle n'aurait ainsi nullement été remplacée par des entreprises tierces pour les mêmes travaux puisqu'elle n'aurait pas été capable de les faire. À défaut en outre d'indiquer quelle procédure de remplacement n'aurait pas été respectée, le moyen adverse développé sur ce point serait à rejeter.

En ce qui concerne la demande adverse en paiement des montants de 7.982,50 euros et de 2.430,80 euros sur base des deux décisions rendues par l'ORGANISATION1.) relatives à l'application du taux super-réduit de TVA, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que la société SOCIETE1.) ferait une interprétation erronée des décisions précitées. En effet, la décision n° NUMERO14.) du 23 mars 2020 mentionne que la société SOCIETE1.) est autorisée « à facturer un montant de 77.500,00 € (montant du devis + 10 % pour les suppléments éventuels) au taux super-réduit [...] » et la décision n° NUMERO0.) du 20 juillet 2020 autorise cette dernière « à facturer un montant de 23.600,00 € (montant du devis + 10 % pour les suppléments éventuels) au taux super-réduit [...] ». L'ORGANISATION1.) aurait donc autorisé la société SOCIETE1.) à facturer 10 % des montants de 77.500.- euros et de 23.600.- euros au taux de TVA super-réduit de 3 % si des suppléments devaient effectivement intervenir mais en aucun cas la société SOCIETE1.) aurait été autorisée à facturer d'office un supplément de 10 % sans justifier l'existence effective de travaux supplémentaires. La société SOCIETE1.) ferait ainsi une application erronée des décisions de l'ORGANISATION1.) en vue de s'octroyer une somme supplémentaire de 10.413,30 euros, dont elle n'aurait au demeurant pas fait état dans sa mise en demeure du 23 septembre 2020. Les travaux supplémentaires dont se prévaut la société SOCIETE1.) seraient soit inclus dans les différentes prestations à forfait que la société SOCIETE1.) se serait engagée à réaliser, soit auraient d'ores et déjà fait l'objet d'une facturation supplémentaire (cf. facture n° NUMERO10.) du 20 juin 2022), soit correspondraient à la réparation de malfaçons ou d'erreurs d'exécution commises par la société SOCIETE1.) qui ne sauraient être imputées aux défendeurs. Il serait aussi important de mettre en

exergue le fait qu'aucun devis en relation avec les travaux pour lesquels la société SOCIETE1.) prétend facturer la somme de 10.413,30 euros n'aurait été signé entre parties. S'il est vrai que certaines modifications ont été apportées au projet initial au cours du printemps 2020, ce serait la raison pour laquelle des devis supplémentaires auraient été signés au fur et à mesure. Par rapport au budget initial prévu de 71.536.- euros HTVA, des prestations supplémentaires pour un total de 26.885.- euros HTVA auraient en effet été facturées et réglées. Par courrier électronique du 21 juin 2020, la société SOCIETE1.) aurait également informé les défendeurs que « *toutes les nouvelles modifications feront l'objet d'un chiffrage et d'un accord de [leur] part.* » En l'espèce, aucun chiffrage n'aurait été transmis aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en relation avec d'éventuels suppléments. À défaut d'être justifiée ni en principe, ni en *quantum*, cette demande serait partant à déclarer non fondée.

À titre encore plus subsidiaire, si par impossible il était considéré que les défendeurs n'ont pas résilié unilatéralement et valablement le contrat conclu entre parties, il y aurait alors lieu d'en prononcer judiciairement la résiliation en raison des reproches exposés *supra*, c'est-à-dire des malfaçons, négligences et inexécutions commises par la société SOCIETE1.), de la violation de son obligation d'information et de conseil lui incombant en vertu des dispositions du Code de la consommation et de l'emploi de pratiques commerciales trompeuses de nature à induire en erreur les clients sur la nature du service par elle proposé. La société SOCIETE1.) aurait en outre commis des fautes graves en faisant intervenir sur le chantier une ou plusieurs sociétés ne disposant pas des autorisations d'établissement requises pour réaliser des travaux de rénovation, à savoir les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. et SOCIETE4.) S.à r.l..

En tout état de cause, dans la mesure où les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient d'ores et déjà réglé la somme de 86.000.- euros mais que les travaux effectivement réalisés seraient estimés à 73.934.- euros, il conviendrait de condamner la société SOCIETE1.) à restituer aux défendeurs les avances versées de 12.066.- euros.

Aussi, ayant dû faire appel à des tiers pour corriger les diverses malfaçons commises par la société SOCIETE1.), celle-ci serait également à condamner à leur rembourser la somme de 1.411,21 euros à ce titre, dont 1.290,58 euros pour l'intervention de la société SOCIETE6.) au niveau du rabaissement du bac de douche ultra plat et de la réparation du tuyau et 120,63 euros pour l'intervention de la société SOCIETE8.) en ce qui concerne la remise en état de marche du chauffage.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) déclarent avoir également subi un stress important pendant plusieurs mois du fait non seulement de la lenteur des travaux mais également des malfaçons. Ils auraient en effet passé un temps considérable à contrôler chacun des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) quand bien même celle-ci prétend dans la présente procédure être coordinatrice de travaux. Force serait cependant de constater que ni la réalisation, ni la coordination des travaux n'auraient eu lieu correctement. À chacune de leurs visites sur le chantier, de nouvelles malfaçons auraient en effet dû être constatées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Les malfaçons auraient aussi contribué à retarder le chantier et pour certaines rectifications,

les défendeurs n'auraient eu d'autre choix que de faire appel à d'autres sociétés, la société SOCIETE1.) faisant aveu de son incapacité en déclarant qu'elle ne pouvait pas réaliser ces travaux. Quand bien même la société SOCIETE1.) aurait su que les défendeurs et leurs quatre jeunes enfants devaient emménager dans leur nouvelle maison en août 2020, celle-ci n'aurait ni sécurisé le chantier, ni réalisé les travaux minimums pour empêcher tout accident, ce qui aurait entraîné un important trouble de jouissance de sorte que les défendeurs réclament un montant de 5.000.- euros chacun à titre de réparation de leur préjudice moral.

Ils demandent en outre le remboursement de la somme de 8.182,98 euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige ainsi que la somme de 673,62 euros à titre de frais pour l'établissement du procès-verbal de constat d'huissier de justice.

### **3. Motifs de la décision**

À titre liminaire, le tribunal rappelle que le présent litige se meut d'une part entre la société SOCIETE1.) qui poursuit le recouvrement judiciaire de plusieurs factures et suppléments restés impayés en relation avec l'exécution d'un contrat de prestations de service portant sur des travaux de rénovation entrepris dans la maison d'habitation appartenant aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et ces derniers d'autre part, lesquels s'opposent au prédit recouvrement en reprochant non seulement mais essentiellement à leur cocontractant d'avoir manqué à son obligation de résultat de fournir une prestation conforme aux règles de l'art et aux stipulations contractuelles.

Dans un souci logique, il conviendra dans un premier temps de statuer sur les moyens de nullité des relations contractuelles tels que soulevés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) avant de se prononcer sur le bien-fondé des demandes principales et reconventionnelles formulées de part et d'autre.

#### **3.1. Quant à la nullité des relations contractuelles pour vice de consentement dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent la nullité des relations contractuelles entre parties principalement pour cause de dol dans la mesure où ils auraient ignoré que la société SOCIETE1.) n'intervenait dans le cadre de la rénovation de leur maison d'habitation que comme simple intermédiaire et/ou coordinatrice des travaux et non comme exécutante directe des prédits travaux et reprochent à la société SOCIETE1.) de les avoir induits en erreur au moyen de diverses manœuvres frauduleuses résultant tant du libellé de son site internet et des devis et factures leur soumis que du fait que ses ouvriers portaient des vêtements et conduisaient des camionnettes avec le logo de la société, laissant ainsi sous-entendre que la société SOCIETE1.) prenait effectivement en charge l'exécution de l'ensemble des travaux litigieux.

En application de l'article 1134 du Code civil, « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.* »

Aux termes de l'article 1108 du Code civil, « *[q]uatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : - le consentement de la partie qui s'oblige ; - sa capacité de contracter ; - un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; - une cause licite dans l'obligation.* »

Au sein des quatre conditions posées par l'article 1108 du Code civil pour la validité des conventions, le consentement occupe une place particulière, car, avant d'être une condition de validité, il est, d'abord une condition d'existence même du contrat.

Même lorsqu'il y a bien acceptation d'une offre, le système juridique exige pour que le contrat soit valable, que le consentement des parties présente certaines qualités. On regroupe habituellement sous l'appellation de « *vices du consentement* » une série de situations où un contractant a consenti au contrat de manière consciente, mais dans des circonstances faussant son libre-arbitre – soit parce qu'il s'est trompé (erreur) ou qu'on l'a trompé (dol) sur un élément important pour lui par rapport aux attentes qu'il avait en passant le contrat, soit parce qu'il a été contraint (violence) de donner son consentement.

C'est en ce sens que l'article 1109 du Code civil dispose qu'« *[i]l n'y a point de consentement lorsque le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.* »

La nullité qui sanctionne ces différents vices est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par le contractant qui en a été victime.

### 3.1.1. Quant au dol

Conformément aux dispositions de l'article 1116 du Code civil, « *[l]e dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé.* »

Le dol, pour justifier une annulation du contrat, voire une réduction du prix, doit émaner du cocontractant. Il requiert un élément matériel, qui est caractérisé par des manœuvres dont l'auteur du dol s'est servi pour tromper l'autre partie, ainsi qu'un élément intentionnel, qui est la volonté de tromper. Il doit enfin être déterminant, de sorte que les manœuvres soient telles qu'il soit évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté (cf. TAL, 24 février 2012, n° 134815).

Il ne suffit pas à celui qui se prétend victime d'un dol d'établir qu'il a été victime d'une erreur, il lui faut encore établir l'existence de manœuvres ayant provoqué cette erreur. L'erreur ne fait en effet jamais présumer le dol.

Le Code civil ne définit pas la notion de manœuvres dolosives. Elles s'entendent d'abord de comportements actifs d'un contractant faits dans le but de tromper l'autre. Il peut s'agir d'une véritable mise en scène, d'artifices mais il peut aussi consister dans une simple affirmation mensongère du contractant. Si le fait de mentir ou *a fortiori* de se livrer à des artifices pour tromper l'autre constitue incontestablement un dol, il est admis depuis longtemps que le dol puisse aussi résulter d'un simple silence (cf. TAL, 24 juin 1959, Pas. 17, p. 495). Il n'en va ainsi, cependant, qu'à deux conditions : pour qu'il y ait réticence dolosive, il faut qu'il y ait manquement à une obligation d'information à charge du contractant et il faut que celui-ci se soit tu volontairement, dans le but de tromper l'autre.

Le dol constitue en effet un comportement déloyal. Aussi bien ne peut-il y avoir dol que si le contractant a agi ou s'est tu dans le but de tromper l'autre. L'élément intentionnel du dol exige en effet que l'auteur ait agi intentionnellement, non pas pour causer un préjudice, mais pour tromper le cocontractant en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Cette intention de tromper ne fait généralement aucune difficulté lorsqu'il y a eu une mise en scène ou des mensonges. Elle est souvent moins évidente lorsque le contractant s'est contenté de se taire, alors même qu'il était tenu d'une obligation d'information. Il a pu le faire par négligence, parce qu'il n'a pas pensé à délivrer l'information. Il a pu le faire aussi parce qu'il a pensé que l'information n'était pas importante pour son cocontractant. Un tel défaut d'information ne procédant pas de l'intention de tromper n'est pas un dol.

Cette solution est clairement affirmée dans la jurisprudence : « *si le dol, délit civil, peut résulter d'un simple silence, il faut cependant pour qu'il entraîne un vice du consentement, qu'il repose sur une faute intentionnelle, que l'auteur des manœuvres, mensonges ou réticence, ait agi intentionnellement pour tromper le contractant. Le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement* » (cf. CA, 10 janvier 2007, Pas. 33, p. 491 citée in ANCEL (P.), Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, 2015, éd. Larcier, n° 234, p. 296).

L'erreur provoquée par le dol doit en outre être déterminante du consentement en ce qu'en l'absence de celle-ci, la victime n'aurait pas contracté.

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque.

Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel et cette preuve peut être administrée par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence de manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (cf. CA, 22 janvier 1992, Pas. 28, p. 256).

En l'espèce, force est de constater que ni l'élément matériel du dol, ni son élément intentionnel ne sont établis.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne fournissent en effet aucun élément de preuve permettant de retenir qu'au moment de l'entrée en relations, la société SOCIETE1.) se soit présentée à eux comme exécutante directe des travaux de rénovation projetés par ces derniers, ni qu'ils se soient eux-mêmes enquis auprès d'elle à ce sujet et qu'elle ait tu cette information dans le but de les tromper.

Contrairement aux moyens développés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), il résulte clairement des indications figurant sur le site internet de la société SOCIETE1.) sous la rubrique « *Travaux de rénovation* » que celle-ci propose à ses clients de prendre « *en charge la rénovation partielle ou complète de [leurs] locaux ou de [leur] habitation en réunissant tous les corps de métiers nécessaires pour orchestrer [leur] projet. [...].* » (cf. pièce n° 1 de la farde II de 5 pièces de Maître Laurence LELEU).

Il se dégage en outre des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que dans le cadre de la première demande d'application directe du taux super-réduit de 3 % de TVA introduite au nom et pour le compte des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) a indiqué intervenir sur le chantier comme « *Consultant et facilitateur entre client et vendeur* » et que cette demande a été signée par PERSONNE1.) en date du 21 février 2020 (cf. pièce n° 1 de la farde I de 20 pièces de Maître Laurence LELEU).

Le tribunal tient ainsi pour établi que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) avaient au moins connaissance du rôle effectivement joué par la société SOCIETE1.) dans le cadre de la rénovation de leur maison d'habitation au plus tard à cette date.

Or, il est constant en cause que suite à l'introduction de cette demande en date du 24 février 2020, quatre autres devis dressés par la société SOCIETE1.) ont été acceptés et signés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à savoir le devis n° NUMERO4.) du 3 mars 2020 d'un montant de 6.105.- euros HTVA, le devis n° NUMERO5.) du 11 mars 2020 d'un montant de 6.000.- euros HTVA, le devis n° NUMERO6.) du 28 avril 2020 d'un montant de 2.789.- euros HTVA et le devis n° NUMERO7.) du 20 juin 2020 d'un montant de 11.991,18 euros HTVA, pour lesquels une seconde demande d'application du taux super-réduit de 3 % de TVA a été introduite au nom et pour le compte de ces derniers.

Il n'est pas contesté que dans cette demande, la société SOCIETE1.) y a, à nouveau, été renseignée comme « *Consultant et facilitateur entre le client et vendeur* » et que cette demande a été signée par PERSONNE1.).

La connaissance par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de la qualité de simple intermédiaire de la société SOCIETE1.) ne les a donc pas empêchés de lui confier d'autres missions dans le cadre de la rénovation de leur maison d'habitation.

Il s'ajoute que pendant l'exécution des travaux rénovation, les maîtres de l'ouvrage n'ont jamais formulé une quelconque observation, respectivement montré une quelconque réaction à cet égard, de sorte qu'il n'est pas établi que la réalisation de l'intégralité des

travaux de rénovation par la société SOCIETE1.) elle-même était une condition déterminante de leur consentement lors de la signature des devis.

Il s'ensuit que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut de prouver l'existence de manœuvres, de mensonges ou de réticences dans le chef de la société SOCIETE1.), motivés par l'intention de les tromper, alors que pour rappel, il n'est pas établi, ni offert en preuve que la société SOCIETE1.) ait été interrogée sur sa qualité d'intermédiaire et qu'elle ait menti, respectivement délibérément tu une information essentielle aux yeux des maîtres de l'ouvrage.

Le moyen d'annulation tiré par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de l'existence d'un dol est partant à déclarer non fondé.

### 3.1.2. Quant à l'erreur

Si le tribunal venait à considérer que le consentement des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'a pas été vicié pour cause de dol, tel le cas en l'espèce, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent alors de retenir qu'il a été vicié pour cause d'erreur sur une qualité substantielle du contrat, ceux-ci ayant en effet pensé que l'objet du contrat conclu avec la société SOCIETE1.) était une prestation de service consistant en la réalisation de travaux de rénovation et non une simple prestation d'intermédiation et/ou de coordination des travaux.

L'erreur se définit comme étant la distorsion entre la volonté déclarée et la volonté réelle, c'est-à-dire comme une fausse représentation de la réalité que s'est faite une partie, appelée l'*errans*, au moment où elle a passé le contrat.

Lorsqu'il y a erreur, le consentement a été donné par accident. On a cru vouloir contracter mais notre consentement n'était pas, en amont, éclairé (cf. JurisNews – Droit des obligations et contrats spéciaux, n° 3-4/2017, p. 40).

L'article 1110 du Code civil dispose que « [*]l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention.* »

On dit souvent que l'erreur de l'article 1110 du Code civil est une erreur spontanée – le contractant s'est trompé tout seul – alors que le dol est une erreur provoquée par un comportement déloyal du cocontractant. Précisément parce qu'il ne tient aucun compte du comportement du cocontractant, l'article 1110 du Code civil conçoit la nullité pour erreur comme une solution exceptionnelle : l'erreur n'est une cause de nullité que si elle a porté sur la substance de la chose, objet du contrat, ou de manière exceptionnelle, sur la personne du cocontractant.



Constitue une erreur sur la substance toute méprise relative à un élément substantiel de l'engagement. Le demandeur en nullité, sur qui pèse la charge de la preuve, doit établir, d'une part, que son consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité.

Il doit ensuite établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose ou de la personne et que son erreur a eu un caractère déterminant sur son consentement (cf. CA, 23, novembre 2015, Pas. 37, p. 800).

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Lorsque la victime a fondé sa demande sur l'erreur, elle devra prouver qu'elle a attaché un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait, mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement.

Depuis très longtemps, la doctrine et la jurisprudence interprètent la notion de substance de manière subjective, en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat : l'erreur sera une cause de nullité chaque fois qu'elle portera sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, c'est-à-dire la caractéristique normalement attendue par le contractant de la chose ou du service sur lequel porte le contrat. Si une partie a contracté en considération d'une qualité spécifique qu'elle seule recherchait, cette qualité ne peut être prise en considération que si elle a fait part à son cocontractant de ce qu'elle attendait précisément du contrat (cf. CA, 22 novembre 2017, Pas. 39, p. 35).

Mais pour être cause de nullité, l'erreur doit en plus être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être facilement décelable ou la conséquence d'une faute ou d'une négligence de celui qui s'en prévaut et ce, dans le double souci de sanctionner la conduite imprudente ou par trop naïve de l'*errans* et de protéger le cocontractant de bonne foi contre le préjudice que lui causerait une annulation imméritée.

L'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive, sans qu'il soit nécessaire de constater une faute lourde ou une erreur grossière. Une négligence ou imprudence de l'*errans* suffit à écarter l'annulation de l'acte. Ainsi, dans bien des cas, l'annulation est écartée sur le fondement d'une simple négligence, lorsque la partie qui invoque l'erreur a manqué à son obligation de s'informer ou de refuser de signer avant la lecture de tous les documents contractuels (cf. CA, 11 novembre 2009, Pas., 34, p. 671 ; CA, 7 février 2007, Pas., 33, p. 397 ; CA, 8 février 2006, n° 30012, BIJ, 2006, 174 ; TAL, 6 mars 2009, n° 118100, BIJ, 2009, p. 107 ; Bull. Dr et Banque, 2009, n° 44, p. 60).

Si le contractant a disposé des moyens et du temps nécessaire, pour déceler l'erreur, mais que par légèreté ou négligence, il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'un homme normalement raisonnable et avisé ne se serait pas exposé à la commettre.

En effet, une personne n'est pas recevable à alléguer l'ignorance de son propre fait ou de quelque chose dont il aurait été facile de s'informer afin d'obtenir l'annulation.

L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui y a versé conserve les risques et qui s'oppose à l'annulation du contrat (cf. CA, 16 juin 1970, Pas. 21, p. 362).

L'erreur étant un fait juridique, elle peut être établie par tous moyens.

En l'espèce au vu des éléments exposés au point 3.1.1., force est de constater que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter la preuve d'une erreur excusable dans leur chef.

Il ne résulte en effet d'aucune pièce versée aux débats que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aient souhaité que l'ensemble des travaux de rénovation de leur maison d'habitation, objet des différents devis signés entre parties, soient exclusivement réalisés par la société SOCIETE1.) ; qu'ils aient attaché un caractère substantiel à cet élément ; que ledit caractère ait déterminé leur consentement au moment de la signature des différents devis et que cet élément ait été connu de la société SOCIETE1.).

Le tribunal considère que dans l'hypothèse où les maîtres de l'ouvrage estimaient qu'il était primordial pour eux que ce soit la société SOCIETE1.) elle-même qui exécute tous les travaux de rénovation de leur maison d'habitation à l'exclusion de toute autre entreprise tierce faisant équipe avec elle, il leur aurait appartenu de se renseigner de manière précise à ce sujet avant la signature des devis.

Or, tel que déjà retenu *supra*, ces derniers n'établissent pas avoir effectué de telles démarches, ni que des fausses informations à ce sujet leur aient été données par leur cocontractant, étant rappelé qu'il résulte de façon claire et précise des informations contenues sur le site internet de la société SOCIETE1.) qu'elle « *prend en charge la rénovation partielle ou complète de vos locaux ou de votre habitation en réunissant tous les corps de métiers nécessaires pour orchestrer votre projet* », de sorte que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne prouvent pas que l'exécution de l'ensemble des travaux de rénovation par la société SOCIETE1.) elle-même était une condition déterminante de leur consentement et qu'ils n'établissent pas non plus qu'ils se soient trompés à ce sujet.

En conséquence, faute pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de justifier tant en fait qu'en droit le moyen de nullité tel que par eux soulevé et d'étayer celui-ci par des éléments objectifs probants, il échet de retenir qu'ils sont restés en défaut de rapporter la preuve d'un vice affectant leur consentement et que le contrat conclu entre parties n'encourt aucune nullité de ce chef.

### 3.2. Quant aux demandes principales et reconventionnelles des parties respectives

Il est constant en cause que moyennant plusieurs devis signés entre parties entre le mois de décembre 2019 et le mois de juin 2020 – à savoir le devis n° NUMERO2.) du 20 décembre 2019 d'un montant de 45.700.- euros HTVA, le devis n° NUMERO3.) du 11 février 2020 d'un montant de 25.836.- euros HTVA, le devis n° NUMERO4.) du 3 mars

2020 d'un montant de 6.105.- euros HTVA, le devis n° NUMERO5.) du 11 mars 2020 d'un montant de 6.000.- euros HTVA, le devis n° NUMERO6.) du 28 avril 2020 d'un montant de 2.789.- euros HTVA et le devis n° NUMERO7.) du 20 juin 2020 d'un montant de 11.991,18 euros HTVA – la société SOCIETE1.) s'est engagée à réaliser divers travaux de rénovation au sein de la maison d'habitation des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE2.), en contrepartie du paiement de la somme totale de 98.421,18 euros HTVA.

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à lui payer la somme de 12.034,17 euros au titre d'un solde restant dû sur les cinq factures impayées suivantes datées du 20 juin 2020 :

- la facture n° NUMERO8.) d'un montant de 45.700.- euros HTVA, soit 47.071.- euros TTC (TVA à 3 %), présentant un solde de 6.209,35 euros ;
- la facture n° NUMERO10.) d'un montant de 11.991,18 euros HTVA, soit 12.350,92 euros TTC (TVA à 3 %), présentant un solde de 1.273.- euros ;
- la facture n° NUMERO11.) d'un montant de 6.105.- euros HTVA, soit 6.288,15 euros TTC (TVA à 3 %), présentant un solde de 2.288,15 euros ;
- la facture n° NUMERO12.) d'un montant de 6.000.- euros HTVA, soit 6.180.- euros TTC (TVA à 3 %), présentant un solde de 2.180.- euros et
- la facture n° NUMERO13.) d'un montant de 2.789.- euros HTVA, soit 2.869,88 euros TTC (TVA à 3 %), présentant un solde de 83,67 euros,

ainsi que la somme de 10.463,30 euros (7.982,50 + 2.480,80) au titre des 10 % acceptés par l'ORGANISATION1.) « *pour le paiement de l'ensemble des suppléments de prestations additionnelles réclamées tout au long du chantier* » (10 % sur le montant de 77.500.- euros HTVA + 3 % de TVA, soit 7.982,50 euros + 10 % sur le montant de 23.600.- euros HTVA + 3 % de TVA, soit 2.480,80 euros).

Pour refuser le paiement des soldes des factures précitées réclamées par la société SOCIETE1.), les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font plaider que les prestations réalisées par son cocontractant seraient affectées de malfaçons et que nombre d'autres prestations n'auraient pas été réalisées.

Ce faisant, ils se prévalent du principe de l'exception d'inexécution.

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 PERSONNE5.) (C.), Le droit de la construction au Luxembourg, éd. 2018, p.43).

Il y a ainsi contrat d'entreprise, dès lors que le professionnel est chargé de réaliser un travail spécifique sur les instructions et directives particulières du client rendant impossible de substituer au produit commandé un autre équivalent (cf. THIELEN (L.) et PERSONNE5.) (C.), op.cit., p.43-44).

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

En s'engageant dans le cadre d'un contrat de prestations de service, respectivement d'un contrat d'entreprise, tel le cas en l'espèce, l'entrepreneur s'oblige 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 de l'entrepreneur 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 PERSONNE5.) (C.), Le droit de la construction au Luxembourg, 1<sup>ère</sup> éd., 2018, p.87).

S'il appartient à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles et exempte de vices, sous peine de voir sa responsabilité engagée, de son côté, le maître de l'ouvrage s'oblige à payer le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat.

Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser, l'exécution de ses propres obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée, conformément à l'article 1134-2 du Code civil.

L'exception d'inexécution sanctionne la règle selon laquelle dans tout rapport synallagmatique, chaque partie ne peut réclamer de l'autre l'exécution de ses

engagements, si de son côté elle n'exécute pas ou n'offre pas d'exécuter ses propres engagements. C'est le principe de l'exécution « *trait pour trait* » ou « *donnant donnant* » (cf. TAL, 9 juin 2017 n° 141526 ; TAL, 22 décembre 2006, n° 94 149).

En matière de contrat d'entreprise, le maître de l'ouvrage peut ainsi différer le paiement si l'entrepreneur n'a pas satisfait à ses obligations à l'échéance prévue ; c'est notamment le cas lorsque l'ouvrage présente des malfaçons ou des défauts de conformité (cf. TAL, 13 juillet 1990, n° 18234).

L'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen de défense né d'un obstacle temporaire et qui ne subsiste que tant que cet obstacle perdure. Elle est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit en effet d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. TAL, 13 février 2019, n° 140930).

L'exception d'inexécution suspend l'exigibilité de la créance contre l'*excipiens* jusqu'au paiement par l'autre partie de ses propres dettes, respectivement jusqu'à l'accomplissement par cette partie de ses obligations autres que le paiement. Elle est un moyen permettant de geler, à titre provisoire, un rapport synallagmatique, en attendant qu'un événement nouveau mette fin à ce blocage.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut ainsi autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. GHESTIN (J.), *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3ème édition, n° 365, p. 430 et s.).

L'exception d'inexécution ne porte en effet pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte qu'un acheteur, et par analogie un maître de l'ouvrage en l'espèce, n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, *Droit civil, V. contrats et conventions*, n° 435, p. 41).

Au cas où comme en l'espèce, l'*excipiens* a formulé une demande reconventionnelle, le juge statuera tant sur la demande principale en paiement que sur la demande reconventionnelle en octroi de dommages et intérêts pour inexécution des obligations contractuelles, cette demande pouvant, le cas échéant, aboutir à l'anéantissement de la demande principale par voie de compensation entre les deux revendications (cf. CA, 28 juin 2017, n° 43688 ; TAL, 14 juillet 2020, n° 104005 et 110340).

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités régissant la charge de la preuve, aux fins de pouvoir prospérer dans leurs demandes, il incombe donc aux parties de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions, plus précisément à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance par elle alléguée, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et que ceux-ci ont l'obligation de lui payer la somme réclamée ; et aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de rapporter la preuve des désordres relevés ainsi que l'étendue du préjudice par eux subi à cet effet.

En l'espèce, dans la mesure où la société SOCIETE1.) réclame paiement d'un solde restant dû sur des factures relatives à l'exécution de travaux de rénovation dans la maison d'habitation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et que ceux-ci, pour s'opposer audit paiement, invoquent des inexécutions contractuelles dans le chef de la société SOCIETE1.), il y a d'abord lieu, dans un souci de logique juridique, d'analyser les reproches formulés par les défendeurs avant de statuer sur le bien-fondé de la demande principale en paiement de la société SOCIETE1.).

En se prévalant d'un procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA en date du 23 novembre 2020 (cf. pièce n° 11 de la farde I de 44 pièces de Maître Amélie BAGNES), les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soulèvent qu'après les congés collectifs 2020, les travaux suivants n'auraient pas encore été exécutés :

- spots non installés dans le WC et les trois salles d'eau, la chambre parentale et le hall du 1<sup>er</sup> étage, repris dans les factures n°s NUMERO8.) et NUMERO9.),
- spots non installés sur la façade de la maison, repris dans la facture n° NUMERO11.),
- spot et détecteur de mouvement non installés devant la porte d'entrée, repris dans la facture n° NUMERO12.),
- points lumineux non installés le long de l'escalier extérieur, repris dans la facture n° NUMERO11.),
- quatre portes de cave non installées, reprises dans la facture n° NUMERO8.),
- deux portes de sécurité non installées, reprises dans la facture n° NUMERO8.),
- trois barres de sécurité pour les fenêtres de la cave non installées, reprises dans la facture n° NUMERO8.),
- plan de travail et évier non installés dans la buanderie, repris dans la facture n° NUMERO8.), et
- construction, isolation, enduit, mise en peinture de la façade extérieure pour la partie balcon non réalisés, repris dans la facture n° INV-NUMERO15.).

Le tribunal considère qu'en l'absence de tout élément contraire, ce procès-verbal de constat, non autrement remis en cause par la société SOCIETE1.) et qui ne fait que

résumer dans un journal photographique l'ensemble des inexécutions dont font état les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), bien qu'il ait été dressé près de 3 mois après le dernier jour d'intervention de la société SOCIETE1.) – à savoir le 10 août 2020 – , peut être pris en considération à titre d'élément de preuve.

Sur base d'un écrit dactylographié intitulé « *Relevé de l'état d'achèvement des travaux* » dressé unilatéralement par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) (cf. pièce n° 28 de la farde I de 44 pièces de Maître Amélie BAGNES), ceux-ci chiffrent la valeur des travaux effectivement réalisés par la société SOCIETE1.) à hauteur de 73.934.- euros.

En s'appuyant sur divers messages « *MEDIA1.)* » échangés entre parties, des photographies et attestations testimoniales établies par des ouvriers tiers intervenus sur le chantier, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent en outre l'existence de divers désordres au niveau des salles d'eau (pose du bac de douche ultra plat à une dizaine de centimètres du sol, utilisation de la mauvaise notice d'installation pour la pose de la smartbox liée au mitigeur pour lavabo, construction d'un banc irrégulier adjacent à la douche et découpe non conforme du faux-plafond) ; au niveau du chauffage (débranchement de la chaudière et défaut d'eau chaude, défaut de raccordement des tuyaux d'alimentation ayant entraîné un dysfonctionnement du chauffage dans deux pièces de la maison, non-installation d'un radiateur dans une des salles d'eaux) ; au niveau de la tuyauterie (encastrement partiel des conduites de chauffage dans une chambre et défaut de condamner correctement des anciens tuyaux de chauffage dans deux pièces de la maison) ; au niveau des carrelages (mauvaise exécution dans la pose et erreurs dans la commande) ; au niveau des installations électriques (dysfonctionnement de deux prises dans la mezzanine du 2<sup>ème</sup> étage, défaut de repérage des circuits permettant d'identifier leurs localisation et usage, défaut de fixation des canaux électriques menant au 2<sup>ème</sup> sous-sol, détachement d'un canal électrique du plafond au 1<sup>er</sup> sous-sol et fils électriques dénudés apparents au plafond dans plusieurs pièces de la maison) ; au niveau de la menuiserie (mauvaise exécution dans l'installation de la porte dans la salle d'eau du 2<sup>ème</sup> étage) ; au niveau de l'évacuation des déchets et au niveau des plans.

S'agissant de la somme de 10.413,30 euros réclamée par la société SOCIETE1.) à titre de suppléments, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que ceux-ci seraient soit inclus dans les différentes prestations à forfait que la société SOCIETE1.) se serait engagée à réaliser, soit auraient d'ores et déjà fait l'objet d'une facturation supplémentaire (cf. facture n° NUMERO10.) du 20 juin 2022), soit correspondraient à la réparation de malfaçons ou d'erreurs d'exécution commises par la société SOCIETE1.) qui ne sauraient être imputées aux défendeurs.

Il est constant en l'espèce qu'aucun rapport d'expertise contradictoire n'a été dressé.

Suivant l'article 348 du Nouveau Code de procédure civile, « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible.* » L'article 349 du prédit code prévoit que « *les*

*mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer. »*

Au vu des divergences entre parties sur la créance réclamée par la société SOCIETE1.), respectivement sur l'étendue des prestations effectivement réalisées par cette dernière ainsi que sur l'existence ou non de désordres affectant celles-ci (cf. contestations soulevées par la société SOCIETE1.) aux pages 17 à 18 et 21 à 25 de ses conclusions récapitulatives du 31 août 2023) et de travaux supplémentaires commandés par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et du fait que le tribunal ne dispose pas d'éléments suffisants pour toiser ces points, étant donné que leur vérification requiert les connaissances techniques d'un homme de l'art, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un expert judiciaire avec la mission telle que reprise au dispositif du présent jugement.

Comme la société SOCIETE1.) est présumée responsable des vices, malfaçons, non-conformités et inachèvements éventuels affectant les travaux de rénovation lui confiés par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.), il lui appartient d'avancer les frais d'expertise, tout en précisant que les prédicts frais seront finalement supportés par la partie qui succombe dans ses prétentions.

Dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver les droits des parties et de surseoir à statuer sur l'ensemble de leurs demandes principales et reconventionnelles ainsi que sur les demandes accessoires relatives aux indemnités de procédure et frais et dépens de l'instance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

rejette les moyens de nullité du contrat d'entreprise conclu entre parties pour vice de consentement dans le chef de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

reçoit les demandes principales et reconventionnelles formulées de part et d'autre,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet pour y procéder **le bureau d'expertise SOCIETE9.) S.à r.l.**, situé à **L-ADRESSE3.)**, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- déterminer les travaux de rénovation réalisés par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. dans la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) appartenant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), en exécution des devis n° NUMERO2.) du 20 décembre 2019, n° NUMERO3.) du 11 février 2020, n° NUMERO4.) du 3 mars 2020, n° NUMERO5.) du 11 mars 2020, n° NUMERO6.)



du 28 avril 2020 et n° NUMERO7.) du 20 juin 2020, jusqu'au 10 août 2020, dernier jour de son intervention sur le chantier,

- se prononcer sur leur conformité aux règles de l'art,
- déterminer l'ensemble des vices, défauts, malfaçons, sinon non-conformités éventuels affectant les prédicts travaux de rénovation,
- se prononcer sur les causes et origines de chaque désordre constaté,
- proposer, le cas échéant, les moyens pour y remédier et en fixer le coût, sinon déterminer les éventuelles moins-values,
- chiffrer l'état d'avancement des travaux de rénovation réalisés par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. en date du 10 août 2020, dernier jour d'intervention sur le chantier, en précisant les travaux éventuels qui n'auraient pas été exécutés à cette date,
- vérifier, au vu du résultat obtenu ci-avant, les factures n° NUMERO8.), n° NUMERO9.), n° NUMERO10.), n° NUMERO16.), n° NUMERO17.) et n° NUMERO13.) émises en date du 20 juin 2020 par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s en exécution du contrat d'entreprise la liant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),
- fixer la créance de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s en application des dispositions contractuelles et des décisions n° NUMERO14.) et n° NUMERO0.) rendues par l'ORGANISATION1.) en date des 23 mars et 20 juillet 2020 et en tenant compte de la facture d'avoir n° CN-00020 du 9 août 2020 ainsi que des paiements d'ores et déjà effectués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et
- dresser le décompte entre parties,

invite les parties à remettre à l'expert toutes les pièces qu'elles jugeront utiles à l'appui de leurs prétentions,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 2.000.- euros,

ordonne à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s de payer ladite provision à l'expert, au plus tard pour le 4 novembre 2024, et d'en justifier au greffe du tribunal,

charge Madame le premier juge Melissa MOROCUTTI 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 que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 6 mars 2025 au plus tard,

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

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par 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 plumitif,

surseoit à statuer pour le surplus,

réserve les demandes accessoires,

tient l'affaire en suspens.