

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH15/01597

Audience publique du mercredi, vingt-neuf novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2023-08802 du rôle

Composition :

Françoise WAGENER, Vice-présidente ;
Nadège ANEN, 1^{er} juge ;
Fernand PETTINGER, juge ;
Ken BERENS, greffier.

E n t r e :

- 1) Monsieur **PERSONNE1.**), retraité, demeurant à ADRESSE1.) (Chine), ADRESSE1.), et sa fille,
- 2) Madame **PERSONNE2.**), sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE2.)

élisant domicile en l'étude de Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeurs,

défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Gianluca LAERA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour susdit, tous deux demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse,

demanderesse sur reconvention, comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, tous les deux demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg en date du 18 octobre 2021, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 12 novembre 2021 à 09.00 heures devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-08802 du rôle pour l'audience publique du 12 novembre 2021 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 25 octobre 2023 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Gianluca LAERA, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, mandataire des parties demanderesse, donna lecture de l'assignation introductive d'instance et exposa ses moyens.

Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, en remplacement de Maître David YURTMAN, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

j u g e m e n t q u i s u i t :

Faits et procédure

Par acte notarié du 10 septembre 2018, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») a acquis une maison sise à L-ADRESSE2.) (ci-après la « Maison »). La fille de PERSONNE1.), PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. »), réside dans la Maison.

Des travaux de rénovation intérieurs et extérieurs de la Maison ont été effectués par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « société SOCIETE1. ») sur base d'un devis du 20 juin 2018, pour un montant de 200.000.-EUR.

Par ordonnance rendue le 5 novembre 2019 par le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé, sur assignation introduite par PERSONNE1.) le 7 août 2019, une expertise judiciaire a été ordonnée. L'expert Kintzelé a rendu son rapport le 20 avril 2020 (ci-après le « Rapport Kintzelé »).

Par courriel du 9 octobre 2020, le mandataire de PERSONNE1.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de payer le montant de 108.162,05 EUR, tel que retenu dans le Rapport Kintzelé au titre des désordres affectant les travaux et des inachèvements.

Par acte d'huissier de justice du 18 octobre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

Dans leur assignation, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent de constater que le contrat du 20 juin 2018 a été résilié le 29 mai 2019 par PERSONNE1.) aux torts

exclusifs de la société SOCIETE1.), sinon de prononcer la résiliation dudit contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 358.484,92 EUR, au titre des « *frais d'achèvement et de remise en état des travaux prévus par le contrat* », avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 mai 2019, sinon à partir de la résiliation du contrat du 29 mai 2019, sinon à partir de l'assignation en référé-expertise du 17 août 2019, sinon à partir de l'ordonnance du 5 novembre 2019, sinon à partir du rapport d'expertise du 20 avril 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020, sinon à partir de la demande en justice et jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, il demande un complément d'expertise afin de (i) déterminer les travaux nécessaires pour remédier aux inachèvements et dégâts occasionnés à la Maison suite aux travaux effectués par la société SOCIETE1.) et chiffrer le coût de la remise en état, (ii) déterminer le coût des travaux restant à effectuer selon le devis du 20 juin 2018 et (iii) dresser un décompte détaillé entre les parties.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 108.162,05 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 mai 2019, sinon à partir de la résiliation du contrat du 29 mai 2019, sinon à partir de l'assignation en référé-expertise du 17 août 2019, sinon à partir de l'ordonnance du 5 novembre 2019, sinon à partir du rapport d'expertise du 20 avril 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020, sinon à partir de la demande en justice et jusqu'à solde.

En tout état de cause, il demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 10.000.- EUR à titre d'indemnisation pour les tracasseries endurées.

PERSONNE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 45.000.- EUR à titre de perte de jouissance, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 mai 2019, sinon à partir de la résiliation du contrat du 29 mai 2019, sinon à partir de l'assignation en référé-expertise du 17 août 2019, sinon à partir de l'ordonnance du 5 novembre 2019, sinon à partir du rapport d'expertise du 20 avril 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020, sinon à partir de la demande en justice et jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 4.142,27 EUR à titre de remboursement des frais des expertises Daum et Kintzelé, ainsi que le montant de 9.878,88 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, chaque fois avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice et jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore chacun la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 80.000.- EUR au titre des montants indûment payés, sinon à titre de dommages et intérêts, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 mai 2019, sinon à partir de la résiliation du contrat du 29 mai 2019, sinon à partir de l'assignation en référé-expertise du 17 août 2019, sinon à partir de l'ordonnance du 5 novembre 2019, sinon à partir du rapport

d'expertise du 20 avril 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020, sinon à partir de la demande en justice et jusqu'à solde.

Ils sollicitent enfin le paiement par la société SOCIETE1.) d'une indemnité de procédure de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Lors de l'audience des plaidoiries, **PERSONNE1.)** augmente sa demande en condamnation au titre des « *frais d'achèvement et de remise en état des travaux prévus par le contrat* » au montant de 418.484,92 EUR et il renonce à sa demande tendant à l'institution d'un complément d'expertise.

Acte lui en est donné.

Quant aux faits, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), exposent qu'au moment de l'acquisition de la Maison par PERSONNE1.), les travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.) n'étaient pas encore achevés.

Suite au rapport d'expertise Daum du 23 mai 2018 concernant l'état de la Maison et les travaux de construction encore à effectuer, établi à la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), qui occupe la Maison et est la fille de PERSONNE1.), a décidé de continuer la réalisation des travaux avec la société SOCIETE1.).

Le 20 juin 2018, la société SOCIETE1.) sur base de la prédite expertise, a présenté à PERSONNE2.) un devis d'un montant de 200.000.- EUR, prévoyant la fin des travaux pour mars 2019.

Suite à l'acceptation du devis par PERSONNE2.), et après le début des travaux en septembre 2018, PERSONNE2.) a payé la première facture d'acompte n°NUMERO2.) de 80.000.- EUR le 28 septembre 2018 et PERSONNE1.) a payé la deuxième facture d'acompte d'un montant de 80.000.- EUR le 31 janvier 2019, malgré l'inachèvement des travaux et les nombreux désordres constatés, avec la réserve expresse que les travaux de jardinage seraient réalisés au plus vite.

Malgré les mises en demeure de PERSONNE2.) et du conseil de PERSONNE1.), la défenderesse n'a ni procédé à ces travaux de jardinage, ni terminé les travaux prévus dans le devis, ni remédié aux désordres constatés. Les demandeurs précisent qu'eu égard le fait que PERSONNE1.) réside en Chine ce dernier a chargé sa fille de procéder aux réclamations et mises en demeure nécessaires.

Ils estiment qu'une grande partie des travaux commandés demeurent inachevés, que les travaux réalisés ne l'ont pas été selon les règles de l'art et que la date de finalisation des travaux a été dépassée, ce qui porte préjudice à PERSONNE1.) en sa qualité de propriétaire de la Maison et à PERSONNE2.) en sa qualité d'occupante de la Maison.

Ils précisent avoir alors fait procéder à une expertise par le bureau d'expertise Daum, lequel a constaté, dans son rapport du 12 mars 2019, un grand nombre de malfaçons, non-conformités, inexécutions et vices de construction. Le 6 mai 2019, PERSONNE2.) a mis en demeure la société SOCIETE1.) de présenter un planning des travaux restant

à réaliser et de les poursuivre sans délai, respectivement de commencer les travaux commandés et payés.

Suite à l'abandon sans motif du chantier par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) a résilié le contrat par courrier du 29 mai 2019 et, faute de réaction de la défenderesse, il l'a assignée en référé-expertise.

Par ordonnance rendue le 5 novembre 2019 par le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé, sur assignation introduite par PERSONNE1.), l'expert Gilles Kintzelé a été chargé de la mission de dresser un état des lieux détaillé de la Maison, de constater les vices, malfaçons, dégâts et inachèvements, de déterminer leurs causes et origines, ainsi que les travaux de remise en état et leurs coûts.

Le Rapport Kintzelé a évalué le coût de l'achèvement et de la remise en état des désordres au montant de 108.162,05 EUR.

Quant au fond, les demandeurs font valoir que la société SOCIETE1.) a abandonné le chantier en janvier 2019, qu'elle n'a jamais achevé les travaux commandés dans le devis du 20 juin 2018 et que les travaux réalisés sont affectés de nombreux désordres.

Ils soutiennent que « *la carence de SOCIETE1.) dans l'exécution de ses obligations contractuelles porte directement préjudice aux requérants* » et que celle-ci a « *engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard des parties demanderesses en raison de son refus d'honorer ses obligations contractuelles* » de sorte que sa responsabilité est recherchée sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du même Code, sinon sur toute autre base légale.

En réplique à l'argumentaire adverse, ils donnent à considérer que les travaux d'aménagement extérieur n'ont pas été arrêtés en raison de l'absence d'autorisation de bâtir, alors que les autorisations de bâtir délivrées en 2013 concernaient également les aménagements extérieurs. Ils ajoutent qu'ils ne savaient pas que d'autres autorisations étaient requises, la société SOCIETE1.) ne les ayant pas informés et ayant invoqué ce moyen pour la première fois lors des réunions avec l'expert Kintzelé.

Ils contestent enfin l'affirmation adverse qu'aucun délai d'achèvement des travaux n'était convenu dans le devis du 20 juin 2018.

Concernant les demandes en indemnisation, PERSONNE1.) demande, sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du même Code, principalement la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 418.484,92 EUR au titre de l'achèvement des travaux et des remises en état par les tierces sociétés. Ils exposent que PERSONNE1.) a fait usage de la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil, compte tenu de l'attitude inadmissible et non professionnelle de la défenderesse ayant abandonné le chantier. Par courriers des 29 mai 2019 et 9 octobre 2020, le mandataire de PERSONNE1.) a informé la défenderesse qu'il s'est vu contraint d'engager des sociétés tierces pour pallier aux carences de cette dernière.

Etant donné que les travaux ont été nécessaires pour éviter tout risque de dégradation, notamment de la toiture et du balcon, la société SOCIETE1.) doit prendre à sa charge exclusive les coûts des travaux engagés par PERSONNE1.) pour la finalisation et le redressement des travaux de la société SOCIETE1.).

A cet égard, les factures de redressement et de finalisation s'élèvent à un total de 418.484,92 EUR (dont 158.484,92 EUR pour les travaux de toiture, de couverture et de ferblanterie et 300.110,85 EUR pour les travaux de rénovation intérieurs et extérieurs).

PERSONNE1.) a d'ores et déjà payé le montant de 158.484,92 EUR pour les travaux de de toiture, de couverture et de ferblanterie effectuées par la société SOCIETE2.) et le montant de 260.000.- EUR pour les travaux de rénovation intérieurs et extérieurs effectués par la société SOCIETE3.), soit un total de 418.484,92 EUR.

Ils contestent les affirmations adverses que la société SOCIETE1.) ait fait des propositions pour remédier à la situation et que l'accès au chantier lui ait été refusé.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 108.162,05.- EUR, retenu par l'expert Kintzelé, à titre d'indemnisation de son dommage matériel résultant de la non-réalisation, sinon de la mauvaise réalisation des travaux par la société SOCIETE1.).

En réplique à l'argumentaire adverse, il soutient qu'il n'y a pas lieu de réduire le montant de la condamnation, alors que la défaillance contractuelle ne fait pas de doute et que les postes d'indemnisation retenus par l'expert figuraient dans le devis de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) demande encore, sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du même Code, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 10.000.- EUR à titre de préjudice moral, l'attitude de la défenderesse lui ayant causé de nombreux tracasseries depuis de nombreuses années. Il a dû initier une procédure judiciaire et la défenderesse a fait preuve d'un manque de professionnalisme et de mauvaise foi et n'est jamais venue achever les travaux, voire réparer les désordres.

PERSONNE2.) demande, quant à elle, sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 45.000.- EUR à titre d'indemnisation de la perte de jouissance subie.

Elle soutient qu'elle n'a pas pu jouir de la surface extérieure de la Maison, en raison de la mauvaise exécution, respectivement la non-exécution des aménagements extérieurs (jardin et terrasses) prévus dans le devis accepté du 20 juin 2018. Elle estime que cette perte de jouissance perdure depuis plus de quatre ans, la société SOCIETE1.) n'ayant pas respecté la date de fin des travaux prévus pour mars 2019.

PERSONNE2.) demande encore, sur base des mêmes dispositions, la condamnation de la société SOCIETE1.) au remboursement des frais de l'expertise judiciaire (2.543,46 EUR) et des frais d'expertise du bureau Daum (1.598,81 EUR), soit un total

de 4.142,27 EUR. Elle expose qu'il ressort des conclusions du Rapport Kintzelé que la société SOCIETE1.) est responsable des vices, malfaçons et défauts de conformité affectant les travaux réalisés, ainsi que des inachèvements d'une partie des travaux commandés, et que les frais de l'expertise judiciaire ont été avancés par PERSONNE2.). De plus, elle a chargé le bureau d'expertise Daum afin de vérifier l'état de la Maison en février 2019 et qu'elle a avancé ces frais.

Elle demande enfin la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui rembourser les frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû exposer depuis 2019 pour faire valoir ses droits et ceux de son père, qui n'est pas en mesure de se présenter physiquement aux audiences pour défendre ses intérêts, alors qu'il est domicilié en Chine.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent encore, sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du même Code, la condamnation de la société SOCIETE1.) à rembourser à chacun le montant de 80.000.- EUR qu'elle aurait indûment perçu.

Ils expliquent que la société SOCIETE1.) n'a jamais réalisé la plupart des travaux prévus dans le devis du 20 juin 2018, sinon les a réalisés sans respecter les règles de l'art et qu'ils ont payé, par virement bancaire des 28 septembre 2018 et 31 janvier 2019, le montant total de 160.000.- EUR, soit 80 % du montant initialement prévu dans le devis du 20 juin 2018.

En dernier lieu, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contestent la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.), ainsi que l'indemnité de procédure demandée.

La **société SOCIETE1.)** soulève *in limine litis*, en application de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur.

Elle soulève ensuite la nullité, sinon l'irrecevabilité, de la demande pour l'absence de qualité et/ou intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.), au motif qu'il n'existe aucune relation contractuelle entre le demandeur et elle.

Elle se rapporte enfin à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'assignation.

Concernant les faits, la société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE2.), et non pas PERSONNE1.), a demandé une offre et signé le devis de la société SOCIETE1.) pour l'exécution des travaux de rénovation.

Elle donne à considérer que les travaux de jardinage ont été commencés, mais qu'ils ont dû être arrêtés, en raison de l'absence d'une autorisation de bâtir valable.

La société SOCIETE1.) conteste que les parties ont convenu un délai d'exécution ferme des travaux, le planning des travaux communiqué par les demandeurs n'étant pas signé et ne contenant pas de délai de rigueur. Elle conteste encore tout abandon du chantier et elle précise que la réalisation des travaux intérieurs a été impossible, l'accès à la maison lui ayant été refusé.

Elle donne enfin à considérer que de nombreux travaux revendiqués par les demandeurs ne faisaient pas partie du devis et qu'elle a démontré sa bonne foi en proposant de procéder aux travaux nécessaires, mais que les demandeurs ont refusé toute intervention.

La société SOCIETE1.) demande le rejet de toutes les demandes formulées par PERSONNE1.) sur base de la responsabilité contractuelle, principalement pour absence de relation contractuelle entre ces deux parties, sinon pour absence de toute défaillance contractuelle dans son chef.

Elle soutient que, même si PERSONNE1.) est le propriétaire de la Maison, PERSONNE2.) a demandé le devis à la société SOCIETE1.) pour l'exécution de certains travaux. Le devis a d'ailleurs été accepté par PERSONNE2.).

Elle conteste encore toute défaillance contractuelle, aux motifs que les travaux d'aménagement extérieur nécessitaient une autorisation de bâtir dont PERSONNE1.) ne disposait pas, que l'accès au chantier lui a été interdit, que sa proposition d'achever les travaux a été refusée et qu'aucun planning n'a été convenu entre parties, la société SOCIETE1.) n'ayant eu aucune obligation de livrer le chantier dans un temps déterminé.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande acte qu'elle a proposé une exécution en nature du contrat et qu'elle maintient cette proposition.

Acte en est donné.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste la demande adverse en son quantum.

A cet égard, elle demande de constater l'absence de toute autorisation judiciaire préalable, en vue de l'exercice de la faculté de remplacement prévue par l'article 1144 du Code civil et de dire que les conditions d'exercice de la faculté de remplacement hors autorisation judiciaire n'étaient pas données en l'espèce, en l'absence d'urgence et de mise en demeure. Elle donne à considérer que les demandeurs ont mandaté des entreprises tierces en décembre 2020, respectivement en mars 2021, soit plusieurs mois après la première visite de l'expert et plus d'une année et demie après la fin prévue des travaux.

Elle conteste encore que les travaux facturés par les entreprises tierces correspondent aux travaux qu'elle aurait dû exécuter et elle donne à considérer que les factures de SOCIETE3.) ont été adressées à et payées par PERSONNE2.).

La défenderesse donne à considérer que les carences et inachèvements constatés ne lui sont pas imputables, mais que les demandeurs lui ont refusé l'accès au chantier et ne disposaient pas de toutes les autorisations nécessaires pour effectuer les travaux.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande de limiter le montant de la condamnation au montant de 21.278,55 EUR correspondant aux montants

retenus par l'expert, déduction faite des travaux qu'elle n'a pu effectuer à défaut d'autorisation.

En l'absence des autorisation adéquates et face au refus d'accès au chantier, elle ne pouvait entreprendre ni les travaux d'aménagement extérieurs (évalués par l'expert à 79.755,55 EUR), ni les travaux concernant les balcons (évalués par l'expert à 7.128.- EUR). Elle ajoute que le montant de la condamnation ne peut ni dépasser le montant retenu par l'expert Kintzelé, ni le montant du chantier.

La société SOCIETE1.) demande encore de débouter PERSONNE1.) de toute demande en indemnisation du préjudice moral et de ses demandes basées sur les articles 1382 du Code civil, ce dernier restant en défaut d'établir une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) en lien causal direct avec un préjudice personnel et direct dans son chef.

Enfin, elle demande, en cas de condamnation, que les intérêts courent à partir de la demande en justice seulement, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020.

En ce qui concerne les demandes formulées par PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) demande le rejet de toutes les demandes, sinon de ramener le quantum à de plus justes proportions.

Elle demande encore acte que celle-ci a « *opté pour l'application de la responsabilité purement délictuelle* » et qu'elle conteste la demande relative à la perte de jouissance tant en son principe qu'en son quantum.

Acte lui en est donné.

Elle soutient que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver une faute dans le chef de la défenderesse, un préjudice dans son chef et un lien causal entre les deux et elle demande de constater l'absence de toute date de livraison des travaux et de toute faute aquilienne, ainsi que de dire qu'aucun trouble de jouissance n'existe.

La société SOCIETE1.) sollicite également le rejet de la demande en remboursement des frais d'expertise et des frais et honoraires d'avocats.

Elle donne à considérer que les frais d'expertise Daum ont été requis dans le cadre de la vente de la Maison et non pas dans le cadre du présent litige et que sa responsabilité n'est pas engagée, de sorte qu'elle ne peut pas être condamnée à rembourser des frais d'expertise.

Enfin, elle demande, en cas de condamnation, que les intérêts courent à partir de la demande en justice, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020.

En ce qui concerne la demande en paiement des montants de 80.000.- EUR formulée par PERSONNE2.) et par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) demande de donner acte qu'elle les conteste tant en leur principe qu'en leur quantum.

Acte lui est donné.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des demandeurs, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au montant de 40.000.- EUR à titre d'indemnisation du préjudice subi, eu égard à la résiliation abusive du contrat, avec les intérêts légaux de retard à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle soutient que, contrairement aux affirmations adverses, le contrat n'a pas été rompu à son initiative, mais du fait des demandeurs qui lui ont refusé l'accès au chantier et qui ne disposaient pas des autorisations nécessaires.

Pour autant que de besoin, elle demande la compensation judiciaire entre les condamnations à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) et/ou PERSONNE1.), le cas échéant solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Motifs de la décision

1. Quant au libellé obscur

1.1. Position des parties

La société SOCIETE1.) soulève *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité, de l'assignation du 18 octobre 2021 pour libellé obscur.

En se référant à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, elle soutient que les rôles des demandeurs se confondent dans l'assignation, étant donné que PERSONNE1.) recherche la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) (qui est contractuellement liée à PERSONNE2.) et que PERSONNE2.) recherche la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.).

Elle donne à considérer que les demandeurs indiquent d'une part que PERSONNE1.) a acheté la Maison, que PERSONNE2.) a décidé de faire les travaux (alors que le devis lui a été soumis et accepté) et que le premier acompte a été payé par PERSONNE2.), et, d'autre part, que PERSONNE1.) a chargé sa fille de procéder aux démarches nécessaires face à la carence alléguée de la défenderesse et que PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat. Elle précise que PERSONNE2.) a été son seul interlocuteur et elle conteste que PERSONNE1.) a donné mandat à PERSONNE2.) pour s'occuper du chantier.

Elle ajoute que les demandeurs soutiennent que PERSONNE1.) a procédé au remplacement de la défenderesse pour finaliser les travaux, mais que les demandeurs ne précisent pas en quoi celui-ci s'estime lié contractuellement à la défenderesse, alors que le devis est adressé à PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) plaide encore que les demandeurs n'ont pas ventilé la demande en remboursement de 160.000.- EUR et qu'ils n'ont pas précisé à quel titre et sur quelle base cette demande est formulée.

Elle estime que « *l'incompréhension est d'autant plus marquée* », alors que (i) la procédure en institution d'une mesure d'expertise a été introduite par PERSONNE1.), tandis que la procédure en référé-provision a été introduite par PERSONNE2.), (ii) les expertises Daum ont été réalisées à la demande de PERSONNE2.), (iii) PERSONNE2.) a mis en demeure la défenderesse de verser le montant de 80.000.- EUR sur son compte personnel, tout en précisant qu'elle agit en représentation de son père, (iv) le courrier du mandataire du 29 mai 2019 de PERSONNE1.) précise que son client a chargé SOCIETE1.) d'effectuer les travaux, tandis que l'assignation précise que c'est PERSONNE2.) qui a chargé la défenderesse d'effectuer les travaux et (v) les factures sont adressées indistinctement à « ALIAS1.) », sinon à « ALIAS1.) ».

La société SOCIETE1.) soutient que les demandeurs entretiennent une « *ambivalence* » et elle conclut à une « *absence d'un fil directeur cohérent* ».

En réplique, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que le moyen du libellé obscur n'est pas fondé, en soutenant que l'exposé des faits permet à la défenderesse de comprendre en quelle qualité ils ont introduit leurs demandes.

Ils rappellent que PERSONNE1.) est le propriétaire de la Maison, que les factures des entreprises tierces lui ont été adressées, que le rapport d'expertise Daum a été fait à sa demande (même si le nom de sa fille y est renseigné), qu'il a donné mandat à sa fille pour signer l'acte de vente de la Maison, alors qu'il réside en Chine, et qu'il a utilisé la faculté de remplacement.

Ils soutiennent que la société SOCIETE1.) était au courant que PERSONNE1.) avait donné des instructions à sa fille pour s'occuper du chantier, d'autant plus que la défenderesse n'a pas émis de contestations lors de la résiliation de la relation contractuelle par PERSONNE1.) ou lors de la procédure en institution d'une mesure d'expertise introduite par PERSONNE1.).

Ils concluent que la relation contractuelle est avec PERSONNE1.) et qu'elle ne fait « *aucun doute* ».

Concernant PERSONNE2.), les demandeurs précisent qu'elle a agi au nom et pour le compte de PERSONNE1.), de sorte que la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.) est recherchée. PERSONNE2.) a introduit la procédure en référé-provision, alors qu'elle a payé la première facture d'acompte de la société SOCIETE1.), à condition que le montant lui serait remboursé dès le paiement de la facture par PERSONNE1.). Or, la société SOCIETE1.) n'a pas procédé au remboursement, au motif qu'elle a considéré que le paiement effectué par PERSONNE1.) était relatif à la deuxième facture d'acompte.

1.2. Appréciation

Aux termes de l'article 154, point (1) du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

Le moyen du libellé obscur est donc à qualifier d'exception de nullité.

La partie assignée doit, en effet, pour préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire. Le but de la condition prévue par l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé et ceci d'une manière expresse.

La prescription de l'article 154 précité doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

S'il appartient ainsi au juge de toiser le litige moyennant les règles de droit objectivement applicables, encore faut-il, dans le souci des principes du contradictoire et du respect des droits de la défense, que la demande contienne une structure des faits claire ne prêtant pas à équivoque. Il ne saurait en effet être laissé au pouvoir discrétionnaire des juges, partant à l'arbitraire, de sélectionner dans les faits ceux qui formeront le support matériel de la demande et du jugement à rendre.

En l'espèce, les circonstances de fait à l'origine de la demande sont exposées dans l'assignation. Les demandeurs expliquent que PERSONNE1.) a acheté la Maison (dans laquelle réside actuellement PERSONNE2.)) et que la société SOCIETE1.) y a effectué des travaux de rénovation sur base d'un devis du 20 juin 2018, accepté par PERSONNE2.). Elles expliquent encore que malgré le paiement des deux factures d'acompte adressées à PERSONNE1.) par la société SOCIETE1.), cette dernière n'a pas achevé les travaux. Suite à plusieurs mises en demeure infructueuses, l'abandon du chantier par la défenderesse a entraîné la résiliation de la relation contractuelle par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) recherche la responsabilité de la société SOCIETE1.) pour l'apparition de vices et malfaçons suite à la réalisation des travaux de rénovation et de finalisation à l'intérieur et à l'extérieur de la Maison, respectivement résultant des inachèvements desdits travaux. Il fonde sa demande principalement sur l'article 1134 du Code civil, sinon sur les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du même Code. En raison des manquements contractuels, sinon délictuels commis,

PERSONNE1.) réclame le remboursement des frais de remise en état, sinon l'indemnisation du préjudice accru dans son chef.

PERSONNE2.) entend engager la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.) et elle réclame notamment l'indemnisation d'une perte de jouissance qu'elle affirme avoir subie.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore le remboursement des montants indûment perçus par la société SOCIETE1.), cette dernière n'ayant pas respecté ses obligations contractuelles.

L'objet de la demande est dès lors énoncé de façon claire et précise dans l'assignation et le libellé des demandes est suffisamment précis pour permettre à la défenderesse de choisir les moyens de défense appropriés.

L'erreur, respectivement l'imprécision dans l'indication de la base légale de la demande en responsabilité n'a pas pu induire la défenderesse en erreur, d'autant plus qu'aucune disposition n'impose aux demandeurs de qualifier juridiquement les faits qu'ils invoquent à l'appui de leurs demandes et d'indiquer les textes de loi sur lesquels leurs demandes sont basées.

La question de savoir si PERSONNE1.), ou PERSONNE2.) auraient dû, le cas échéant, fonder certaines de leurs prétentions sur une autre disposition légale relève de l'analyse du fond de l'affaire.

S'agissant du reproche du défaut de ventilation de la demande en remboursement de la somme de 160.000.- EUR, le tribunal relève qu'il est précisé dans le dispositif de l'assignation que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de « *condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), préqualifiée, du chef des causes sus énoncées, à payer*

- à PERSONNE1.) la somme de 80.000.- EUR
- à PERSONNE2.) la somme de 80.000.- EUR,

sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, plus subsidiairement sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, sinon encore plus subsidiairement sur toute(s) autre(s) base(s) légale(s) à préciser en cours d'instance et/ou suppléer même d'office par le tribunal de ce siège, au titre des montants indûment payés à SOCIETE1.), sinon à titre de dommages et intérêts ».

Il ressort de la lecture combinée de la motivation de l'assignation et de son dispositif que les demandeurs sollicitent le remboursement des deux factures d'acompte payées, à hauteur de 80.000.- EUR chacune, en soutenant que les montants payés sont supérieurs aux travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Il convient partant de retenir que, contrairement aux développements de la défenderesse, cette revendication des demandeurs est clairement précisée et ventilée, de sorte que ce reproche n'est pas fondé.

Les faits sont en outre exposés de manière suffisamment claire et les demandes présentées sont encore suffisamment détaillées, de sorte que la défenderesse n'a pas

pu se méprendre sur la portée des demandes dirigées à son encontre et a utilement pu organiser sa défense.

Il résulte des développements qui précèdent que le moyen de nullité tiré du libellé obscur est dès lors à écarter.

2. Quant à la qualité et à l'intérêt à agir de PERSONNE1.)

2.1. Position des parties

La société SOCIETE1.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité, de la demande pour l'absence de qualité et/ou d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) au motif qu'il n'existe pas de relation contractuelle entre PERSONNE1.) et la défenderesse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet du moyen soulevé par la société SOCIETE1.), étant donné que PERSONNE1.) est le propriétaire de la Maison et que les factures lui ont été adressées. Ils donnent encore à considérer que la société SOCIETE1.) n'a jamais contesté la qualité à agir de PERSONNE1.).

2.2. Appréciation

L'intérêt à agir peut se définir comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur. Dire d'une personne qu'elle a intérêt à agir, c'est dire que la demande formée est susceptible de modifier, en l'améliorant, sa condition juridique.

Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt à agir en justice.

L'intérêt à agir n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui même qui se prétend titulaire du droit.

De même, celui qui se prétend être titulaire d'un droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action.

En l'espèce, PERSONNE1.) agit en responsabilité contre la société SOCIETE1.) sur le fondement de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Il reproche à la défenderesse d'avoir commis des manquements dans la réalisation des travaux de rénovation réalisés dans la Maison et sa demande tend à l'indemnisation des dommages qui en ont résulté. Il a partant intérêt et qualité à mettre en œuvre la responsabilité de la défenderesse.

La question de savoir si PERSONNE1.) a été lésé dans ses droits relève du fond de l'affaire, tout comme la question de la réalité du dommage qu'il affirme avoir subi.

Le moyen d'irrecevabilité pour défaut d'intérêt et de qualité à agir soulevé par la société SOCIETE1.) est partant à rejeter.

Les demandes principales et reconventionnelles, par ailleurs introduite dans les forme et délai de la loi, sont recevables.

3. Quant au fond

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir exécuté les travaux conformément aux règles de l'art, ces manquements résultant du Rapport Kintzelé. Ils lui reprochent encore un inachèvement du chantier, de sorte que pour continuer les travaux, ils ont dû faire appel à des entreprises tierces. Ils formulent plusieurs demandes en indemnisation de ce chef. Ils demandent enfin le remboursement des acomptes indûment payés.

De son côté, la société SOCIETE1.) reproche aux demandeurs d'avoir abusivement résilié la relation contractuelle, de lui avoir refusé l'accès au chantier et de ne pas avoir disposé des autorisations de bâtir nécessaires pour effectuer les travaux. Elle formule une demande reconventionnelle en indemnisation.

Dans un souci de logique juridique, le tribunal estime qu'il y a lieu d'examiner d'abord le cadre contractuel entre parties, ainsi que la qualification des relations contractuelles et, le cas échéant, leur résiliation, avant de se prononcer sur le bien-fondé des demandes principales et reconventionnelles en indemnisation.

3.1. Quant au cadre contractuel

PERSONNE1.) se prévaut d'une relation contractuelle avec la société SOCIETE1.), en précisant que PERSONNE2.) a agi pour son compte.

La société SOCIETE1.), quant à elle, conteste être engagée envers PERSONNE1.) aux termes du devis qui a été adressé à PERSONNE2.) et elle plaide qu'elle se trouve en relation contractuelle avec PERSONNE2.).

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions. Aux termes de l'article 1315 du Code Civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Le tribunal rappelle qu'en vertu du principe du consensualisme consacré par l'article 1108 du Code civil, un contrat peut valablement se former entre parties par un simple concours de déclarations de volonté. L'exigence d'un document écrit n'est en principe pas requise.

Ce principe s'applique également en matière de contrat de prestation de service ou de contrat d'entreprise. Le contrat se forme par le simple échange de consentements des parties sur les éléments essentiels de la prestation, sans qu'aucune condition de forme ne soit requise. Il appartient à celui qui se prévaut de l'existence d'un contrat d'en rapporter la preuve.

La charge de la preuve d'une relation contractuelle entre les parties au litige repose ainsi sur PERSONNE1.).

En l'occurrence, les parties s'accordent à dire que PERSONNE1.) est le propriétaire de la Maison et que la société SOCIETE1.) a effectué des travaux de rénovation de la Maison sur base d'un devis daté du 20 juin 2018.

Le tribunal constate tout d'abord que le devis du 20 juin 2018, relatif à des travaux de rénovation intérieurs et extérieurs adressé par la société SOCIETE1.) à PERSONNE2.) pour un montant de 200.000.- EUR, n'est signé ni par PERSONNE2.), ni par PERSONNE1.).

Ledit document ne permet donc pas à lui seul de tirer une conclusion sur l'existence effective de relations contractuelles entre les différentes parties au litige.

Il convient ensuite de relever que les deux factures d'acompte des 14 septembre 2018 et 14 janvier 2019 ont été adressées par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.). La première facture a été payée par PERSONNE2.) le 28 septembre 2018, tandis que la deuxième a été payée par PERSONNE1.) le 31 janvier 2019.

Par un courrier non daté, la société SOCIETE1.) a exprimé son accord concernant le fait que PERSONNE2.) avance le montant de la première facture d'acompte et qu'elle lui remboursera le montant dès que PERSONNE1.) aura payé la facture en question (« PERSONNE2.) bezahlt die Rechnung n : NUMERO2.) am voraus, und sobald PERSONNE1.) (sein Vater), uns die Rechnung n : NUMERO2.) bezahlt, dan[n] überwiesen wir PERSONNE2.) das Geld zurück. »).

Il résulte ensuite des pièces versées au débat que PERSONNE2.) a échangé à de nombreuses reprises, entre le 5 octobre 2018 et le 20 mai 2019, via des messages instantanés, avec la défenderesse au sujet des travaux effectués dans la Maison.

Par courriel du 6 mai 2020, PERSONNE2.) a invité la société SOCIETE1.) à lui communiquer un planning relatif aux travaux de rénovation et de réparation des malfaçons et elle a mis la défenderesse en demeure de lui rembourser le montant de 80.000.- EUR. PERSONNE2.) a signé ledit courriel en indiquant qu'elle agit au nom et pour le compte de PERSONNE1.) (« PERSONNE3.) und PERSONNE2.) in Vertretung von PERSONNE1.) »).

Le mandataire de PERSONNE1.) a, par courrier recommandé du 29 mai 2019, résilié la relation contractuelle avec la société SOCIETE1.), au motif que les travaux effectués dans la Maison présentent des vices et malfaçons, respectivement des inachèvements.

Enfin, il ressort encore des pièces que le 7 août 2019, PERSONNE1.) a assigné, entres autres, la société SOCIETE1.) en référé-expertise en y précisant qu'il a engagé la société SOCIETE1.) afin de finaliser les travaux de la Maison et qu'il a donné mandat à sa fille, PERSONNE2.), et à son gendre de procéder aux réclamations et mises en demeure concernant les malfaçons constatées.

Par ordonnance du 5 novembre 2019, le juge des référés a noté que « *la société SOCIETE1.) Sàrl a effectué certains travaux sur base d'une commande de PERSONNE1.)* » et, après avoir retenu que la société SOCIETE1.) « *a marqué lors de l'audience de plaidoiries son accord avec la mesure d'instruction sollicitée, sans aucune reconnaissance de sa responsabilité et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions de fond* », a ordonné une expertise judiciaire.

Au vu de ces développements, dans la mesure où les factures ont été adressées par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), où PERSONNE2.) a précisé dans les échanges qu'elle agit pour le compte de PERSONNE1.) et où PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du contrat, et en l'absence de protestations antérieures de la société SOCIETE1.) quant à la qualité de cocontractant de PERSONNE1.), notamment suite au courrier de résiliation du 29 mai 2019 et lors de la procédure en référé, le tribunal retient que PERSONNE1.) est lié contractuellement à la société SOCIETE1.).

PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) ne sont partant pas contractuellement liées en ce qui concerne les travaux qui font l'objet de la présente demande.

3.2. Quant à la qualification du contrat conclu entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) et au régime de responsabilité

Afin d'examiner le bien-fondé des demandes en indemnisation, il convient en tout premier lieu de qualifier juridiquement le contrat liant PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) se trouvant à la base des demandes.

Il résulte des développements au point précédent que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) sont liés par un contrat portant sur des travaux de rénovation extérieurs et intérieurs de la Maison pour un montant de 200.000.- EUR (ci-après le « Contrat »).

Ce contrat est à qualifier de contrat d'entreprise soit une convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque.

Il convient de rappeler qu'en s'engageant dans un contrat d'entreprise, l'entrepreneur a l'obligation de réaliser un travail conforme aux règles de l'art, tandis que le maître d'ouvrage a l'obligation de payer le prix des travaux réalisés. En cas de réalisation non-conforme, l'entrepreneur engage sa responsabilité et il sera tenu à la réparation du préjudice causé. Dans ce dernier cas, le maître d'ouvrage ne sera pas dispensé du paiement des factures, mais aura le droit à la réparation de son dommage, soit en nature, soit par l'octroi de dommages et intérêts.

Il est de principe que jusqu'à la réception ou à défaut de réception, l'entrepreneur est soumis à la responsabilité de droit commun régie par les articles 1142 et suivants du Code civil, plus particulièrement l'article 1147 du même Code. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (*cf.* G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., 2014, n° 625).

En l'espèce, les travaux incriminés ont fait l'objet de réclamations de la part du maître de l'ouvrage. En outre, aucune réception des travaux n'est alléguée ou établie par les parties, de sorte que la demande est à examiner sur base du droit commun de la responsabilité.

Tel que rappelé ci-avant, les constructeurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, notamment par la preuve de l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable.

L'entrepreneur, afin de s'exonérer de sa responsabilité présumée, doit rapporter la preuve d'une cause étrangère, telle la faute d'un tiers ou le fait du maître d'ouvrage.

Il convient ensuite de rappeler que pour valoir exonération du présumé responsable, il faut que la cause étrangère à la réalisation du dommage présente les caractéristiques d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité. Il suffit que l'événement dommageable n'ait raisonnablement pu être prévu et humainement évité.

La partie qui invoque un empêchement temporaire de poursuivre les travaux doit établir sa réalité et justifier concrètement, au vu de sa durée et du calendrier d'exécution des travaux, le lien avec le non-respect du délai.

Elle doit également prouver que l'empêchement n'a pas pu être évité nonobstant sa diligence et sa prévoyance. Ainsi, la cause de suspension ne peut être considérée comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée au débiteur de l'obligation.

3.3. Quant à la régularité de la résiliation du Contrat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de constater que le contrat du 20 juin 2018 a été résilié le 29 mai 2019 par PERSONNE1.) aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), sinon de prononcer la résiliation dudit contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.). Ils estiment que la résiliation est justifiée, alors que la société SOCIETE5.) a abandonné le chantier en janvier 2019, sans finaliser les travaux prévus et sans redresser les vices et malfaçons affectant les travaux déjà effectués. La société SOCIETE1.) soutient, contrairement aux affirmations adverses, que le contrat n'a pas été rompu à son initiative, mais du fait des demandeurs qui ont failli à leurs obligations contractuelles, en refusant notamment l'accès au chantier et en ne disposant pas des autorisations de bâtir nécessaires.

Si les parties à un contrat peuvent toujours y mettre fin de manière consensuelle, conformément aux dispositions de l'article 1134, deuxième alinéa, du Code civil, la résiliation unilatérale d'un contrat à durée déterminée par un cocontractant avant l'arrivée du terme fixé n'est en principe pas possible, sauf si l'autre cocontractant ne satisfait point à son engagement et, dans ce cas, la résolution ou la résiliation dans l'hypothèse d'un contrat à exécution successive, doit être prononcée par le juge, conformément aux dispositions de l'article 1184 du Code civil.

Par exception, la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin unilatéralement, sans intervention du juge. Dans ce cas, l'auteur de la rupture unilatérale agit à ses risques et périls : en cas de contestation de la part de son cocontractant, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire a posteriori. Le juge vérifie alors la régularité de la mesure prise par l'auteur de la résiliation, en analysant, d'une part, si l'inexécution contractuelle reprochée à son cocontractant par l'auteur de la résiliation est établie et, d'autre part, si ce manquement est suffisamment grave pour justifier la résiliation unilatérale extrajudiciaire du contrat.

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

Le tribunal constate que les parties s'accordent sur le fait que par courrier en date du 29 mai 2019, PERSONNE1.) a mis fin à la relation contractuelle avec la société SOCIETE1.). Ils sont cependant en désaccord quant au caractère justifié de cette résiliation.

En application des principes rappelés ci-dessus, il y a lieu d'analyser seulement les motifs invoqués par PERSONNE1.) dans son courrier de résiliation, afin d'apprécier le caractère justifié ou non de la rupture du lien contractuel. En effet, le créancier doit en principe notifier au débiteur sa décision de terminer unilatéralement le contrat en précisant les motifs de sa décision, qui pourront ensuite donner lieu à contestation devant le juge. Il n'est pas loisible au cocontractant mettant en œuvre la faculté de résolution/résiliation unilatérale lui accordée tout à fait exceptionnellement, d'ajouter au fur et à mesure de nouveaux reproches qui ne lui ont pas semblé d'une importance capitale au moment de la résolution ou de la résiliation (*cf.* Cour d'appel 9 février 2022, n° 44711 du rôle).

Aux termes de son courrier du 29 mai 2019, PERSONNE1.) se prévaut, en se basant sur un rapport de l'expert Daum du 12 mars 2019, de retards dans les travaux, ainsi que de la mauvaise réalisation des travaux suivants :

Aucun courrier de réponse de la société SOCIETE1.) ne figure au dossier.

Le tribunal note tout d'abord que le rapport unilatéral de l'expert Daum du 12 mars 2019 énumère les différents malfaçons et inachèvements renseignés dans le courrier de résiliation du 29 mai 2019.

Le tribunal relève ensuite que la société SOCIETE1.) ne conteste ni les vices, ni les inachèvements constatés par l'expert Daum, mais elle soutient que les travaux n'avaient pas encore été achevés, étant donné qu'aucun délai pour la finition des travaux n'avait été convenu entre les parties, que l'accès au chantier lui avait été refusé, que les demandeurs ne disposaient pas d'une autorisation de bâtir et que sa proposition d'achever les travaux a été refusée.

Il échet de constater que le devis du 20 juin 2018 est muet tant sur la date du début des travaux, que sur la durée des travaux. Quant au planning des travaux produit par les demandeurs (*cf.* pièce n° 27 de Maître Di Stefano), il y a lieu de constater qu'il

s'agit d'un calendrier des années 2018 et 2019, non signé par les parties et ne portant aucune référence au chantier ou au devis, duquel il ne peut dès lors être dégagé que la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont convenu d'un délai pour les travaux.

Aucune autre pièce versée au dossier du tribunal ne permet de retenir qu'une date d'exécution des travaux ou une durée de ces travaux ont été convenues entre parties.

Il est admis que si aucun délai n'est prévu au contrat pour la réalisation des travaux, l'entrepreneur doit s'en tenir à un délai raisonnable. La simple lenteur du chantier est insuffisante pour ouvrir droit à indemnisation du maître de l'ouvrage, respectivement pour lui permettre de mettre fin aux relations contractuelles. Pour que le maître de l'ouvrage ait le droit de recourir à ces mesures, la gêne occasionnée par le retard du chantier doit entraîner un préjudice certain dans le chef du maître de l'ouvrage et il faut que le marché n'ait pas été altéré par les interventions intempestives du maître de l'ouvrage, respectivement par tout autre événement non imputable à l'entrepreneur.

En l'occurrence, il se dégage des affirmations non contestées des demandeurs que les travaux ont commencé en septembre 2018. Les travaux consistaient dans des travaux de parachèvement et des travaux d'aménagement extérieur des alentours de la Maison. Il est constant en cause, qu'en date du 29 mai 2019, à l'envoi de la lettre de résiliation par PERSONNE1.), les travaux n'étaient pas terminés.

Le tribunal déduit de ces éléments que les travaux n'étaient toujours pas terminés huit mois après leur début. Sur base de cette constatation et au vu de la nature et de l'envergure des travaux à réaliser, le tribunal estime que le délai raisonnable pour la réalisation des travaux a été dépassé.

La défenderesse fait ensuite valoir qu'elle n'a pas pu finaliser les travaux, alors que les demandeurs lui ont refusé l'accès au chantier et qu'ils n'ont pas donné suite à sa proposition d'achever les travaux.

Il y a lieu de constater que la défenderesse ne développe pas autrement son argumentaire relatif au refus d'accès au chantier et elle ne verse pas non plus de pièces probantes pour étayer ses propos. Il en est de même en ce qui concerne la proposition d'achèvement des travaux ; il n'est pas établi par les éléments du dossier que la société SOCIETE1.) aurait contacté PERSONNE1.), afin de trouver une solution aux désordres et inachèvements constatés et qu'elle aurait proposé de procéder aux travaux qui s'imposeraient.

La société SOCIETE1.) fait enfin valoir qu'elle n'a pas pu entreprendre les travaux d'aménagements extérieurs au motif que PERSONNE1.) ne disposait pas des autorisations nécessaires.

Le tribunal relève que le Rapport Kintzelé, non autrement contesté par la société SOCIETE1.), mentionne :

Ainsi, l'expert a retenu qu'une autorisation de bâtir avait été délivrée en 2013 et que les travaux d'extérieurs auraient pu être effectués. L'expert admet également, concernant la terrasse arrière au rez-de-chaussée, que dans l'hypothèse où les

demandeurs auraient demandé une modification de l'autorisation de bâtir avec l'ajustement de certaines dimensions, l'exécution n'aurait pas pu être effectuée, étant donné que cette autorisation n'était pas disponible.

Le tribunal relève si les plans relatifs à l'autorisation de bâtir accordée le 17 juin 2013 et celle du 10 avril 2019 ont été versés, que ni les autorisations de bâtir elles-mêmes, ni d'informations quant aux circonstances dans lesquelles lesdites autorisations de bâtir ont été demandées, ne sont fournies. Le tribunal n'est pas renseigné sur la partie en charge de demander l'autorisation (le maître d'ouvrage, l'entrepreneur) ni sur les travaux visés par celle-ci. Les parties, lors de l'audience de plaidoiries, n'ont pas non plus fait état de discussions entre elles concernant une modification de l'autorisation de bâtir initialement accordée en 2013.

Le tribunal n'est donc pas en mesure d'apprécier si la prétendue autorisation de bâtir manquante a eu un impact sur l'achèvement des travaux.

Dans ces conditions et en l'absence d'autres éléments, ce moyen de la société SOCIETE1.) ne saurait valoir.

Le tribunal déduit de l'ensemble des développements qui précèdent que c'est à bon droit que PERSONNE1.) a résilié la relation contractuelle, la société SOCIETE1.) ayant failli à ses obligations contractuelles de réaliser et d'achever les travaux dont elle était chargée.

3.4. Quant au bien-fondé des demandes en indemnisation de PERSONNE1.)

3.4.1. La responsabilité

PERSONNE1.) fait état du Rapport Kintzelé du 20 avril 2020 pour réclamer à la société SOCIETE1.) réparation des préjudices subis. Il reproche à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir achevé les travaux commandés et de ne pas avoir effectué les travaux conformément aux règles de l'art et exempts de désordres.

La société SOCIETE1.) conteste toute défaillance contractuelle, aux motifs que les travaux d'aménagement extérieur nécessitaient une autorisation de bâtir dont PERSONNE1.) ne disposait pas, que l'accès au chantier lui a été interdit, que sa proposition d'achever les travaux a été refusée et qu'aucun planning n'a été convenu entre parties.

Le tribunal rappelle que le rapport de l'expert Daum du 12 mars 2019 a relevé de nombreux malfaçons et inachèvements affectant les travaux réalisés, qui n'ont pas été contestés par la société SOCIETE1.).

Le Rapport Kintzelé a confirmé l'existence de nombreux malfaçons et inachèvements. L'expert a notamment constaté des malfaçons au niveau du garde-corps de l'escalier, un arrachement du porte serviette dans la salle de bain du premier étage, ainsi que des inachèvements des travaux dans la douche située au premier étage, de la pose des boîtiers électriques à divers endroits de la Maison, de la mise en peinture des portes de l'ascenseur, des travaux extérieurs et au niveau du balcon du premier

étage (concernant l'étanchéité, le dallage du revêtement du sol, les descentes d'eau pluviales et le garde-corps).

Au vu des conclusions de l'expert Kintzelé, non autrement critiquées par la défenderesse, et dans la mesure où les désordres constatés concernent les travaux de rénovation entrepris par la société SOCIETE1.), il y a lieu de retenir que cette dernière a manqué à son obligation de livrer un ouvrage exempt de vices, de sorte que la responsabilité de la défenderesse est présumée pour les désordres et inachèvements affectant la Maison, conformément aux articles 1142 et suivants du Code civil.

Il appartient dès lors à la société SOCIETE1.), afin de s'exonérer de sa responsabilité présumée, de rapporter la preuve d'une cause étrangère, telle la faute d'un tiers ou le fait du maître d'ouvrage.

L'argumentation de la défenderesse relative à l'absence de faute dans son chef est partant inopérante.

De même, tel que le tribunal l'a relevé au point précédent, l'argumentation de la défenderesse relative au refus d'accès au chantier et l'absence d'autorisation de bâtir, ainsi que l'absence de planning ne saurait valoir, la défenderesse restant en défaut de rapporter la preuve de ses dires sous ce rapport.

Dans ces conditions, une cause d'exonération de responsabilité laisse d'être démontrée, de sorte qu'il convient de retenir la responsabilité de la société SOCIETE1.) en rapport avec l'inachèvement des travaux et les désordres constatés par les expertises.

3.4.2. L'indemnisation

PERSONNE1.) fait valoir à titre de dommage résultant de la non-réalisation, respectivement la mauvaise réalisation des travaux, un montant de 418.484,92 EUR, sinon de 108.162,05 EUR, au titre de la réfection des travaux défectueux par des sociétés tierces, ainsi qu'un montant de 10.000.- EUR à titre de la réparation du préjudice moral en raison des retards et tracasseries encourus.

- Quant au mode de réparation

Il convient en premier lieu de se prononcer sur le mode de réparation, alors que la société SOCIETE1.) propose une réparation en nature, tandis que PERSONNE1.) demande une réparation par équivalent se résolvant en l'allocation de dommages et intérêts.

Il convient de relever à cet égard que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder. Le créancier est donc en droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations promises. En contrepartie de cette règle, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur, l'essentiel étant que l'offre d'exécution du débiteur soit réellement de nature à satisfaire le créancier et s'accompagne des garanties suffisantes, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond, restant libres de choisir le mode de réparation qu'ils estiment le plus approprié.

En revanche, le maître de l'ouvrage peut refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires, si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté, s'il n'est pas à même de procéder lui-même aux réparations qui s'imposent, ou bien encore s'il a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable (*op. cit.* G. Ravarani, n° 1224).

De même, une réparation en nature devient inopportune, voire impossible, si des tiers sont intervenus afin de remédier aux désordres contestés.

En l'espèce, l'intervention des sociétés tierces SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.) S.à r.l. n'étant pas contestée, le tribunal retient qu'une réparation en nature n'est plus possible, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande de la société SOCIETE1.) à ce titre.

- Quant à l'indemnisation

Il convient d'analyser les différents chefs d'indemnisation demandés par PERSONNE1.) séparément.

** Le dommage relatif aux travaux de réfection et d'achèvement de la Maison*

PERSONNE1.) demande indemnisation principalement pour un montant de 418.484,92 EUR, au titre des coûts de la réfection des travaux défectueux par des sociétés tierces et, subsidiairement, pour le montant de 108.162,05 EUR retenu par l'expert.

La société SOCIETE1.) conteste le préjudice allégué par le demandeur et elle fait valoir que les conditions de l'exercice de la faculté de remplacement n'étaient pas données. Elle conteste tant l'exercice valable de la faculté de remplacement, à défaut de mise en demeure et d'urgence, que le caractère causal entre les travaux entrepris et les inexécutions à sa charge.

Il ressort des pièces que les sociétés tierces SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.) S.à r.l. ont procédé à des travaux et que celles-ci ont émis des factures à hauteur de 185.948,92 EUR (payées intégralement par les demandeurs), respectivement de 305.000.- EUR (dont 260.000.- EUR ont d'ores et déjà été payées selon les demandeurs).

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* ».

La faculté de remplacement prévue par l'article 1144 du Code civil, constitue une « *exécution aux dépens* », c'est-à-dire un cas d'exécution forcée en nature, dans l'hypothèse de la défaillance du débiteur. Ladite disposition exige l'autorisation judiciaire préalable à l'exercice de la faculté de remplacement.

Il est également permis à une partie contractante de procéder au remplacement de son cocontractant sans autorisation judiciaire préalable sous certaines conditions. Il faut que le créancier ait mis le débiteur en demeure et lui ait laissé un délai raisonnable pour qu'il puisse exécuter son obligation, que le remplacement se produise aussitôt après le délai imparti par la mise en demeure infructueuse et que le cocontractant qui a failli à son obligation, soit averti du remplacement, de manière qu'il ne prenne plus ses dispositions pour tenter d'exécuter le contrat.

Une mise en demeure préalable à l'exercice de la faculté de remplacement n'est néanmoins pas nécessaire en cas d'urgence, le créancier pouvant sans retard, procéder de sa seule initiative au remplacement (cf. TAL, 31 mai 2019, n°187456 du rôle).

Cette dernière condition répond au principe général que nul ne peut se faire justice à soi-même. En effet, la substitution représente une voie d'exécution forcée qui ne peut être mise en mouvement que de l'autorité du juge. Par ailleurs, le contrat ne confère pas le droit de le faire exécuter par un tiers, ce droit n'étant acquis que par l'inexécution de l'obligation, laquelle doit être constatée en justice.

Faute de remplir les conditions prévues, le cocontractant ne saurait répercuter le prix du remplacement sur l'autre cocontractant ni lui réclamer l'indemnisation du préjudice subi du fait de la prise en charge du coût de l'intervention du tiers (cf. TAL, 16 juin 2020, n° TAL-2019-00611 du rôle).

Eu égard aux développements qui précèdent, sauf si l'urgence le justifie, l'envoi d'une mise en demeure préalable est nécessaire pour tout cocontractant souhaitant mettre fin au contrat et faire appel à une entreprise tierce pour faire exécuter des prestations initialement convenues avec son cocontractant.

En l'espèce, PERSONNE1.) produit un courriel du 6 mai 2019, envoyé par PERSONNE2.) pour le compte de PERSONNE1.), dont il résulte que « *wegen mehrerer Versage[n] geben wir Ihnen nun noch eine letzte Chance, einen festgeplanten und einhaltbaren Plan für die Bauarbeiten von Garten, Schränken, Bad, Balkon, Elektro und allen anderen Mängeln bzw. Arbeiten vorzulegen* » et que le remboursement d'un acompte de 80.000.- EUR est demandé.

Il verse encore un courrier recommandé du 29 mai 2019 adressé par son mandataire à la société SOCIETE1.).

Il résulte de ce courrier que « *Nach nun etlichen vergeblichen Versuchen Sie auf die Baumängel und die ausbleibende Durchführung der Arbeiten aufmerksam zu machen, ohne dass Sie auch nur die geringste Bereitschaft gezeigt hätten, die versprochenen Arbeiten zu leisten, hat unser Mandant jedes Vertrauen in Ihre Bereitschaft und Ihre Fähigkeit, die kontrahierten Arbeiten ordnungsgemäß aufzuführen, verloren* ». PERSONNE1.) termine la relation contractuelle en raison de la perte de confiance dans son cocontractant et il demande le remboursement de la totalité des acomptes payés à hauteur de 160.000.- EUR.

Dans ledit courrier PERSONNE1.) se réserve encore le droit de faire intervenir des entreprises tierces à charge de la défenderesse (« *Weiter behält mein Mandant sich alle Rechte vor, von Ihnen die Kosten für die ordnungsgemäße Ausführung und*

Fertigstellung des Anwesens durch eine andere Firma zu verlangen, auch dies vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Ansprüche insbesondere auf Schadensersatz »).

Cette même réserve est encore indiquée dans le courrier recommandé du 9 octobre 2020 adressé par le mandataire de PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.).

Eu égard aux contestations de la société SOCIETE1.) qui dément avoir été mise en demeure d'exécuter les travaux, le tribunal constate que les pièces versées ne permettent pas de démontrer l'existence d'une mise en demeure en bonne et due forme de PERSONNE1.) d'exécuter des travaux, tout en informant la société SOCIETE1.) de la sanction éventuelle, à savoir l'exercice de la faculté de remplacement.

Dans ces conditions, et à défaut d'autres éléments, une mise en demeure émanant de PERSONNE1.), ainsi que le refus subséquent de la société SOCIETE1.) de s'exécuter laissent d'être démontrés.

Ensuite, outre le fait d'exposer que les travaux réalisés étaient nécessaires pour éviter tout risque de dégradation du balcon et de la toiture, PERSONNE1.) n'étaye pas autrement son argumentation relative à l'urgence des travaux, laquelle aurait, le cas échéant, pu permettre de passer outre une mise en demeure.

Il n'a pas non plus sollicité, ni a fortiori obtenu, une autorisation judiciaire aux fins de faire effectuer les travaux de réfection litigieux par un tiers, aux dépens de la société SOCIETE1.).

Il résulte dès lors de ce qui précède que les conditions de l'article 1144 du Code civil n'étaient pas remplies et que PERSONNE1.) n'a pas valablement exercé la faculté de remplacement.

PERSONNE1.) n'est donc pas fondé à faire supporter par la société SOCIETE1.) les frais engendrés par les recours aux entreprises SOCIETE2.) S.à r.l. et SOCIETE3.) S.à r.l. à hauteur de 418.484,92 EUR et il convient de se référer aux montants retenus par l'expertise judiciaire Kintzelé, lequel a chiffré les coûts de la remise en état et des achèvements au montant total de 108.162,05 EUR.

La société SOCIETE1.) ne critique pas les coûts tels que chiffrés par l'expert, mais elle demande de déduire de l'évaluation de l'expert les montants retenus par l'expert pour la remise en état des balcons (évaluée à 7.128.- EUR) et pour les aménagements extérieurs (évaluée à 79.755,55 EUR), dans la mesure où elle ne pouvait pas entreprendre les travaux y afférents, les demandeurs ne disposant pas des autorisations de bâtir adéquates et lui refusant l'accès au chantier.

Les dommages et intérêts dus au titre de la responsabilité contractuelle doivent être évalués par référence exacte à l'exécution en nature du contrat. Les dommages et intérêts doivent être calculés de façon à placer le créancier dans la situation patrimoniale qui aurait été la sienne si le contrat avait été correctement exécuté. En d'autres termes, la réparation du préjudice causé par une faute doit mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la

réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise. La réparation doit donc être intégrale : elle doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime. Le préjudice est à réparer *in concreto*.

Le principe de la réparation intégrale implique aussi que le montant de l'indemnité ne saurait être ni inférieur au préjudice, ni lui être supérieur en ce sens qu'il procurerait un enrichissement à la victime. Il ne doit résulter pour la victime ni perte, ni profit (*op. cit.* G. Ravarani, n°1206 et 1207).

Dans le Rapport Kintzelé, l'expert évalue les coûts de la remise en état et des achèvements comme suit :

Suivant ses calculs, l'expert chiffre le coût à la somme de 108.162,05 EUR.

Le tribunal rappelle qu'il résulte des développements qui précèdent que les moyens invoqués par la défenderesse ne sont pas établis, de sorte qu'il y a lieu, en l'absence d'autres éléments, d'entériner les conclusions de l'expert Kintzelé et d'allouer à PERSONNE1.) le montant de 108.162,05 EUR retenu par l'expert à titre de réparation.

La société SOCIETE1.) conteste ensuite le point de départ des intérêts sollicités et elle demande qu'ils courent qu'à partir de la demande en justice, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020.

La société SOCIETE1.) ayant été valablement mise en demeure par le courrier du 9 octobre 2020, il y a lieu de condamner la défenderesse à payer à PERSONNE1.) le montant de 108.162,05 EUR augmenté des intérêts de retard au taux légal à partir du 9 octobre 2020, jusqu'à solde.

** Le préjudice moral*

PERSONNE1.) fait encore valoir un préjudice moral de 10.000.- EUR du fait de tracasseries subies en raison des désordres et inachèvements affectant la Maison.

La société SOCIETE1.) conteste la demande formulée par PERSONNE1.).

Si les tracasseries de toutes sortes engendrées par une indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, sont régulièrement réparées, il résulte néanmoins des renseignements soumis au tribunal, que PERSONNE2.) a entrepris toutes les démarches requises, au nom et pour le compte de son père, pour obtenir réparation du préjudice subi par celui-ci.

Dans ces conditions et à défaut d'autres éléments, le tribunal retient que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir les tracasseries auxquelles il aurait été confronté et pour lesquelles il demande réparation.

La demande de PERSONNE1.) en dédommagement à hauteur du montant de 10.000.- EUR du chef du préjudice moral est partant à rejeter.

3.5. Quant au bien-fondé des demandes en indemnisation de PERSONNE2.)

PERSONNE2.), base sa demande sur les articles 1382 et suivants du Code civil et elle formule diverses demandes en indemnisation contre la société SOCIETE1.). Elle recherche la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.) pour manquement par cette dernière à ses obligations contractuelles à l'égard de PERSONNE1.).

- Quant à la perte de jouissance

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande et elle conteste toute faute dans son chef. Elle soutient que la défenderesse ne démontre aucun préjudice et elle conteste tout lien de causalité entre le prétendu préjudice et une prétendue faute dans son chef. Elle précise qu'elle ne s'est pas engagée à terminer les travaux pour une date précise et que les travaux de réfection ont été entrepris par les entreprises tierces en 2020.

Les conditions de mise en œuvre de la responsabilité délictuelle d'un cocontractant par des tiers exigent la preuve d'une faute et d'un préjudice, ainsi que de l'existence d'un lien de causalité entre ces deux éléments (*cf.* Cour d'appel (4e chambre) 17 février 2016, n°40439 du rôle ; Cour d'appel (1re chambre) 22 janvier 2020, n°CAL-2018-00500).

Il est admis que le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage (*cf.* Cour d'appel (9e chambre) 9 octobre 2008, n°32596 et 32680 du rôle, *Pasicrisie* 34, p.281 ; Cour d'appel (7e chambre) 10 juillet 2019, n°CAL-2018-00332).

Il résulte des développements qui précèdent que la faute de nature à engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) à l'égard de PERSONNE1.) est établie.

PERSONNE2.) sollicite tout d'abord la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 45.000.- EUR à titre de perte de jouissance.

Elle affirme avoir subi un préjudice du fait de la perte de jouissance de la surface extérieure de la Maison, causée par le non-respect de la date de fin de travaux prévue pour 2019.

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Pour avoir droit à réparation, il faut rapporter la preuve que le bien en question est temporairement inhabitable ou que les troubles invoqués sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à habiter l'immeuble est sérieusement incommodé (*cf.* TAL, 9 février 2023, n°TAL-2022-08757).

En l'espèce, il ne résulte pas des éléments du dossier que la Maison appartenant à PERSONNE1.) aurait été inhabitable du fait des désordres et inachèvements constatés.

Néanmoins, au vu des constatations de l'expert Kintzelé dans son rapport qui retient que les « *aménagements extérieurs sont effectivement inachevés, voir même n'ont pas été entamés* » et au vu de l'envergure des coûts de remise en état et

d'achèvement retenus par l'expert pour lesdits aménagements, PERSONNE2.) n'a pas pu profiter pleinement des extérieurs de la Maison, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elle a été sérieusement incommodée.

La demande en indemnité de jouissance de PERSONNE2.) est partant justifiée en son principe.

Le Tribunal évalue *ex aequo et bono* l'indemnisation devant être allouée à PERSONNE2.) pour le trouble de jouissance subi au montant de 3.000.- EUR.

La société SOCIETE1.) conteste le point de départ des intérêts sollicités et elle demande qu'ils courent qu'à partir de la demande en justice, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020.

Il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.000.- EUR augmenté des intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, la société SOCIETE1.) ayant été valablement mise en demeure à partir de cette date, jusqu'à solde.

- Quant aux frais d'expertise

PERSONNE2.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 4.142,27 EUR, à titre de remboursement des frais des expertises Daum (1.598,81 EUR) et Kintzelé (2.543,46 EUR).

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande aux motifs que les frais de l'expertise Daum ont été déboursés dans le cadre de l'achat de la Maison et que les demandeurs sont responsables des défauts d'achèvements.

Outre le fait qu'il résulte des développements qui précèdent que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est retenue, le tribunal relève que contrairement à la position de la société SOCIETE1.) les frais de l'expertise Daum dont le remboursement est demandé, ont trait, non pas à l'expertise du 23 mai 2018 en rapport avec l'achat de la Maison, mais à l'expertise du 12 mars 2019 laquelle a été sollicitée pour constater les désordres et inachèvements suite aux travaux effectués par la société SOCIETE1.).

PERSONNE2.) verse une facture n°2020-046 émise le 20 avril 2020 par l'expert Kintzelé renseignant un solde de 2.543,46 EUR, après prise en compte d'un acompte de 2.000.- EUR (*cf.* pièce n°21 de Maître Di Stefano), ainsi qu'une facture du 12 mars 2019 de l'expert Daum pour 1.598,81 EUR (*cf.* pièce n°22 de Maître Di Stefano).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en indemnisation de PERSONNE2.) pour le montant de 4.142,27 EUR.

Il y a lieu d'assortir ce montant des intérêts légaux à compter des décaissements respectifs, jusqu'à solde.

- Quant aux frais et honoraires d'avocat

PERSONNE2.) demande enfin, sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, l'indemnisation par la défenderesse de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant de 9.878,88 EUR.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande au motif que les demandeurs sont responsables des défauts d'achèvements. Elle donne à considérer que les honoraires ne sont pas en lien avec la présente procédure, mais avec la procédure en référé-provision, et que les factures ne reprennent pas un listing des prestations effectivement réalisées.

Tel que relevé ci-avant, l'action en responsabilité visée par l'article 1382 du Code civil exige de celui qui l'intente qu'il apporte la preuve de la faute reprochée, du dommage qu'il a subi et du lien de causalité entre les deux.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; Cour d'appel (9ème chambre) 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

En l'espèce, PERSONNE2.) verse trois mémoires de frais et honoraires de son mandataire d'un montant de 2.340.- EUR, de 1.357,20 EUR et de 4.131,25 EUR, ainsi qu'une note de crédit de 2.047,50 EUR, y compris leurs preuves d'acquiescement, portant à chaque fois la référence « *MDS2019135 / PERSONNE1.) / SOCIETE1.) – PERSONNE4.) – PERSONNE5.)* ».

PERSONNE2.) verse encore deux mémoires de frais et honoraires de son mandataire, d'un montant de montant de 2.925.- EUR et de 1.172,93 EUR, y compris leurs preuves d'acquiescement, portant la référence « *MDS2019123 / PERSONNE1.) / SOCIETE1.)* » pour la période du 1^{er} mai 2019 au 29 août 2019.

Ces frais et honoraires d'avocat de 9.878,88 EUR acquittés par PERSONNE2.) sont en relation avec l'assignation au fond, à une époque où les demandeurs ont dû entreprendre des démarches en vue de faire résilier la relation contractuelle en raison des inexécutions et des défaillances de la défenderesse.

Dans ces conditions, une faute au sens des principes dégagés ci-dessus en lien avec le volet du préjudice réclamé est établie dans le chef de la défenderesse, et il y a lieu de faire droit à la demande en indemnisation de PERSONNE2.) pour le montant de 9.878,88 EUR.

Il y a lieu d'assortir ce montant des intérêts légaux à compter des décaissements respectifs, jusqu'à solde.

3.6. Quant au bien-fondé des demandes en remboursement des montants indûment payés de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore chacun la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 80.000.- EUR au titre des montants indûment payés, sinon à titre de dommages et intérêts. Ils basent leur demande sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon les articles 1382 et suivants du même Code.

Ils expliquent que la société SOCIETE1.) n'a jamais réalisé une majeure partie des travaux prévus dans le devis du 20 juin 2018, sinon les a réalisés sans respecter les règles de l'art et qu'ils ont payé, par virement bancaire des 28 septembre 2018 et 31 janvier 2019, le montant total de 160.000.- EUR, soit 80 % du montant initialement prévu dans le devis du 20 juin 2018.

La société SOCIETE1.) s'oppose aux demandes pour être non fondées.

En l'espèce, le contrat d'entreprise conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) est à qualifier de contrat à exécution successive, alors qu'il comporte des prestations continues lesquelles ont connu une exécution pendant un certain laps de temps et dont l'anéantissement rétroactif est impossible.

La résiliation n'entraînant l'anéantissement du contrat que pour l'avenir, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des acomptes qu'ils ont payés à la société SOCIETE1.).

Par ailleurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restant en défaut d'expliquer la consistance du préjudice dont ils demandent réparation et le contrat ayant en partie été exécuté correctement, la demande en dommages et intérêts à hauteur de deux fois 80.000.- EUR, est à rejeter.

3.7. Quant au bien-fondé de la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) et/ou de PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au montant de 40.000.- EUR au titre du « *manque à gagner/solde du chantier* ».

Elle plaide que, contrairement aux affirmations adverses, le contrat n'a pas été rompu à son initiative, mais du fait que les demandeurs lui ont refusé l'accès au chantier et ne disposaient pas des autorisations nécessaires. Elle chiffre son préjudice au solde du marché forfaitaire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent à la demande reconventionnelle. Ils donnent à considérer que le Rapport Kintzelé chiffre le montant des prestations non réalisées.

Eu égard aux développements ci-dessus et dans la mesure où le tribunal a reconnu le caractère justifié de la résiliation contractuelle opérée par PERSONNE1.), la défenderesse ne saurait réclamer une indemnisation à l'encontre de PERSONNE1.).

En outre, il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.) n'établit aucune faute délictuelle, indépendante de la relation contractuelle, dans le chef de PERSONNE1.), ni dans le chef de PERSONNE2.).

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer non fondée.

Dans la mesure où le tribunal n'est pas amené à prononcer de condamnation réciproque au paiement de sommes d'argent dans le cadre du présent jugement, il n'y a pas non plus lieu de prononcer une compensation judiciaire, laquelle est sans objet.

3.8. Quant aux demandes accessoires

Tant PERSONNE1.) et PERSONNE2.), que la société SOCIETE1.), sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée en son principe alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer au montant total de 1.000.- EUR

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer le montant de 1.000.- EUR à titre d'indemnité de procédure à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Au vue du sort réservé à sa demande, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Enfin, il n'y a pas lieu d'ordonner la distraction des frais et dépens au profit du mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement ;

déclare les demandes principales et reconventionnelles recevables,

- quant aux demandes de PERSONNE1.)

les **dit** partiellement fondées,
condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 108.162,05 EUR, avec les intérêts de retard au taux légal à partir du 9 octobre 2020, jusqu'à solde,

les **dit** non fondées pour le surplus,

- quant aux demandes de PERSONNE2.)

les **dit** partiellement fondées,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) le montant de 3.000.- EUR, avec les intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) le montant de 4.142,27 EUR, avec les intérêts de retard au taux légal à partir des décaissements respectifs, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) la somme de 9.878,88 EUR, avec les intérêts de retard au taux légal à partir des décaissements respectifs, jusqu'à solde,

les **dit** non fondées pour le surplus,

- quant aux demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL

les **dit** non fondées,

- quant aux demandes accessoires

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée en son principe,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant total de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.