

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00026

Audience publique du jeudi trois avril deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-01732 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Hannes WESTENDORF, juge,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

Entre

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 Laura GEIGER de Luxembourg du DATE1.),

comparaissant par Maître Jamila KHELILI, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 19 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 19 décembre 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 6 mars 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

Maître Jamila KHELILI a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 6 mars 2025.

I. La procédure et les faits

PERSONNE1.) est propriétaire d'un immeuble sis à ADRESSE3.). Dans le cadre de travaux de rénovation de l'immeuble en question, il a recouru aux services de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

Par exploit d'huissier du DATE1.), la société SOCIETE1.) SARL a assigné PERSONNE1.) devant le Tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro du rôle TAL-2024-01732 et soumise à l'instruction de la XXe section.

Par ordonnance du 19 décembre 2024, l'instruction a été clôturée.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 19 décembre 2024 que l'affaire était fixée pour plaidoiries à l'audience du 6 mars 2025.

Ils ont été informés par bulletin du 4 mars 2025 de la composition du Tribunal.

II. Les prétentions et moyens de la partie demanderesse

A. La société SOCIETE1.) SARL

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 17.436,03 euros avec les intérêts légaux à compter de la date de l'assignation avec augmentation de trois points du taux d'intérêt à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Elle requiert également la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Finalement, elle demande au Tribunal de condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait plaider que PERSONNE1.) reste en défaut de lui régler les factures suivantes :

facture n° NUMERO2.) du DATE2.) :	5.603,38 euros
facture n° NUMERO3.) du DATE2.) :	5.603,38 euros
facture n° F NUMERO4.) du DATE2.) :	6.229,27 euros

B. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande au Tribunal de débouter la société SOCIETE1.) SARL de toutes ses demandes et il conclut reconventionnellement à la condamnation de cette dernière à lui payer le montant de 44.204,40 euros et le montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat.

Il conclut encore au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et à la condamnation de son adversaire aux frais et dépens de l'instance.

Le défendeur donne à considérer que la société SOCIETE1.) SARL a été chargée d'importants travaux de rénovation de son immeuble datant du dix-huitième siècle désigné comme étant digne de protection aux termes d'un certificat délivré par le bourgmestre du lieu de situation.

Dans ce contexte, la société demanderesse aurait établi un devis le DATE3.) s'élevant à la somme totale de 176.585,15 euros. Le devis porterait sur des travaux énumérés sous six catégories :

- travaux préparatoires,
- sécurité chantier,
- travaux de démolition intérieur/gros-œuvre,
- travaux terrassement/gros-œuvre extérieur,
- travaux d'ossature bois d'extension arrière,
- travaux de toiture/étanchéité/façade extension

Le défendeur indique qu'il a accepté ce devis et donne à considérer que sous la catégorie relative aux travaux de démolition intérieur/gros-œuvre figurerait un poste n°6 évalué à 22.256,85 euros et intitulé : « *Coffrage, fourniture et pose d'armatures et mise en œuvre d'un béton C20/25 d'épaisseur 18 cm pour nouvelle dalle combles et des balcons arrière*

Y compris des coffrages

Suivant plan d'architecte et d'ingénierie ».

Ce poste viserait la mise en œuvre de béton pour une dalle et deux balcons à l'arrière de l'immeuble.

Or, au cours à DATE4.), PERSONNE1.) aurait constaté que les deux balcons construits à l'arrière de la bâtisse se déformaient et qu'ils se désolidarisaient de la façade.

Face à l'inertie de la société SOCIETE1.) SARL pour résoudre ce problème qu'il qualifie de grave et dangereux, le défendeur aurait chargé un expert de constater les défauts ou malfaçons affectant les deux balcons, de rechercher leurs causes et origines et de décrire et évaluer les moyens pour y remédier.

PERSONNE1.) soutient qu'il résulterait incontestablement tant d'un rapport établi le DATE5.) par la société SOCIETE2.) SA que d'un rapport du DATE6.) de l'expert PERSONNE2.) que les rupteurs thermiques assurant la jonction entre la façade et le balcon, respectivement entre la dalle intérieure et les dalles des balcons avaient été posés à l'envers.

Il résulterait par ailleurs du rapport PERSONNE3.) que les balcons étaient dangereux et impraticables et qu'il fallait d'urgence remédier à la situation en procédant à la démolition des deux balcons et à leur reconstruction.

En dépit de l'urgence, la société SOCIETE1.) SARL serait restée en défaut, malgré plusieurs rappels et une mise en demeure, de procéder aux travaux préconisés de sorte que le défendeur aurait finalement chargé une tierce entreprise des travaux.

Non seulement, la société demanderesse n'aurait pas remédié aux vices graves affectant les deux balcons, mais, elle aurait également quitté le chantier au cours du mois DATE7.) pour ne jamais y revenir sans avoir exécuté tous les travaux qui avaient été convenus.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL est dès lors contestée dans la mesure où cette dernière resterait en défaut d'établir qu'elle a effectivement procédé aux travaux qui sont comptabilisés dans les trois factures dont le paiement est réclamé.

Il y aurait partant lieu de débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande tendant au paiement d'un montant de 17.436,03 euros, dans la mesure où cette créance n'existerait pas.

Le défendeur est par ailleurs d'avis que même à supposer que la créance de 17.436,03 euros existe effectivement, elle aurait vocation à se compenser avec la créance d'un montant sensiblement supérieur dont il pourrait se prévaloir à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL.

Dans ce contexte, PERSONNE1.) conclut reconventionnellement à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à l'indemniser du préjudice qu'il a subi par sa faute

dans le cadre de la construction des balcons et à lui payer de ce chef la somme de 44.204,40 euros sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

III. Les motifs de la décision

A. La demande en paiement de la société SOCIETE1.) SARL

Le Tribunal constate que les trois factures du DATE8.) dont le paiement est réclamé par la société SOCIETE1.) SARL portent sur la fourniture et la pose d'une couverture en zinc et de fenêtres de type Velux. Aucun poste de ces trois factures ne semble se trouver en relation avec les travaux de réalisation des balcons.

Sans contester que les travaux mis en compte dans ces factures ont effectivement été réalisés par la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) donne à considérer que celle-ci resterait en défaut d'établir qu'elle les a effectivement réalisés.

Alors que PERSONNE1.) conteste (page 11 des conclusions de Maître KRIEGER) avoir reçu la mise en demeure du DATE9.) que la société SOCIETE1.) SARL verse en cause (pièce 5 de Maître KHELILI), il verse lui-même cette même mise en demeure, l'enveloppe l'ayant contenue ainsi qu'un courrier de réponse de son avocat adressé en date du DATE10.) au mandataire de l'époque du défendeur (pièces 28 et 29 de Maître KRIEGER).

Dans ce courrier, il n'est pas contesté que les travaux comptabilisés dans les trois factures du DATE8.) ont été réalisés. Les contestations se limitent au fait que ces trois factures ne seraient pas conformes aux modalités de paiement prévues par le contrat ni au « protocole » qui aurait été convenu entre les parties. Par ailleurs, une remise exceptionnelle de 5% à laquelle la société SOCIETE1.) SARL se serait engagée n'aurait pas été appliquée. Finalement, les travaux mis en compte dans les trois factures n'auraient pas fait l'objet d'une réception technique de la part de l'expert assermenté et les factures n'auraient pas non plus été validées par ce dernier.

Le Tribunal constate qu'il résulte dès lors des éléments versés en cause par le défendeur lui-même que les travaux mis en compte dans ces factures ont été réalisés par la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE1.) n'a pas réitéré dans le cadre de la présente procédure les contestations formulées à leur égard dans le courrier de son mandataire du DATE10.). En tout état de cause, force est de constater que les pièces soumises au Tribunal ne permettent pas de les étayer.

Il s'y ajoute qu'il n'est ni soutenu ni établi que les travaux faisant l'objet des trois factures auraient été affectés de vices ou de malfaçons.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 17.436,03 euros au titre des trois factures du DATE8.) dont le paiement est réclamé par la société demanderesse.

B. La demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer le montant de 44.204,40 euros selon le décompte suivant :

- coût de démolition et reconstruction :	13.599,03 euros
- frais et honoraires d'expert :	5.522,40 euros
- frais de nettoyage du chantier :	2.902,77 euros
- dommages matériels divers :	4.193,20 euros
- pertes locatives et coût de relogement :	11.000 euros
- remboursement de somme d'argent :	6.987 euros
- préjudice moral :	5.000 euros

1. Le coût de la démolition et de la reconstruction des balcons

A l'appui de ce volet de sa demande, le demandeur fait état de deux rapports d'expertise établis par l'expert PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) SA. Il fait plaider que le rapport de l'expert PERSONNE2.) serait un rapport contradictoire dès lors qu'il a été dressé à la suite d'une réunion à laquelle aurait participé le gérant de la société SOCIETE1.) SARL. Le rapport aurait par ailleurs été communiqué à la société demanderesse de sorte qu'il aurait été soumis à la libre discussion des parties. Il y aurait lieu de considérer par ailleurs que les conclusions de l'expert PERSONNE2.) sont confirmées par celles de la société SOCIETE2.) SA. Le rapport dressé par cette dernière serait également à qualifier d'expertise contradictoire étant donné qu'il aurait également été versé au dossier et soumis à la libre discussion.

Or, tant l'expert PERSONNE2.) que la société SOCIETE2.) SA aboutiraient à la conclusion que les malfaçons affectant les deux balcons trouveraient leur origine dans le fait que les rupteurs thermiques ont été posés à l'envers. Il résulterait par ailleurs des rapports que les rupteurs thermiques mis en œuvre ne correspondraient

pas à ceux référencés dans les plans statiques du bureau d'études qui a réalisé les plans de construction, la société SOCIETE3.).

La faute de la société SOCIETE1.) SARL dans la réalisation du dommage serait dès lors établie.

Il résulterait par ailleurs des deux rapports que les vices affectant les deux balcons étaient d'une gravité telle que ces derniers étaient, non seulement, impraticables, mais également dangereux.

La seule solution aurait été de démolir les constructions litigieuses et de les reconstruire.

Alors que dans un premier temps, la société SOCIETE1.) SARL aurait reconnu la nécessité de cette solution et pris l'engagement de procéder à ces travaux, elle ne se serait jamais exécutée, malgré l'insistance de PERSONNE1.), de l'expert PERSONNE2.) et finalement du mandataire de PERSONNE1.).

Face à cette inertie et à la dangerosité de la situation, PERSONNE1.) aurait dès lors légitimement fait usage de la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil et engagé la société SOCIETE4.) SARL pour démolir et reconstruire des deux balcons. Pour ces travaux, cette société aurait facturé un montant total de 13.599,03 euros.

La société SOCIETE1.) SARL n'a pas répondu à la demande reconventionnelle formulée par le défendeur et n'a présenté aucune observation ni quant au contenu des deux rapports ni quant à leur caractère prétendument contradictoire.

a. Quant à la responsabilité de la société SOCIETE1.) SARL

Le Tribunal constate qu'il résulte des pièces versées par PERSONNE1.) que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL ont fait l'objet d'un devis datant du DATE3.) portant sur un montant total de 176.585,15 euros (pièce 3 de Maître KRIEGER).

Conformément aux conclusions du défendeur, ce devis énumère notamment des travaux de coffrage, de fourniture et de pose d'armature et de mise en œuvre de béton pour une nouvelle dalle des combles et des balcons à l'arrière. Plusieurs échanges versés en pièce confirment par ailleurs que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement réalisé les deux balcons litigieux.

Il résulte également du dossier qu'à partir du DATE11.), PERSONNE1.) inquiété par le fait que les étais étaient toujours en place, s'est interrogé sur la stabilité des balcons dans un message Whatsapp posté dans un groupe dont faisait partie tant un représentant de la société SOCIETE1.) SARL que l'expert PERSONNE2.).

Le Tribunal retient dès lors que l'expert PERSONNE2.) n'a pas été contacté à la suite de la découverte des problèmes affectant les balcons, mais qu'il intervenait déjà dans le cadre de la surveillance de l'avancement des travaux. Cela est d'ailleurs confirmé par les termes de la lettre du DATE12.) adressée par le mandataire de l'époque de PERSONNE1.) au mandataire de la société SOCIETE1.) SARL (pièce 29 de Maître KRIEGER) et par l'existence de courriers adressés par l'expert à la société SOCIETE1.) SARL avant même la découverte des vices affectant les balcons (courriel du 2 DATE13.), pièce 11 de Maître KRIEGER).

En DATE14.) PERSONNE2.) a été mandaté par PERSONNE1.) d'une mission « complémentaire » tendant à rendre un avis sur la problématique de stabilité des balcons (pièce 24 de Maître KRIEGER).

Il résulte par ailleurs du dossier que dans un premier temps, PERSONNE1.) et l'expert PERSONNE2.) ont été en contact avec la société SOCIETE1.) SARL pour que celle-ci procède elle-même à la démolition et à la reconstruction des balcons. Finalement, face à l'inertie de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) aurait demandé à l'expert de rédiger un rapport en bonne et due forme au sujet de la situation des balcons.

C'est dans ce contexte que la société SOCIETE2.) SA a été contactée par l'expert PERSONNE2.). Il résulte en effet d'un courriel du DATE15.) de la société SOCIETE2.) SA à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (pièce 25 de Maître KRIEGER) que son intervention a été demandée pour vérifier des hypothèses de recalcul statique des bétons armés, des balcons et des dalles adjacentes ainsi que certains éléments mis en place et notamment les rupteurs thermiques. Il se dégage par ailleurs des échanges versés en cause qu'à un moment donné, la société SOCIETE1.) SARL a contesté sa responsabilité par rapport aux vices affectant les balcons en soutenant qu'en réalité ceux-ci résulteraient d'un manque de ferraille dans le béton des balcons et ceci à la suite d'une erreur de calcul qui aurait été commise par le bureau d'études lors de la réalisation des plans statiques (courrier de Maître KHELILI du DATE16.), pièce 21 de Maître KRIEGER). En annexe de ce courrier figurent plusieurs pages couvertes de calculs manuscrits. Le document ne porte ni entête, ni nom de son auteur, ni date, ni signature.

Le Tribunal comprend dès lors que l'intervention de la société SOCIETE2.) SA a été sollicitée par l'expert PERSONNE2.) notamment pour vérifier cette contestation.

Or, il résulte du rapport rédigé par la société SOCIETE2.) SA au point consacré à la « vérification des armatures/ferraillage indiquée dans les plans statiques » qu'il n'y a pas d'observations particulières à faire sur les armatures prévues. La société SOCIETE2.) SA aboutit à la conclusion qu'à supposer que le ferraillage des bacons a été réalisé conformément aux plans du bureau d'études statiques (en l'occurrence la société SOCIETE3.)), la raison de la déformation anormale des balcons est l'installation dans le mauvais sens des rupteurs thermiques. La société SOCIETE2.) SA note au passage que les rupteurs thermiques installés ne correspondent pas à ceux qui étaient prévus par les plans statiques, mais elle maintient que le problème le plus important réside en l'espèce dans leur pose dans le mauvais sens.

Il ne résulte pas du rapport d'expertise de SOCIETE2.) SA que celui-ci aurait été réalisé dans les conditions de la contradiction. Au contraire, il est expressément indiqué dans le courriel du DATE15.) précité que la société SOCIETE2.) SA n'a pas procédé à une visite des lieux et qu'elle s'est basée sur les documents qui lui ont été remis, notamment des photos des balcons et des rupteurs thermiques ainsi que des plans de coffrage et de ferraillage. Parmi les documents énumérés figure aussi un document intitulé « ALIAS1.) ». Le Tribunal ignore s'il s'agit du document manuscrit annexé au courrier de contestation de Maître KHELILI du DATE16.).

Dans ces circonstances, c'est à tort que PERSONNE1.) fait plaider que le rapport de la société SOCIETE2.) SA serait un rapport contradictoire.

S'il est exact qu'il résulte du rapport de l'expert PERSONNE2.) qu'une réunion contradictoire a eu lieu sur le chantier en présence du gérant de la société SOCIETE1.) SARL en date du DATE17.), il n'en demeure pas moins qu'il ne résulte ni du rapport ni des éléments du dossier que l'expert serait intervenu dans ce contexte à la demande commune des parties. Il se dégage au contraire du dossier que PERSONNE2.) est intervenu à la demande du seul PERSONNE1.).

Or, « hormis les cas où la loi en dispose autrement, le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de celles-ci (Civ. 3e, 14 mai 2020, nos 19-16.278 et 19-16.278 , D. 2020. 1113). Si l'expertise a été réalisée, non d'un commun accord, mais à l'initiative d'une seule partie, elle ne peut servir de fondement exclusif de la décision, quand bien même l'autre partie y a-t-elle été

convoquée (Civ. 1re, 26 juin 2019, no 18-12.226 , RTD com. 2019. 750, obs. Bouloc) ou y a assisté (Civ. 2e, 19 mars 2020, no 19-12.254). En effet, il ne s'agit plus dans ce cas d'une expertise amiable, convenue entre parties, mais d'une expertise officieuse. (Dalloz, Répertoire de procédure civile, Mesures d'instruction confiées à un technicien).

Dès lors, bien que la société SOCIETE1.) SARL a assisté aux opérations d'expertise diligentées par l'expert PERSONNE2.), cette expertise est également à qualifier d'expertise unilatérale.

L'expertise unilatérale ou officieuse, peut néanmoins constituer un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile. En effet, « un rapport d'expertise unilatéral, régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties vaut comme élément de preuve et ne saurait être écarté en raison de son seul caractère unilatéral » (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363).

Il est admis que le juge peut tenir compte des expertises unilatérales à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier.

En l'espèce, tant le rapport d'expertise de PERSONNE2.) que le rapport d'avis technique de la société SOCIETE2.) SA ont été versés en cause par PERSONNE1.) (pièces 4 et 5 de Maître KRIEGER). Il s'y ajoute qu'il résulte du dossier que le rapport de PERSONNE2.) avait déjà été transmis par les soins de ce dernier à la société SOCIETE1.) SARL par courriel du 8 juin 2022 (pièce 32 de Maître KRIEGER). La première condition est partant remplie.

Le Tribunal constate par ailleurs d'une part que sur les photos contenues dans le rapport PERSONNE3.) la mention « ALIAS2.) » est clairement lisible sur la surface du balcon. Ces photos sont de nature à corroborer la thèse d'un défaut de positionnement de ces éléments.

Il s'y ajoute que la seule thèse contraire qui semble avoir été avancée par la société SOCIETE1.) SARL a été prise en considération et exclue dans le cadre du rapport de calcul de la société SOCIETE2.) SA.

Finalement, le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) SARL qui se trouve à l'origine de la présente procédure s'est gardée de prendre position par rapport à la demande reconventionnelle, qu'elle n'a pas réitéré ses constatations relatives à un

problème de calcul du ferrailage du béton des balcons et qu'elle n'a pas sollicité l'institution d'une expertise judiciaire.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, le Tribunal retient qu'il est établi à suffisance que la société SOCIETE1.) SARL a commis une faute lors de la réalisation des balcons entraînant leur déformation anormale et l'apparition d'une fissuration le long des rupteurs thermiques.

Il résulte par ailleurs des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) SARL a elle-même reconnu la nécessité de procéder par voie de démolition et de reconstruction (courriel du DATE18.) adressé à la société SOCIETE3.), pièce 17 de Maître KRIEGER).

b. Quant au remplacement de la société SOCIETE1.) SARL

Aux termes de l'article 1144 du Code civil « *Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur* ».

Il résulte des échanges versés en cause que pendant plusieurs mois, la société SOCIETE1.) SARL a été invitée à procéder à la destruction des balcons et à leur reconstruction.

Par l'intermédiaire de son mandataire de l'époque, PERSONNE1.) a finalement mis formellement en demeure, par courrier du DATE9.), la société SOCIETE1.) SARL de procéder à la démolition et à la reconstruction des balcons et il l'a informée que faute pour elle de s'exécuter dans le délai imparti, il ferait usage de la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'à la suite de cette mise en demeure la société SOCIETE1.) SARL ait fait des démarches tendant à la réalisation des travaux.

Au contraire, il résulte du dossier que c'est une tierce société, la société SOCIETE4.) SARL, qui a adressé, en date des DATE19.), deux factures à PERSONNE1.) de 4.738 et 8.861,03 euros portant sur la « démolition des deux balcons non conformes au 3^{ème} étage et reconstruction selon les plans statiques ». Les preuves de paiement des deux factures sont également versées (pièces 6 à 9 de Maître KRIEGER).

Eu égard à ces éléments, il y a lieu de retenir que le volet de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant au remboursement des coûts de la démolition et de la reconstruction des deux balcons est fondé pour le montant réclamé de $(4.738 + 8.861,03 =) 13.599,03$ euros.

2. Les frais d'expertise

A l'appui de ce volet de sa demande reconventionnelle, PERSONNE1.) verse une facture du bureau d'expertise PERSONNE2.) du DATE20.) d'un montant de 4.843,80 euros et une facture de la société SOCIETE2.) SA du DATE21.) d'un montant de 678,60 euros (pièces 33 et 34 de Maître KRIEGER).

Les deux factures portent la mention qu'elles ont été acquittées.

Le Tribunal constate que la facture de l'expert PERSONNE2.) porte exclusivement sur des prestations en lien avec la déformation des balcons et qu'aucune autre prestation sans lien avec les problèmes constatés au niveau des balcons n'est comptabilisée dans la facture versée en cause.

Les deux rapports d'expertises ont été nécessaires et utiles pour permettre à PERSONNE1.) de démontrer la faute de la société SOCIETE1.) SARL.

Dans la mesure où malgré l'insistance de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) SARL n'a pas donné suite à leur demande de procéder aux travaux de démolition et de reconstruction des balcons, elle a rendu nécessaire la rédaction d'un rapport en bonne et due forme par l'expert PERSONNE2.). Dans la mesure où elle a par ailleurs émis l'hypothèse que les vices affectant les balcons auraient pour origine une erreur dans le cadre de l'élaboration des plans statiques, il a été utile, et par ailleurs nécessaire, de procéder à la vérification de ces calculs de sorte que l'intervention de la société SOCIETE2.) SA est également justifiée eu égard à l'attitude de la société SOCIETE1.) SARL.

Le Tribunal retient en conséquence que la société SOCIETE1.) SARL doit supporter les frais déboursés par PERSONNE1.) pour la réalisation des deux rapports, soit la somme de $(4.843,80 + 678,60 =) 5.522,40$ euros.

3. Des frais de nettoyage

A l'appui du volet de sa demande relatif à des frais de nettoyage, PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) SARL aurait manqué à son obligation de

nettoyer le chantier. En dépit d'un SMS du DATE22.) par lequel il aurait invité la société demanderesse à procéder au nettoyage du chantier, celle-ci se serait abstenue de sorte que la société SOCIETE4.) SARL aurait finalement été chargée de cette tâche. A ce titre, elle aurait émis une facture d'un montant de 2.902,77 euros.

Le Tribunal constate que plusieurs postes du devis du DATE3.) impliquent l'évacuation des déchets, leur tri et leur recyclage. Il résulte du dossier que la question du nettoyage du chantier s'est déjà posée en DATE13.) (avant la découverte des problèmes affectant les balcons). Ainsi dans un courriel du 2 DATE13.), l'expert PERSONNE2.) a déjà invité la société SOCIETE1.) SARL à procéder à l'évacuation de débris stockés sur l'entrée en partie latérale de l'immeuble (pièce 11 de Maître KRIEGER). Dans le message Whatsapp du DATE11.), dans lequel PERSONNE1.) s'est inquiété pour la première fois de la stabilité des balcons, il a par ailleurs invité la société SOCIETE1.) SARL à nettoyer le chantier avant l'intervention d'autres corps de métier (pièce 39 de Maître KRIEGER). Quatre jours plus tard, le DATE22.), il s'est agacé que ce nettoyage n'ait toujours pas été fait (pièce 35 de Maître KRIEGER).

Il ne résulte pas du dossier que ces nettoyages ont été réalisés. Au contraire, il se dégage des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal qu'en DATE23.), la société SOCIETE1.) SARL a abandonné le chantier (courriel du DATE0.) de PERSONNE1.) dans lequel il indique que la société SOCIETE1.) SARL n'est plus venue sur le chantier « depuis quasiment un mois » (pièce 22 de Maître KRIEGER) et courrier de Maître HOMO du DATE10.) (pièce 29 de Maître KRIEGER) dans lequel elle soutient que la société SOCIETE1.) SARL aurait « déserté » le chantier bien avant d'émettre les factures du DATE24.)).

Il s'y ajoute que PERSONNE1.) verse une facture de la société SOCIETE4.) SARL du 18 octobre 2021 relative à l'enlèvement de déchets pour un montant total de 2.902,77 euros. La facture porte la mention qu'elle a été payée.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments et en l'absence de contestations de la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu de faire droit à ce volet de la demande reconventionnelle pour le montant réclamé de 2.902,77 euros.

4. Dommages matériels divers

Affirmant que dans le cadre de l'exécution des travaux, la société SOCIETE1.) SARL aurait endommagé certains éléments de la bâtisse, PERSONNE1.) réclame le

paiement de dommages et intérêts évalués à 4.193,20 euros. Le détail de sa demande s'établit comme suit :

- | | |
|---|--------------|
| - dommages aux pierres naturelles d'encadrement des portes d'entrée : | 1.200 euros |
| - dommages façade latérale : | 1.500 euros |
| - remplacement de la table de fenêtre endommagée : | 893,20 euros |
| - vitrage des menuiseries extérieures endommagé : | 300 euros |

A l'appui de cette demande, il verse un courriel du DATE25.) adressé par l'expert PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.) SARL et une facture de la société SOCIETE5.).

Dans la mesure où aucun élément du dossier ne permet d'étayer l'existence des dégâts prétendument constatés (aucune description détaillée, aucune photo), ni le rôle causal de la société SOCIETE1.) SARL dans la survenance de ceux-ci, ni encore les coûts estimés de leurs réparations, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de ce volet de sa demande reconventionnelle.

5. Le « remboursement de somme d'argent »

PERSONNE1.) affirme qu'il aurait payé trois postes du devis du DATE3.), mais que les travaux y relatifs n'auraient pas été réalisés.

Il s'agirait des trois postes suivants :

- | | |
|--|-------------|
| - sécurité de chantier (poste 1 de la page 1) : | 986 euros |
| - travaux de terrassement (poste 1 et 1.1 de la page 2) :
(sur arrière véranda) | 4.118 euros |
| - évacuation des terres et recyclage : | 1.583 euros |

Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL à rembourser ces sommes indument perçues.

A défaut pour PERSONNE1.) de fournir des explications plus précises sur les circonstances dans lesquelles il aurait payé des travaux qui n'ont pas été réalisés et en l'absence même de preuve du paiement des montants en question et de la non-réalisation alléguée, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de ce volet de sa demande.

6. Les pertes locatives et le coût du relogement

En se basant sur le constat qu'entre la date à laquelle il a découvert les vices affectant les balcons (DATE11.) et celle des travaux de démolition et de reconstruction (DATE26.), il s'est écoulé dix mois, le requérant soutient que le chantier de la maison a pris dix mois de retard et que ce retard est imputable à la société SOCIETE1.) SARL.

Par la faute de la société SOCIETE1.) SARL, son emménagement dans la maison en rénovation aurait dès lors été repoussé de dix mois pendant lesquels il aurait été contraint de vivre avec sa famille dans un appartement qui est habituellement donné en location moyennant un loyer de 1.100 euros par mois.

PERSONNE1.) en conclut que le retard imputable à la société SOCIETE1.) SARL dans l'achèvement de sa maison, lui a causé une perte de revenu locatif de (10 x1.100=) 11.000 euros.

Dans la mesure où ni la date exacte de début des travaux, ni celle qui avait été initialement prévue pour l'achèvement des travaux, ni celle de l'achèvement effectif de ceux-ci ne résulte du dossier, il est impossible de constater combien de retard le chantier a finalement accusé. Il s'y ajoute que la société SOCIETE1.) SARL n'était pas la seule entreprise à intervenir sur le chantier de grande envergure de sorte que quand bien même un retard serait constaté, les éléments soumis au Tribunal ne permettraient pas de déterminer si et dans quelle mesure ce retard est imputable à la seule société SOCIETE1.) SARL.

Les éléments du dossier ne permettant pas de corroborer le raisonnement de PERSONNE1.), il y a lieu de le débouter de ce volet de sa demande.

7. Le préjudice moral

Il est incontestable que la situation liée à l'instabilité des deux balcons a nécessairement entravé la bonne marche des travaux et entraîné des tracasseries supplémentaires ainsi qu'une incertitude quant à l'évolution de la situation dans le chef de PERSONNE1.). Ce préjudice moral est évalué ex aequo et bono au montant de 3.000 euros.

Il y a partant lieu de faire droit au dernier volet de la demande reconventionnelle à concurrence du montant de 3.000 euros.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à concurrence d'un montant total de (13.599,03+5.522,40+2.902,77+3.000=) 25.024,20 euros.

Compte tenu de l'existence d'obligations de paiement réciproques, il y a lieu d'ordonner la compensation entre les dettes réciproques.

C. Les demandes accessoires

1. L'augmentation du taux d'intérêt

La société SOCIETE1.) SARL conclut à voir assortir la condamnation au paiement des factures du DATE24.) des intérêts légaux avec augmentation de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement. Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande eu égard aux effets de la compensation judiciaire à intervenir.

2. Les frais et honoraires d'avocat

La jurisprudence admet qu'une partie à un litige peut réclamer, indépendamment des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, des dommages et intérêts, sur base de la responsabilité civile de droit commun, du chef des frais et honoraires d'avocat qu'elle a été obligée d'exposer dans le cadre du litige par la faute de son adversaire. Il appartient dès lors à la partie qui réclame les dommages et intérêts de prouver que les conditions de la responsabilité civile à savoir, la faute, le dommage et le lien de causalité sont remplies.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne verse cependant aucune pièce de nature à prouver l'existence des notes de frais et honoraires de son mandataire et leur paiement.

Il s'ensuit qu'il reste en défaut de prouver l'existence et l'ampleur de son préjudice, de sorte que sa demande doit partant d'emblée être déclarée non fondée.

3. Les indemnités de procédure

Les deux parties sont à débouter de leurs demandes réciproques en paiement d'une indemnité de procédure, la condition d'iniquité posée à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant établie dans le chef d'aucune d'elle.

4. Les frais et dépens

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande et la demande reconventionnelle en la forme ;

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le montant de 17.436,03 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 17.436,03 euros avec les intérêts légaux à compter à compter du DATE1.), date de l'assignation, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 25.024,20 euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 25.024,20 euros avec les intérêts légaux à compter de la signification du présent jugement jusqu'à solde ;

ordonne la compensation judiciaire entre les condamnations réciproques ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat et en déboute ;

déclare non fondées les demandes réciproques de PERSONNE1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure et en déboute ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.