

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH06/00696

Audience publique du jeudi, dix-neuf décembre deux mille vingt-quatre.

Numéro de rôle TAL-2022-09448

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, 1^{er} juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

élisant initialement domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social 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 des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement représentée par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesse,

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Jérôme CONRARDY, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, les deux avocats à la Cour, demeurant à Bertrange.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 7 décembre 2022, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 23 décembre 2022 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2022-09448 du rôle pour l'audience publique du 23 décembre 2022 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 3 janvier 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 6 novembre 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Hervé HANSEN donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Jérôme CONRARDY, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, répliqua et exposa ses moyens.

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

jugement qui suit :

Faits

En date du 14 janvier 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») a conclu un contrat d'entreprise avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE2.)** ») pour la réalisation de travaux de gros œuvre dans le cadre de la transformation d'une maison, sise à ADRESSE3.), en résidence composée de trois logements (ci-après, l'« **Immeuble** »), pour un prix de 90.000.- EUR HTVA, soit 105.299,99 EUR TTC (ci-après, le « **Contrat** »).

Conformément au Contrat, les travaux de gros œuvre devaient débuter le 31 janvier 2022, pour se terminer le 2 mai 2022 au plus tard, soit après 60 jours ouvrables hors congés collectifs, jours fériés et intempéries.

Par ordonnance du 27 janvier 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a nommé l'expert Romain FISCH, avec pour mission de 1) dresser un état des lieux litigieux et un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant l'Immeuble, imputables à la société SOCIETE2.), 2) déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés, affectant l'Immeuble, liés aux travaux exécutés par la société SOCIETE2.), 3) déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires et en évaluer le coût et 4) déterminer une éventuelle moins-value affectant l'Immeuble.

L'expert Romain FISCH a rendu son rapport d'expertise judiciaire préliminaire le 11 mai 2023 (ci-après, le « **Rapport préliminaire** ») et son rapport d'expertise judiciaire final le 9 novembre 2023 (ci-après, le « **Rapport d'expertise** »).

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 7 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a donné assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son assignation, la **société SOCIETE1.)** demande de constater, sinon de prononcer la résiliation du Contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

Elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des montants de :

- 25.966,03 EUR, sinon de 18.000.- EUR, à titre de pénalité de retard conventionnelle,
- 123.365,02 EUR à titre de réparation des dommages matériels subis, et
- 5.000.- EUR au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

Elle demande encore la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Elle demande enfin l'exécution provisoire sans caution, sur minute et avant enregistrement du jugement à intervenir.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande en indemnisation en demandant principalement la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 146.575,32 EUR et subsidiairement au montant de 123.365,02 EUR. Elle augmente encore sa demande en condamnation aux frais et honoraires d'avocat au montant de 15.000.- EUR, ainsi que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 5.000.- EUR.

La société SOCIETE1.) plaide que la partie défenderesse a manqué à ses obligations contractuelles, alors que tous les travaux convenus n'ont pas été exécutés et que certains travaux ne sont pas conformes aux règles de l'art. Elle soutient encore que la partie défenderesse n'a pas respecté les délais conventionnels et qu'elle a abandonné le chantier.

Plus précisément, elle expose que la date butoir du 2 mai 2022 prévue dans le Contrat est une date obligatoire et qu'en cas de retard dans l'exécution du chantier, une pénalité forfaitaire de 300.- EUR HTVA par jour ouvrable de retard doit s'appliquer. A cet égard, elle donne à considérer que les travaux de gros œuvre auraient dû être achevés au plus tard le 24 mai 2022, et non pas le 2 mai 2022, étant donné que d'une part le début des travaux aurait été reporté au 22 février 2022, l'administration communale de la SOCIETE3.) ayant exigé la signature d'une « *mise en chantier* » par les parties avant le début des travaux, et d'autre part la société SOCIETE2.) aurait débuté les travaux seulement le lundi, 28 février 2022.

Comme les travaux n'auraient pas été terminés à la date prévue, elle aurait adressé le 24 mai 2022 un courrier à la partie défenderesse, suivi le 31 mai 2022 d'un constat d'avancement des travaux.

Par courrier du 5 septembre 2022, la société SOCIETE2.) aurait « *démobilisé l'équipe* » en raison d'un défaut de paiement des factures émises, de sorte qu'elle aurait constaté cet

abandon du chantier par courrier du 12 septembre 2022, ainsi que par procès-verbal d'huissier de justice du 4 octobre 2022.

Quant à la demande en paiement de la pénalité de retard conventionnelle, elle soutient que la pénalité de retard pour la période du 24 mai 2022 au 22 novembre 2022, date de la rédaction de l'assignation, s'élève à 37.800.- EUR (126 jours x 300 EUR). Cependant la pénalité étant plafonnée à 20% du prix du Contrat, y compris les suppléments, soit 129.830,13 EUR, elle précise que la pénalité conventionnelle s'élève à 25.966,03 EUR (129.830,13 EUR x 20%). En ordre subsidiaire, elle soutient que si les suppléments sont à exclure du prix du Contrat, la pénalité conventionnelle s'élève à 18.000.- EUR (90.000 x 20%).

La société SOCIETE1.) plaide, outre l'inobservation du délai conventionnel, l'inexécution de certains travaux et l'abandon de chantier, ainsi que l'existence de non-conformités par rapport aux règles de l'art. La mauvaise exécution de certains travaux résulterait des rapports de la société O.G.C. SA, constatant notamment plusieurs non-conformités graves affectant l'escalier principal de l'Immeuble, des fissures dans les allèges et une mauvaise exécution de la tête du voile étanche et des chaînages.

Elle ajoute que la société SOCIETE4.) SA, dans son rapport du 8 septembre 2022, a également retenu de nombreuses non-conformités et vices, affectant notamment l'escalier principal, la qualité et l'exécution du coffrage de l'escalier depuis le sous-sol jusqu'au deuxième étage, la portance et l'étanchéité du mur contigu à l'immeuble voisin, ainsi que l'étanchéité du mur du fond du garage.

En se basant sur le Rapport d'expertise, constatant les vices et malfaçons, elle conclut que la société SOCIETE2.) a manqué à ses obligations contractuelles de résultat et a engagé sa responsabilité. Elle demande d'entériner le Rapport d'expertise, en précisant que l'expert a constaté que la cage d'escalier doit être détruite et qu'il existe des problèmes d'étanchéité. Elle donne à considérer que l'expert a déjà répondu, dans son Rapport d'expertise final, à chacune des objections de la partie défenderesse et que cette dernière n'a rien entrepris depuis l'assignation en justice, pour remédier aux vices ou pour terminer les travaux.

Quant à sa demande relative à la résiliation du Contrat aux torts de la société SOCIETE2.), elle soutient que la partie défenderesse n'a pas réalisé tous les travaux convenus, que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux règles de l'art, que les délais conventionnels n'ont pas été respectés et que la partie défenderesse a abandonné le chantier en cours.

Elle ajoute que dans l'hypothèse où le tribunal viendrait à entériner le Rapport d'expertise, les conditions pour prononcer une résiliation du Contrat avec des dommages et intérêts sont données, une condamnation à une exécution en nature n'étant plus possible eu égard sa perte de confiance légitime dans la partie défenderesse. Elle lui reproche notamment le non-paiement de l'expert, une attitude dilatoire dans le cadre de la procédure et un comportement de mauvaise foi.

Quant au montant de l'indemnisation, la société SOCIETE1.) expose qu'elle a augmenté sa demande relative au montant de 126.914,56 EUR retenu par l'expert dans le Rapport d'expertise. Elle précise que le montant retenu par l'expert est à augmenter de 5% en raison de l'inflation du coût de la construction, soit de 6.345,73 EUR, et que ce montant total (133.250,29 EUR) est à son tour à augmenter de 10% (13.325,03 EUR) afin de refléter la marge de la société tierce effectuant les travaux de réparation.

En réplique à l'argumentaire adverse relatif à la qualité à agir, la société SOCIETE1.) indique qu'elle est toujours propriétaire de l'immeuble et qu'elle peut en tout état de cause exercer ses droits en tant que cocontractant de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) conteste encore les demandes reconventionnelles de la partie défenderesse au motif que le non-paiement des factures est justifié au regard des faits pré-exposés.

Elle soutient avoir payé le montant de 109.933,28 EUR TTC au titre des cinq premières factures d'acompte, seulement la dernière facture acompte n°6 n'ayant pas été réglée. Elle se réfère à cet égard à son courrier de contestation du 6 septembre 2022 dans lequel elle refuse le paiement du 6^{ème} acompte demandé, ainsi que des retenues de garantie. Elle donne à considérer que la retenue de garantie de 10% n'est pas à libérer, les travaux n'ayant pas été terminés.

Elle explique encore que la partie défenderesse a établi un décompte de fins de travaux en date du 31 août 2022, dans lequel elle a facturé toutes les prestations qu'elle estime avoir effectuées, augmenté de 10 % de retenue de garantie et que, sur base de ce décompte, la partie défenderesse a émis la sixième facture du 7 décembre 2022. Elle conteste encore le décompte adverse du 31 août 2022 en précisant que la différence entre le montant payé et le montant réclamé s'explique par la retenue de garantie de 10%, qui n'est pas à libérer.

Elle demande enfin de débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en paiement des frais d'expertise et de sa demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocats déboursés.

La société **SOCIETE2.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle demande de déclarer la demande irrecevable pour défaut de qualité à agir de la société SOCIETE1.) au motif que les trois appartements, composant l'immeuble, ont été mis en vente en ligne, de sorte qu'il y a des fortes présomptions que la partie demanderesse a vendu tout ou partie des appartements.

Quant au fond, la société SOCIETE2.) demande de déclarer les demandes de la société SOCIETE1.) non fondées.

Elle explique qu'en raison d'autorisations administratives incombant à la partie demanderesse et indépendantes de sa volonté, les travaux ont été entamés le 28 février 2022, engendrant un report de la date de fin des travaux. Elle conteste tout retard dans l'exécution des travaux, la société SOCIETE1.) ayant opéré des modifications et commandé des prestations supplémentaires et optionnelles, occasionnant un report de la date de livraison prévisionnelle et des frais supplémentaires, les prestations se chiffrant au montant total de 140.002,46 EUR.

Elle conteste encore le reproche de la société SOCIETE1.) quant à son inertie, au motif qu'elle n'aurait plus eu accès au chantier depuis septembre 2022.

Ayant finalisé la majeure partie des travaux initialement prévus, elle explique qu'elle a exigé le paiement de 90 % du solde restant à payer afin de pouvoir continuer l'exécution du chantier, mais que la société SOCIETE1.) a cependant refusé de payer en faisant état de l'existence de certains vices de construction.

Aucune solution amiable n'ayant été trouvée et face au refus de paiement de la société SOCIETE1.), elle aurait suspendu, en application de l'exception d'inexécution prévue par l'article 1134-2 du Code civil, l'exécution de ses obligations contractuelles dans l'attente du règlement des factures impayées.

Elle ajoute qu'elle a proposé de procéder à une expertise contradictoire, à laquelle la partie défenderesse ne s'est pas présentée malgré convocation, et que l'accès au chantier, y compris à son matériel, lui a été refusé depuis le 9 septembre 2022. Elle précise qu'elle a récupéré son matériel à l'intérieur de l'Immeuble grâce à l'intervention de l'expert Romain FISCH, nommé suite à la procédure en référé-expertise devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, qu'elle a initiée.

Elle indique que la partie demanderesse a fait intervenir une société tierce sans l'en informer, cette intervention résultant d'une comparaison entre les photos prises par l'expert le 10 novembre 2022, intégrées dans son rapport du 25 novembre 2022, et les photos qu'elle aurait prises le 9 septembre 2022.

Elle demande encore acte des déclarations de la partie demanderesse que l'Immeuble n'a pas été achevé et se trouve encore au stade de gros œuvre.

Quant au Rapport d'expertise, la société SOCIETE2.) se rapporte à sa prise de position du 26 juin 2023 communiquée à la partie demanderesse et à l'expert à la suite du Rapport préliminaire. Plus précisément elle soutient que :

- la cuve étanche fonctionne, les photos ne montrant pas d'infiltration dans le sous-sol de l'Immeuble et le tableau des précipitations montrant une période de pluie précédant la date de la visite des lieux (page 4 du Rapport préliminaire),
- les murs de soutènements ne sont pas compris dans le prix du devis, de sorte qu'elle demande la suppression de cette phrase à la page 7 du Rapport préliminaire. Elle explique que le devis comprend la réalisation des murs de sous-sol en béton bétonnés en coffrage double face ou coffrage une face contre terre,
- le retard du planning est lié à (i) des travaux supplémentaires (remplacement des planches dans la maison existante et d'autres travaux complémentaires), (ii) des raisons administratives incombant à la partie demanderesse et indépendantes de sa responsabilité, décalant le début des travaux au 28 février 2022 et reportant la date de fin des travaux, (iii) des événements extérieurs qualifiés de force majeure (notamment des problèmes de l'espace de stockage et d'accès à la propriété, d'occupation du trottoir non accordé par la commune) et (iv) des modifications en cours d'exécution des travaux qui ont retardé les délais d'exécution (page 8 du Rapport préliminaire),
- le rapport de visite du 7 septembre 2022 d'O.G.C. SA, constatant des fissures et demandant la démolition de l'escalier, ne lui est jamais parvenu (page 11 du Rapport préliminaire),
- les travaux exécutés par d'autres corps de métiers (notamment le façadier) et non compris dans le devis, ainsi que leurs défauts ne sont pas à mentionner dans le Rapport d'expertise (page 13 du Rapport préliminaire),

- l'utilisation de la mousse de montage dans le cadre des travaux de coffrage est une pratique habituelle et elle demande la suppression du point 10 du Rapport préliminaire (page 15 du Rapport préliminaire),
- les cloisons intérieures de l'Immeuble n'ont pas été commandées, ce poste étant en option dans le devis, de sorte qu'elles n'ont pas été facturées. Il en est de même pour le remplacement des conduites de canalisations dans la cave existante, non prévu dans le devis et non facturé (pages 16 (point 12), 19 (point 21) et 21 (point 30) du Rapport préliminaire),
- la porte de chantier et le matériel lui appartenant ont été évacués le 19 avril 2023 (page 17, point 13, du Rapport préliminaire), et
- les travaux de charpente et d'enduit intérieur ont été réalisés par d'autres corps de métiers, de sorte qu'elle demande la suppression du point 29 de la page 21 du Rapport préliminaire.

Elle plaide ainsi que certains travaux repris dans le Rapport préliminaire n'étaient pas compris dans le devis et que d'autres travaux, qui n'ont pas été réalisés, n'ont pas non plus été facturés.

Quant à l'évaluation des coûts des travaux de redressement faite par l'expert, la société SOCIETE2.) plaide qu'elle accepte le poste 1 (Dégradation sur voie publique) et le poste 3 (Escalier), de sorte que les travaux de redressement s'élèvent au maximum à 24.723,13 EUR HTVA.

Elle conteste cependant l'évaluation du coût des travaux de redressement faite par l'expert au (i) poste 2 (Dégâts sur immeuble voisin) qui concerne des coûts devant être pris en charge par la partie demanderesse, (ii) poste 4 (Inachèvements) relatif à des travaux de cloisons et de remplacement de canalisation non compris dans le devis et (iii) poste 5 (Divers), les frais installation du chantier et la conception de détails étant à charge de la partie demanderesse.

Quant à l'évaluation de l'expert de la moins-value, elle plaide qu'elle ne conteste ni le point 2.2 (cadastre vertical) ni le point 5 (Fermeture encoches) du Rapport préliminaire. Elle conteste cependant le point 1 (Défaut cuvelage), au motif qu'il n'y aurait pas d'infiltration visible d'eau, qu'en « *cas d'infiltration, le sinistre serait de toute façon couvert par la garantie décennale* » et qu'elle mandaterait une entreprise pour effectuer des injections de gel. Elle conteste également le point 3 (pont thermique, mise en œuvre de mesures spécifiques en main d'œuvre et matériel) du Rapport préliminaire. Quant au point 2.1, (Respect des plans-mur garage) du Rapport préliminaire, elle conteste le prix unitaire de 95.- EUR/m² et le fixe à 10.- EUR/m² pour un panneau isolant de 6 cm.

Quant au surcoût pour enduits, elle estime que si une plus-value aux travaux d'enduisage pour surépaisseur d'enduit peut lui être imputée, le prix unitaire est de 5.- EUR/m² et non pas de 19.- EUR/m² pour le poste « *surcoûts pour enduits* » et de 200.- EUR au lieu de 750.- EUR pour le poste « *surcoûts enduisage* ».

Elle conclut dès lors que le montant de la moins-value s'élève à 6.483,60 EUR HTVA.

La société SOCIETE2.) plaide ensuite l'absence de préjudice dans le chef de la partie demanderesse, au motif que les vices et malfaçons allégués n'auraient pas eu d'incidence

sur le prix de commercialisation des appartements, partant sur le revenu à percevoir, les trois appartements étant affichés au prix de marché moyen enregistré pour des appartements dans la commune d'ADRESSE3.).

Elle donne encore à considérer que la partie demanderesse ne produit pas de pièces attestant les frais engagés au titre de travaux de réfection des vices et malfaçons allégués et elle conclut qu'il n'existe pas de moins-value reflétée par le prix de vente des appartements, ni l'engagement de frais supplémentaires dans le cadre des travaux.

La société SOCIETE2.) conteste également l'augmentation de 5% et de 10% de la demande par rapport au montant retenu dans le Rapport d'expertise, pour absence de fondement et de pièces, outre le fait que l'expert a tenu compte des coûts du marché dans son évaluation.

Elle demande encore de lui donner acte qu'elle est d'accord pour effectuer les éventuels travaux résiduels en nature en contrepartie du paiement du solde restant dû par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) demande reconventionnellement, sur base de l'article 1134 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et suivants du même code, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 64.575,71 EUR TTC (soit 55.192,92 EUR HTVA), au titre des factures impayées, avec les intérêts de retard tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « **Loi de 2004** »), sinon avec les intérêts au taux légal en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir, à partir de la date d'échéance de la facture réclamée, sinon à partir du trentième jour de la facture réclamée, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle se réfère à ce titre à son décompte du 24 janvier 2024 et plaide que le montant « *comprend 90.000,- € HTVA au titre des travaux convenus dans le contrat du 14 janvier 2022, 3.096,08,- € correspondant aux augmentations indiciaires y afférentes, 33.843,18 € HTVA au titre des prestations optionnelles sollicitées et fournies, 16.159,28 € HTVA au titre de travaux supplémentaires commandés et réalisés ainsi que les montants HTVA de 2.100,- €, 525,- € et 3.430,- € pour la mise à disposition des clôtures et porte de chantier, ainsi que du matériel de coffrage bloqués pendant 7 mois dans l'immeuble en chantier inaccessible, déduction faite des paiements effectués par SOCIETE1.) d'un montant global de 93.960,62 € HTVA* » soit $(90.000 + 3.096,08 + 33.843,18 + 16.159,28 + 2.100 + 525 + 3.430 - 93.960,62)$.

Dans ce contexte, elle reconnaît avoir reçu plusieurs paiements de la société SOCIETE1.), à hauteur d'un montant total de 109.933,28 EUR TTC, soit 93.960,62 EUR HTVA.

Elle estime encore avoir réalisé toutes les prestations qu'elle a facturées et que la retenue de garantie n'est plus due en cas de résiliation du Contrat.

Elle demande également la condamnation de la partie demanderesse au paiement du montant de 109.277,29 EUR TTC (soit 93.399,40 EUR HTVA), à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts de retard tels que prévus par la Loi de 2004, sinon avec les intérêts au taux légal en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir, jusqu'à solde.

Elle soutient que cette montant se compose de (i) 30.720.- EUR HTVA au titre de pertes de rendements en relation avec le démarrage tardif des travaux imputable à la partie demanderesse et (ii) 62.679,40 EUR HTVA au titre des frais courants mensuels afférents au fonds de roulement et des intérêts bancaires pendant une période de 16 mois à partir de septembre 2022.

A titre subsidiaire, elle demande la compensation entre les moins-values fixées par l'expert avec les montants réduits par la société SOCIETE1.) au titre des factures impayées.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) sollicite un complément d'expertise et la nomination d'un expert avec la mission de :

- « évaluer le montant des travaux réalisés par la société SOCIETE2.) S.à r.l. dans le cadre de l'exécution de travaux de gros-œuvre liés à la transformation d'une maison unifamiliale en résidence à trois logements sis à L-ADRESSE4.) comprenant également le dédommagement pour le matériel mis à disposition de SOCIETE1.) ;
- constater l'état actuel d'avancement des travaux dans l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) ;
- [d]resser les décomptes entre les parties suite à l'évaluation des moins-values et des montants dus à SOCIETE2.) ».

La société SOCIETE2.) demande encore la condamnation de la partie demanderesse au paiement des frais d'expertise d'un montant de 12.224,27 EUR, sinon d'instaurer un partage en sa faveur.

Elle sollicite finalement une indemnité d'un montant de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le remboursement de ses frais d'avocat qui se chiffrent au montant de 15.000.- EUR et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité en la forme

La société SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la forme.

S'il est exact que le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Il en découle qu'à défaut de contestation précise, le moyen est à rejeter.

2. Quant à la qualité à agir

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour absence de qualité à agir de la société SOCIETE1.) au motif qu'il existerait des présomptions que la partie demanderesse a vendu, tout ou en partie, les appartements composant l'immeuble.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet du moyen soulevé par la société SOCIETE2.) en plaidant qu'elle est encore propriétaire de l'Immeuble et qu'elle est en relation contractuelle avec la partie défenderesse.

Le tribunal rappelle que 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, la société SOCIETE1.) agit en responsabilité contre la société SOCIETE2.) sur le fondement de la responsabilité contractuelle. Elle reproche à la partie défenderesse d'avoir commis des manquements dans la réalisation des travaux de rénovation réalisés dans l'Immeuble en exécution du Contrat et sa demande tend à l'indemnisation des dommages qui en ont résulté. Elle a partant qualité à mettre en œuvre la responsabilité de la partie défenderesse.

Le moyen d'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir soulevé par la société SOCIETE2.) est partant à rejeter.

Les demandes principale et reconventionnelle, par ailleurs introduites dans les forme et délai de la loi, sont recevable.

3. Quant au fond

La société SOCIETE1.) reproche à la société SOCIETE2.) une mauvaise exécution et une inexécution de certains travaux, ces manquements résultant du Rapport d'expertise, un retard dans l'exécution des travaux, ainsi qu'un abandon du chantier en cours. Elle demande de constater, sinon de prononcer, la résiliation du Contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

Elle sollicite encore une indemnisation à hauteur de 146.575,32 EUR du fait des manquements contractuels reprochés à la partie défenderesse et le paiement de pénalités de retard d'un montant de 25.966,03 EUR.

De son côté, la société SOCIETE2.) reproche à la partie demanderesse de ne pas avoir payé l'intégralité des travaux effectués. Elle formule une demande reconventionnelle en paiement des factures, ainsi qu'une demande en indemnisation relative à des pertes de rendement et dommages qu'elle a subis.

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 de la relation contractuelle et, le cas échéant, sa résiliation, avant de se prononcer sur le bien-fondé des demandes principale et reconventionnelle.

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

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

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

3.1. Quant à la qualification du Contrat et au régime applicable

Afin d'examiner le bien-fondé des demandes, il convient en tout premier lieu de qualifier juridiquement le Contrat liant les parties et se trouvant à la base de la demande.

Il résulte des pièces versées en cause que les parties ont signé en date du 14 janvier 2022 un devis n° DEV_22.002_A portant sur des travaux de gros-œuvre dans le cadre du projet d'extension d'une maison unifamiliale en résidence à trois logements située à ADRESSE3.), suivi de la signature par les parties en date du même jour d'un contrat intitulé « *adjudication travaux de gros œuvre* » portant sur les travaux de gros œuvre, tels qu'énumérés dans le devis précité et fixant le prix du marché au montant de 90.000.- EUR (HTVA).

Ce contrat conclu entre, d'une part, la société SOCIETE1.) et, d'autre part, la société SOCIETE2.) est à qualifier de contrat d'entreprise, soit la 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.

La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception d'un maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession (*cf.* G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., 2014, n° 620).

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, *op. cit.*, n° 625).

Il est acquis en cause que le Contrat n'a été exécuté que partiellement. Aucune réception des travaux n'a en outre été alléguée ou établie par les parties, de sorte que la demande est à examiner sur base du droit commun de la responsabilité.

Dans ce cadre, il convient de préciser que 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.

3.2. Quant à la résiliation

La société SOCIETE1.) demande au tribunal de constater, sinon de prononcer, la résiliation du Contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

Aux termes de l'article 1184 du Code civil « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

Conformément à l'article précité, si l'une des parties à un contrat synallagmatique n'exécute pas ses obligations, le cocontractant a la possibilité de poursuivre l'exécution forcée ou de demander au juge de prononcer la résolution avec dommages et intérêts du contrat.

L'exécution forcée de la convention peut revêtir deux formes, celle de l'exécution en nature ou celle de l'exécution par équivalent, cette dernière n'étant autre qu'une demande en obtention de dommages et intérêts aux fins de la réparation du préjudice résultant pour le créancier de l'inexécution des obligations du débiteur. Lorsque le créancier se décide pour la résolution du contrat, il ne peut obtenir des dommages et intérêts que s'il établit l'existence d'un préjudice lui accru nonobstant la résolution du contrat. Ces dommages et intérêts ne sont, par définition, pas une exécution par équivalent, le contrat étant en effet en cette hypothèse résolu. Les dommages et intérêts en question se justifient par la considération que la résolution ne suffit pas à désintéresser le créancier (cf. Cour d'appel 1^{er} mars 2000, Pas. 31, p. 367).

La « *résolution* » est la sanction consistant dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations. Elle se distingue ainsi de la « *résiliation* » du contrat qui consiste, quant à elle, en la suppression pour l'avenir d'un contrat et ne s'applique en principe qu'aux contrats à exécution échelonnée.

En cas d'inexécution partielle d'un contrat d'entreprise, il est admis que l'extinction des obligations nées du contrat pour cause d'inexécution par l'une des parties de ses engagements sur base de l'article 1184 du Code civil, peut produire des effets limités au futur, sans remettre en cause le passé.

Il est en effet impossible d'effacer les prestations partiellement effectuées et de procéder à des restitutions en nature, autres que des sommes d'argent. Dans ce cas, la résolution est une résiliation qui ne produit d'effets que pour l'avenir, les effets passés devant demeurer acquis.

En l'occurrence, il convient de retracer le détail des échanges entre parties entre septembre et octobre 2022.

Aux termes d'un courriel du 6 septembre 2022, la société SOCIETE2.) a informé la partie demanderesse qu'elle a « *décidé de démobiliser l'équipe pour défaut de paiement de factures par SOCIETE1.)* » et qu'elle « *refuse strictement de continuer les travaux tant que le point n'est pas réglé* ».

Par courrier du 12 septembre 2022, la société SOCIETE1.) a pris acte de l'abandon de chantier par la société SOCIETE2.) et a fait dresser un procès-verbal de constat d'huissier le 4 octobre 2022 constatant l'abandon du chantier.

Suivant courrier du 3 octobre 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) a fait état d'un retard d'exécution, de non-conformités et de l'abandon de chantier et a mis la partie défenderesse en demeure de confirmer sa volonté, pour le 10 octobre 2022, de revenir sur le chantier pour poursuivre et achever les travaux, ainsi que de remédier aux non-conformités. Il a ajouté qu'en « *cas de refus, respectivement, en l'absence de réponse de SOCIETE2.) Sàrl endéans le délai imparti, il faudra constater la rupture des relations contractuelles à ses torts exclusifs avec toutes les conséquences juridiques et financières qui en découlera* ».

Le mandataire de la société SOCIETE2.) a demandé, par courrier du 19 octobre 2022, une réunion entre parties en vue de réceptionner les travaux déjà effectués, d'évaluer les prétendues malfaçons, de déterminer les travaux restant à effectuer et il a indiqué que sa mandante pourra revenir sur le chantier après paiement des montants facturés.

Par courrier de réponse du 21 octobre 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) a répliqué qu'une réception des travaux en cours est « *inconcevable* » et il a contesté les montants réclamés, tout en s'opposant à une nouvelle expertise. Il a encore constaté que la société SOCIETE2.) n'a pas répondu à son courrier du 3 octobre 2022 « *faute d'avoir communiqué un planning des travaux dans le délai imparti, faute d'avoir repris les travaux abandonnés depuis le 5 septembre dernier* ». Il a conclu qu'« *[I]l faut considérer que le contrat du 14 janvier 2022 est définitivement résilié aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) Sàrl* ».

Suivant courrier de réponse en date du même jour, le mandataire de la société SOCIETE2.) a indiqué que sa mandante n'a jamais voulu interrompre son intervention et il a contesté tout retard et toute malfaçon.

Par courrier du 27 octobre 2022, le mandataire de la société SOCIETE2.) a encore répondu « *aux différents motifs de résiliation* » soulevé dans le courrier du 21 octobre 2022 du mandataire de la société SOCIETE1.) et a estimé que l'arrêt du chantier est dû au refus de paiement des factures.

Eu égard à ces échanges, le tribunal retient que le Contrat a été résilié le 21 octobre 2022 par la société SOCIETE1.).

La résiliation du contrat par déclaration unilatérale produit ses effets du seul fait de la manifestation de volonté de son auteur ; il suffit qu'elle soit notifiée. Le contrat est et reste ainsi résilié et le juge ne saurait le faire renaître. De même, le juge ne peut pas prononcer la résiliation judiciaire d'un contrat déjà résilié.

Ainsi, même en cas d'une résiliation irrégulière, le contrat conclu entre parties est résilié le jour ou l'une des parties a manifesté sa volonté de résiliation.

La demande de la société SOCIETE1.) de prononcer la résiliation judiciaire du Contrat est partant à déclarer sans objet.

Le tribunal constate ensuite qu'il n'est pas saisi d'une demande en indemnisation en rapport avec la résiliation du Contrat intervenue à l'initiative de la société SOCIETE1.) et la partie demanderesse ne tire aucune conséquence en droit de ce point. Il n'est dès lors pas pertinent d'analyser autrement si la résiliation est intervenue à tort de l'une ou de l'autre partie ou si elle est intervenue régulièrement et de façon justifiée.

Il n'y a partant pas lieu d'analyser autrement les développements des parties en rapport avec la résiliation du Contrat.

3.3. Quant au bien-fondé des autres demandes de la société SOCIETE1.)

3.3.1. Quant aux manquements contractuels reprochés

La société SOCIETE1.) demande au tribunal de céans d'entériner les conclusions du Rapport d'expertise et elle demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 146.575,32 EUR.

- La responsabilité :

Le tribunal rappelle que le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur en prouvant que l'inexécution contractuelle est imputable à la défaillance du débiteur, sans avoir à prouver une faute dans son chef.

Le tribunal note que le Rapport d'expertise relève de nombreux malfaçons et inachèvements affectant les travaux réalisés.

L'expert a notamment constaté :

- des dégâts affectant la voirie publique et des dégradations affectant la façade de l'immeuble voisin,
- des malfaçons « *irrécupérables* » au niveau de l'escalier dans tous les étages, des malfaçons au niveau de l'étanchéité de la cuve au sous-sol, des malfaçons au niveau du coffrage de l'ouvrage de soutènement contre la parcelle voisine au sous-sol, des malfaçons au niveau de la face inférieure de la dalle au rez-de-chaussée et au premier étage, des malfaçons au niveau de la face supérieure du linteau au-dessus de la porte d'entrée de l'appartement et des malfaçons au niveau de la qualité de la maçonnerie,
- des réalisations (notamment concernant le mur qui entoure la cage d'escalier, la largeur de l'emplacement de stationnement et la partie courbée du mur au premier étage) non conformes au plan,

- la présence de matériel abandonné, et
- un inachèvement au niveau de l'absence de démolition d'un mur non porteur existant au rez-de-chaussée, un inachèvement au niveau de la fermeture d'une ouverture au rez-de-chaussée et un inachèvement au niveau de l'absence de fermeture des encoches sur les murs extérieurs au premier étage.

La société SOCIETE2.) plaide qu'elle a communiqué de nombreux commentaires à l'expert et elle se réfère notamment à sa prise de position par courriel du 26 juin 2023 à la suite du Rapport préliminaire de l'expert. Dans ce courriel, elle demande notamment la suppression de certaines références à des travaux réalisés par d'autres corps de métier (façade et charpente) ou de prestations non comprises dans le devis (cloisons intérieures et remplacement des conduites de canalisation). Elle conteste encore que la cuve au sous-sol n'est pas étanche et elle défend l'utilisation de la mousse de montage.

A cet égard, le tribunal relève que l'expert a pris en compte, dans son Rapport d'expertise, les remarques et commentaires de la parties défenderesse. Il a notamment, comme demandé par la partie défenderesse, clarifié dans le rapport que les murs de soutènement ne font pas partie du devis. Il a également indiqué que les travaux de façade et de charpente, l'installation des cloisons intérieurs et le remplacement des canalisations ne faisaient pas partie des travaux à charge de la partie défenderesse.

Le tribunal relève encore que l'expert a également pris position par rapport aux remarques concernant la mousse de montage et la cuve étanche.

A cet égard, il convient de rappeler que s'il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est tout aussi vrai que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qu'avec la plus grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou qu'ils n'ont pas analysé correctement toutes les données soumises, respectivement si l'erreur résulte soit du rapport d'expertise, soit d'autres éléments acquis en cause.

En l'occurrence, la partie défenderesse se limite à avancer que la cuve fonctionne et que l'utilisation de la mousse de montage est une pratique habituelle. Elle ne rapporte cependant aucun élément de nature à mettre en doute les conclusions de l'expert.

Le tribunal constate encore que la société SOCIETE2.) se limite également à invoquer, d'une manière générale, que certains travaux repris dans l'expertise n'étaient pas compris dans le devis et que d'autres travaux compris n'ont pas été réalisés et facturés, sans produire une énumération de la nature de ces travaux.

Il n'est donc pas établi que l'expert se serait trompé ou qu'il n'aurait pas correctement pris en compte et analysé toutes les données qui lui ont été soumises par les parties.

Au vu des conclusions de l'expert dans son Rapport d'expertise, non autrement critiquées par la partie défenderesse, et dans la mesure où les désordres constatés concernent les travaux de gros œuvre entrepris par la société SOCIETE2.), 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 partie défenderesse est présumée pour les désordres et inachèvements affectant l'Immeuble, conformément aux articles 1142 et suivants du Code civil.

Il appartient dès lors à la société SOCIETE2.), 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.

La société SOCIETE2.) invoque l'exception d'inexécution, eu égard aux manquements de la partie demanderesse de son obligation de paiement des factures.

Indépendamment de la question de savoir si la société SOCIETE1.) était en droit de ne pas procéder au paiement des factures de la partie défenderesse, le tribunal rappelle que l'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution.

De même, le non-paiement des factures n'est pas à mettre en relation avec les désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE2.). Au contraire, les désordres affectant l'Immeuble sont en l'espèce à l'origine du non-paiement par la partie demanderesse desdites factures.

Dès lors, la société SOCIETE2.) ne peut pas invoquer l'exception d'inexécution pour s'exonérer de sa présomption de responsabilité.

Dans ces conditions une cause d'exonération de responsabilité laisse d'être démontrée et il convient de retenir la responsabilité de la société SOCIETE2.) en rapport avec l'inachèvement des travaux et les désordres constatés par le Rapport d'expertise.

- L'indemnisation :

La société SOCIETE1.) fait valoir à titre de dommage résultant de la non-réalisation, respectivement de la mauvaise réalisation des travaux, un montant de 146.575,32 EUR.

Il convient en premier lieu de se prononcer sur le mode de réparation, alors que la société SOCIETE2.) propose une réparation en nature, tandis que la société SOCIETE1.) demande une réparation par équivalent se résolvant en l'allocation de dommages et intérêts.

Ainsi que le tribunal l'a exposé ci-avant, l'entrepreneur qui engage sa responsabilité sera tenu à la réparation du préjudice causé. Dans ce dernier cas, le maître de l'ouvrage ne sera pas dispensé du paiement des factures, mais aura droit à la réparation de son dommage, soit en nature, soit par l'octroi de dommages et intérêts.

S'il est bien vrai qu'en contrepoint de la règle que le débiteur peut imposer la réparation en nature au créancier, celui-ci ne saurait, en principe, la refuser, il faut toutefois que l'offre d'exécution soit réellement de nature à satisfaire le créancier et s'accompagne de garanties suffisantes. Ainsi, 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 y a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n° 1224, page 1181).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) faisant valoir la perte de confiance dans la société SOCIETE2.) pour demander la réparation par équivalent et ces développements n'ayant pas fait l'objet de contestations, le tribunal retient que la demande en réparation par équivalent de la société SOCIETE1.) est justifiée dans son principe.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de la société SOCIETE2.) tendant à être autorisée à procéder à une réparation en nature.

Concernant la réparation du dommage, l'expert évalue le coût des travaux de redressement au montant de 126.914,56 EUR (TTC) et il ne retient aucune moins-value.

La société SOCIETE2.) conteste certains des montants retenus par l'expert, notamment le poste « *dégâts sur immeuble voisin* » (poste 2 du rapport intermédiaire), les rubriques cloisons et évacuation des eaux usés sous le poste inachèvement (poste 4 du Rapport préliminaire) et les frais divers (poste 5 du Rapport préliminaire), ainsi que l'application d'une moins-value.

Le tribunal relève cependant que la société SOCIETE2.) base ses contestations sur les montants retenus par l'expert dans son Rapport préliminaire, et non pas sur les montants retenus dans le Rapport d'expertise final de l'expert.

Tel qu'exposé ci-dessus, l'expert a pris en compte les remarques de la partie défenderesse concernant les cloisons et la canalisation et il a adapté son rapport en ce sens, en enlevant ces postes du coût des travaux de redressement. Il a également adapté le poste concernant les dégâts sur l'immeuble voisin, suite aux remarques de la partie défenderesse du 26 juin 2023.

Aucune contestation précise et circonstanciée n'est cependant formulée par la partie défenderesse quant au Rapport d'expertise. Elle reste également en défaut de fournir des éléments probants permettant de retenir que les différentes évaluations du poste « *Frais divers* » seraient incomplètes ou erronées, de sorte que les contestations de la société SOCIETE2.) sont à rejeter. De même, aucune moins-value n'ayant été retenue dans le Rapport d'expertise, il n'y a pas lieu d'analyser les développements de la partie défenderesse à cet égard.

Dans ces conditions, à défaut de contestations circonstanciées de la part de la société SOCIETE2.) expliquant pour quelle raison les montants retenus en définitive par l'expert seraient erronés, il n'y a pas lieu pour le tribunal de s'écarter des conclusions de l'expert, de sorte que le coût des travaux de redressement retenu par l'expert peut valablement être pris en compte.

Dans ces circonstances, il y a lieu de faire droit à la réparation par attribution de dommages et intérêts et d'entériner les conclusions du Rapport d'expertise qui retient de ce chef un coût total de 126.914,56 EUR TTC.

La société SOCIETE2.) fait encore valoir l'absence de préjudice dans le chef de la partie demanderesse au motif que les vices et malfaçons n'auraient eu aucune incidence sur le prix de commercialisation des appartements. Elle estime qu'il n'y a eu ni de moins-value de l'immeuble, ni de frais supplémentaires engagés par la partie demanderesse pour des travaux de redressement.

Etant donné que la demanderesse n'invoque pas une perte financière résultant de la mise en vente de l'Immeuble et qu'il n'est d'ailleurs pas établi qu'elle ne serait plus propriétaire de l'Immeuble, les développements de la partie défenderesse concernant l'absence de moins-value sont dénués de pertinence.

De même, la société SOCIETE1.) ne demandant pas le remboursement de frais engagés au titre de travaux de réfection, il n'y a pas lieu d'analyser autrement les développements de la société SOCIETE2.) à cet égard.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) du chef des désordres constatés au montant de 146.575,32 EUR, soit le montant de 126.914,56 EUR retenu par l'expert augmenté des montants de (i) 6.345,73 EUR (5 % de 126.914,56 EUR), au titre de l'inflation du coût de la construction et (ii) 13.325,03 EUR (10% de 133.250,29 EUR), afin de refléter la marge que la société tierce effectuant les travaux de réparation ne manquerait pas de réclamer.

La société SOCIETE2.) conteste ces montants.

Il est indubitable qu'il existe actuellement, suite aux tensions géopolitiques diverses, une inflation élevée et qu'il peut être légitimement admis que le coût de réfection retenu par l'expert a entretemps augmenté. Cependant au regard du fait que la société SOCIETE1.) se contente d'augmenter forfaitairement sa demande sans fournir de données concrètes, tels des statistiques officielles en matière d'augmentation du coût de la construction ou des devis actualisés, permettant d'établir objectivement un calcul traçable, le tribunal déclare les demandes en augmentation de 5% et de 10% de la société SOCIETE1.) non fondées.

Sur base de ce qui précède, la demande en indemnisation de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 126.914,56 EUR TTC, ce montant représentant le préjudice effectivement subi. Ce montant est à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande à voir majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Au vu des articles 15 et 15-1 de la Loi de 2004, la demande à voir ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement est à dire fondée.

3.3.2. Quant au retard

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 25.966,03 EUR, sinon de 18.000.- EUR. Elle affirme que la société SOCIETE2.) aurait accusé un retard dans l'exécution des travaux de gros œuvre d'au moins 126 jours sur le planning, les travaux ayant dû être achevés le 24 mai 2022.

Aux termes de l'article « *Planning général des travaux* » du Contrat, le délai d'exécution des travaux a été fixé comme suit :

« *Les étapes de réalisation et la durée de celle-ci sont déterminées par le planning général des travaux. Elles sont à poursuivre sans interruption jusqu'à l'achèvement total de l'ouvrage.*

L'entreprise adjudicataire s'engage à démarrer les travaux dans l'intérêt du projet repris en objet, en principe, au plus tard selon descriptif ci-dessous, sauf modification par la Direction des Travaux :

- *Début du chantier : 31/01/2022*
- *Durée totale des travaux : 60 jours ouvrables hors congés collectifs, jours fériés et intempéries*
- *Fin des travaux de gros œuvre : 02/05/2022 au plus tard*

Un planning détaillé des travaux sera à remettre par l'adjudicataire dès que possible.

Pour cette soumission des pénalités sont prévues et spécifiées ci-après :

En cas de retard dûment constaté par rapport aux délais du contrat, une peine conventionnelle sera réduite sur l'avoir de l'opérateur économique. Les peines conventionnelles pour les retards ainsi constatés sont exigibles à partir de la date du dépôt de la lettre recommandée comportant mise en demeure du pouvoir adjudicateur à la poste et seront dues jusqu'à la date de la réception définitive des travaux concernés.

La pénalité forfaitaire est de 300.00€ (hors TVA) par jour ouvrable de retard.

Les pénalités sont limitées à 20% du total de l'offre et sont déduites de la facture définitive ».

Si le Contrat ne prévoit pas la possibilité d'avancer ou de retarder la date de commencement des travaux, la partie demanderesse donne cependant à considérer que la date de début des travaux a été reportée au 22 février 2022, de sorte qu'il convient de retenir comme date de fin des travaux le 24 mai 2022, tel que plaidée par la partie demanderesse.

L'engagement de la société SOCIETE2.) de fournir les prestations convenues à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient à la partie qui était tenue au respect de ce délai de prouver que le retard est dû soit à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (cf. Cour d'appel 10 juillet 2002, n° 26301 du rôle).

Il ressort des développements ci-dessus que la société SOCIETE2.) a démobilisé son équipe le 6 septembre 2022 et que le chantier n'a pas été achevé.

Le tribunal relève ensuite que la partie défenderesse ne conteste ni que des pénalités de retard sont prévues contractuellement, ni leur montant. Elle entend s'exonérer de sa responsabilité découlant de l'obligation de résultat pesant sur elle, en faisant valoir que les travaux n'ont pas pu être commencés à la date initialement prévue, alors que les autorisations administratives, indépendantes de sa volonté n'ont pas été délivrées, de sorte que le début des travaux a été reporté au 28 février 2022.

Elle entend encore s'exonérer par le fait que la société SOCIETE1.) a opéré des modifications et commandé des prestations complémentaires, portant le montant des travaux à 140.002,46 EUR et reportant ainsi la date de livraison, sans pour autant indiquer à quelle date la livraison aurait dû se situer.

Il convient 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 (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas., 2006, 2e éd., p. 752).

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.

La société SOCIETE2.) fait valoir en premier lieu qu'il ne faut pas prendre en considération la date de début des travaux stipulée au Contrat, mais la date à laquelle les travaux ont effectivement pu débuter, à savoir le 28 février 2022, date de l'obtention des autorisations administratives.

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que la fiche de mise en chantier a été signée entre la société SOCIETE2.) et la SOCIETE3.), le 22 février 2022, de sorte que le chantier a pu débuter, contrairement aux affirmations de la partie défenderesse, non pas le 28 février 2022, mais le 22 février 2022.

Concernant ensuite l'incidence des modifications et des commandes supplémentaires par la société SOCIETE1.) sur l'achèvement des travaux, le tribunal déduit des développements de la société SOCIETE2.) que cette dernière conclut que le délai pour la réalisation des travaux fixé dans le contrat d'entreprise ne pouvait plus être respecté et devrait être allongé en raison des travaux supplémentaires à exécuter et en raison de modifications en cours d'exécution des travaux.

Le tribunal relève tout d'abord qu'il ne dispose pas de l'intégralité des commandes supplémentaires, mais qu'il ressort des développements de part et d'autre que des commandes supplémentaires ont été passées.

Le tribunal constate encore que la société SOCIETE2.) se limite à invoquer, d'une manière générale, les commandes supplémentaires et des modifications en cours d'exécution des travaux, sans indiquer les dates et l'objet de ces commandes et modifications, et sans produire un calendrier des travaux pour justifier le lien entre ces modifications et commandes supplémentaires et le non-respect du délai contractuel prévu au Contrat.

Les éléments fournis par la société SOCIETE2.) ne permettent pas d'apprécier l'importance des travaux supplémentaires, voir modificatifs, et leur incidence sur l'achèvement des constructions. En outre, la société SOCIETE2.) ne détaille ni les moyens techniques qu'il a fallu mettre en place pour réaliser ces suppléments, ni le temps supplémentaire requis pour les mettre en œuvre.

Elle reste ainsi en défaut de prouver que l'intégralité du retard constaté était due aux commandes supplémentaires ou modifications de commandes, ou sinon dans quelle

mesure la société SOCIETE1.) a, par ces modifications et commandes supplémentaires, contribué au retard retenu.

Dans ces conditions et en l'absence d'autres éléments, cet argument ne saurait donc valoir non plus.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) ne justifie pas valablement le retard pris dans l'exécution des travaux. Aucun des faits justificatifs opposés par elle ne constitue un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison.

La société SOCIETE1.) demande l'application de pénalités de retard pour la période du 24 mai 2022 au 22 novembre 2022.

En application de l'article « *Planning général des travaux* » précité du Contrat, il faut que le retard ait été dûment constaté par rapport aux délais du Contrat. Cet article précise encore que la pénalité pour le retard ainsi constaté ne devient exigible qu'à partir de la date du dépôt de la lettre recommandée comportant mise en demeure du pouvoir adjudicateur à la poste.

Le tribunal relève que dans le courrier recommandé du 24 mai 2022, invoqué par la partie demanderesse comme constituant le point de départ des pénalités de retard, la société SOCIETE1.) a indiqué à la partie défenderesse que des « *pénalités de retard prévues au contrat pourront être appliquées* » à partir du constat d'achèvement, qui aura lieu le 31 mai 2022,

Si par courrier recommandé du 31 mai 2022, la société SOCIETE1.) a ensuite mise en demeure la société SOCIETE2.) de prendre toutes les mesures nécessaires afin que les « *travaux soient réalisés dans les meilleurs délais* », suite au constat d'avancement/achèvement des travaux en date du même jour, elle n'a cependant pas précisé dans son courrier que des pénalités de retard s'appliqueront tel qu'annoncé dans son courrier précédent.

Par son courrier recommandé subséquent du 26 août 2022, la société SOCIETE1.) a encore informé la partie défenderesse qu'elle retient « *provisoirement* » 10 % (soit 11.745,01 EUR HTVA) au titre des pénalités de retard sur la facture d'acompte n° 5, à partir du 1^{er} juin 2022 (soit 45 jours ouvrables au moment de l'envoi du courrier). Il ressort encore d'un courrier du 6 septembre 2022 de la société SOCIETE1.) que des discussions ont eu lieu entre parties au courant de l'été quant à l'application d'une pénalité de retard, la partie demanderesse y ayant indiqué renoncer aux pénalités de retard si tous les travaux de gros œuvre étaient terminés avant le congé collectif.

Malgré l'information de la partie défenderesse par la société SOCIETE1.) du retard dans l'exécution des travaux, ces courriers précités ne sont pas constitutifs d'une mise en demeure quant à l'application des pénalités de retard conformément à l'article « *Planning général des travaux* » précité du Contrat, mise en demeure constituant le point de départ des pénalités de retard conventionnelles.

En effet, la société SOCIETE1.) n'a pas indiqué dans ces courriers que la pénalité de retard serait appliquée, mais y a indiqué que l'application des pénalités de retard n'est que provisoire, de sorte qu'ils ne sont pas à interpréter comme une interpellation suffisamment

claire pour que la société SOCIETE2.) ne puisse se méprendre sur le fait qu'une pénalité journalière allait lui être réclamée.

En revanche, par lettre recommandée du 3 octobre 2022, la société SOCIETE1.) après avoir soulevé à nouveau le retard dans l'achèvement, a mis en demeure la partie défenderesse de confirmer sa volonté, pour le 10 octobre 2022, de revenir sur le chantier pour poursuivre et achever les travaux et elle y a précisé qu'elle « *ne renonce [pas] aux pénalités de retard et autres indemnisations qui lui sont dues* ».

Conformément à l'article « *Planning général des travaux* » du Contrat, ce courrier vaut mise en demeure par courrier recommandé, la société SOCIETE1.) y ayant soulevé le retard dans l'exécution des travaux et valablement mis en demeure la partie défenderesse.

Le tribunal rappelle qu'il résulte des éléments du dossier que la relation contractuelle entre parties a pris fin le 21 octobre 2022.

Les pénalités de retard sont dès lors exigibles à partir du 3 octobre 2022, date de dépôt de la lettre de mise en demeure, au 21 octobre 2022, date de la fin des relations contractuelles entre parties. Il s'agit ainsi d'un retard de 15 jours ouvrables.

Partant, par application des modalités de calcul prévues à l'article « *Planning général des travaux* » (300.- EUR HTVA par jour ouvrable de retard avec un plafond de 20% du total de l'offre), la société SOCIETE1.) peut se prévaloir d'un montant de 4.500.- EUR HTVA (15 x 300) de ce chef.

Dès lors, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 4.500.- EUR HTVA à titre de pénalités de retard, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

La société SOCIETE1.) demande à voir majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Au vu des articles 15 et 15-1 de la Loi de 2004, la demande à voir ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement est à dire fondée.

3.4. Quant au bien-fondé des demandes de la société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) demande reconventionnellement, sur base de l'article 1134 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et suivants du même code, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 64.575,71 EUR TTC (soit 55.192,92 EUR HTVA), au titre des factures impayées.

Elle demande encore la condamnation de la partie demanderesse au paiement du montant de 109.277,29 EUR TTC (soit 93.399,40 EUR HTVA), à titre de dommages et intérêts.

3.4.1. Quant au paiement des prestations

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 55.192,92 EUR HTVA.

Il appartient à la société SOCIETE2.) d'établir que les prestations ont été facturées et réalisées conformément à la convention des parties.

Il convient de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués et des pièces versées par les parties, mais que son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

La société SOCIETE2.) plaide, en se référant à son décompte daté du 24 janvier 2024 que le montant de 55.192,92 EUR HTVA correspond au montant du Contrat (90.000.- EUR) auquel se rajoute les augmentations indiciaires (3.096,08 EUR), les prestations optionnelles sollicitées et fournies (33.843,18 EUR), les travaux supplémentaires commandés et réalisés (16.159,28 EUR) et les montants pour la mise à disposition des clôtures et porte de chantier, ainsi que du matériel de coffrage bloqués pendant 7 mois dans l'immeuble en chantier inaccessible (2.100.- EUR, 525.- EUR et 3.430.- EUR) et duquel il faut déduire les paiements effectués par la société SOCIETE1.) (93.960,62 EUR).

Il convient d'analyser les différents postes du décompte de la société SOCIETE2.) séparément.

- Le Contrat, les prestations optionnelles « activées » et les travaux supplémentaires

Selon le décompte du 24 janvier 2024 de la société SOCIETE2.), le montant du Contrat, augmenté des travaux supplémentaires et des prestations optionnelles, s'élève à 140.002,45 EUR HTVA (90.000 + 16.159,28 + 33.843,18).

Le tribunal relève à cet égard que le ledit décompte versé par la société SOCIETE2.) se réfère à des « options contractuelles » et à des « avenants complémentaires (voir décompte 22.002_ ind. B) », sans pour autant indiquer la nature de ces travaux supplémentaires et optionnels.

Le tribunal relève encore que si plusieurs décomptes différents de la société SOCIETE1.) figurent au dossier, à savoir des décomptes datant du 31 août 2022 et du 11 mai 2023, annotés chaque fois avec les commentaires de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) ne précise pas lequel est le « décompte 22.002_ ind. B » référencé dans son décompte.

Le tribunal note en outre que ces décomptes établis par la société SOCIETE2.) se réfèrent à un montant total des travaux de 140.002,45 EUR HTVA, sinon de 142.408,47 EUR HTVA, le dernier décompte en date du 11 mai 2023 indiquant le montant de 140.447,23 EUR HTVA.

Par ailleurs, la partie défenderesse verse une facture du 7 décembre 2022, pour un prix total de 140.153,35 EUR HTVA, indiquant qu'elle est établie « suivant décompte DEC_22.002_ind. B du 05/12/2022 ».

Eu égard à ces informations contradictoires, le tribunal n'est pas en mesure de retracer la somme de 140.002,45 EUR HTVA sur base des différents décomptes et de la dernière facture précitée de la partie défenderesse.

Néanmoins, le tribunal note que le montant de 140.002,45 EUR HTVA correspond au montant total repris dans la sixième facture émise par la société SOCIETE2.) le 30 août 2022, facture reprenant les 5 factures que la société SOCIETE2.) avait émises antérieurement.

Le tribunal note à cet égard que les 4 premières factures, à hauteur de 9.000.- EUR HTVA, de 28.095,21 EUR HTVA, de 37.315,13 EUR et de 5.183,15 EUR ont été intégralement payées par la société SOCIETE1.).

Il ressort encore des pièces que la cinquième facture, du 18 juillet 2022 pour un montant de 37.856,60 EUR HTVA, a été partiellement payée par la société SOCIETE1.) à hauteur de 14.366,58 EUR HTVA, celle-ci ayant soustrait une retenue de garantie de 10% et des pénalités de retard de 10%, soit deux fois le montant de 11.745,01 EUR HTVA.

La sixième facture du 7 septembre 2022 à hauteur de 8.552,11 EUR n'a pas été réglée par la société SOCIETE1.) au motif qu'il y a des « *erreurs de quantités* » et que « *l'avancement des travaux ne correspond pas à la facturation* ».

La société SOCIETE1.) plaide qu'elle a seulement procédé au paiement des prestations réalisées et qu'elle était en droit de retenir 10 % du prix facturé à titre de retenue de garantie, ainsi que 10 % à titre de pénalité de retard.

Le tribunal déduit des développements de la partie demanderesse, que cette dernière conteste la demande en paiement de la société SOCIETE2.) aux motifs (i) qu'une retenue de garantie de 10 % du prix facturé s'applique (ii) qu'une pénalité de retard de 10 % du prix facturé s'applique et (iii) que les prestations facturées n'ont pas été réalisées.

Tout d'abord, en ce qui concerne l'étendue des prestations réalisées, le tribunal relève qu'il est constant en cause que la partie demanderesse a payé le montant de 109.933,28 EUR TTC, soit 93.960,62 EUR HTVA, au titre des six factures précitées, soit un montant supérieur au prix du marché de 90.000.- EUR HTVA.

Le tribunal note encore que la société SOCIETE1.) ne plaide pas le remboursement d'un trop payé, de sorte que le prix du marché de base a été augmenté, d'un commun accord, par des travaux optionnels ou supplémentaires.

Ainsi, il ressort notamment des commentaires de la société SOCIETE1.) sur les différents décomptes du 31 août 2022 et du 11 mai 2023 qu'elle a donné son accord pour des travaux supplémentaires correspondant aux montants de (i) 420.- EUR HTVA suite à un avenant n° 3 (« *surhauteur de mur étage 2* »), (ii) 4.763,15 EUR HTVA suite à un avenant n° 4 (« *supplément pour surépaisseur de dalles existant* ») et (iii) 1000.- EUR HTVA, au lieu de 2.500.- EUR HTVA, suite à un avenant n° 2 (« *décapage de l'arase de mur étage 2* »). De même, elle exprime son accord concernant les travaux optionnels référencés au point 5 « *Intervention dans bâtiment existant – option* » dans les décomptes des 31 août 2022 et 11 mai 2023, mais retient d'autres montants.

Elle conteste en revanche que les prestations du décompte ont été intégralement réalisées.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir que les prestations ont été réalisées et facturées conformément à la convention des parties.

Cependant, le tribunal relève que la société SOCIETE2.) se limite à invoquer, d'une manière générale des travaux optionnels commandés, sans indiquer les dates et les objets de ces options. De même, elle ne verse pas non plus l'intégralité des commandes supplémentaires.

Le tribunal relève ensuite que la société SOCIETE2.) n'expose pas non plus, face aux contestations de la partie demanderesse, quand ces travaux optionnels et supplémentaires ont été réalisés.

Ainsi, à défaut pour la partie défenderesse d'exposer d'une part la nature de ces travaux supplémentaires/optionnels, voire les quantités facturées, et d'autre part de rapporter la preuve que ces prestations ont été réalisées, le tribunal ne dispose pas d'informations suffisamment précises permettant de déterminer quels travaux ont été réalisés et de faire droit à la demande en paiement des prestations réalisés.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) sollicite un complément d'expertise afin d'évaluer notamment le montant des travaux réalisés, de constater l'état actuel d'avancement des travaux dans l'Immeuble et de dresser un décompte entre les parties.

Les prestations contestées n'étant pas énumérés et dès lors que, conformément à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) en institution d'une expertise pour prouver l'existence des travaux réalisés.

La société SOCIETE2.) reste partant en défaut d'établir que les travaux facturés ont été intégralement exécutés.

Deuxièmement, la société SOCIETE1.) soutient qu'une retenue de 10 % du prix facturé s'applique et la société SOCIETE2.) en demande la libération.

Le tribunal rappelle que par le procédé de la retenue de garantie, le maître de l'ouvrage retient un certain pourcentage de la somme qu'il devrait payer, en vue de s'assurer de la bonne finition des imperfections et malfaçons pendant un délai de garantie (cf. Cour d'appel 18 mars 2009, n°32061 du rôle).

En l'occurrence, la pièce intitulée « *suivi de la facturation établie par SOCIETE6.)* » (cf. pièce n° 27 de Maître Hansen), non autrement contestée à cet égard, renseigne que la société SOCIETE1.) a retenu, à titre de retenue de garantie, un solde de 11.745,01 EUR HTVA (soit 10%) sur la cinquième facture du 18 juillet 2022 de la partie défenderesse.

Le tribunal relève que le Contrat dispose qu'« *une retenue de garantie de 10% du montant du marché global sera appliquée sur décompte final (9 000€ HTVA). La retenue de garantie est libérable après réception définitive des travaux et la levée des remarques éventuelles. Le règlement de la garantie peut se faire sous réserve d'un cautionnement de celle-ci par la SOCIETE7.) ou par un organisme bancaire reconnu au Grand-duché de Luxembourg* ».

Il résulte de cette disposition que la société SOCIETE1.) peut appliquer, sur la facture finale, une retenue de garantie à hauteur de 9.000.- EUR HTVA, jusqu'à la réception définitive des travaux et la levée des remarques éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la partie défenderesse qui réclame la libération des retenues de garantie, de rapporter la preuve que les conditions prévues au Contrat sont remplies.

Or, il ne résulte pas des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que lesdites conditions sont remplies. La partie défenderesse ne produit aucun procès-verbal de réception des travaux, ni aucun autre document duquel se dégage la réception des travaux réalisés par le maître d'ouvrage.

De plus, tel que le tribunal l'a retenu au point précédent du jugement, il est établi que les travaux effectués par la société SOCIETE2.) n'ont pas été réalisés conformément aux règles de l'art. De même, il n'est pas établi que l'intégralité des prestations confiées à la société SOCIETE2.) ont été réalisées par celle-ci.

Compte tenu de ce qui précède, la partie défenderesse reste en défaut de prouver que les conditions précitées de la libération de la retenue de garantie sont remplies.

Cependant le tribunal relève que la retenue de garantie est fixée contractuellement au montant de 9.000.- EUR HTVA.

Dans ces circonstances, la société SOCIETE1.) ayant retenu le montant de 11.745,01 EUR HTVA, le tribunal décide que la demande de la société SOCIETE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 2.745,01 EUR HTVA (11.745,01 – 9.000).

En dernier lieu, la société SOCIETE1.) soutient qu'une retenue de 10 % du prix facturé s'applique et la société SOCIETE2.) en demandant la libération.

En l'occurrence, la pièce intitulée « *suivi de la facturation établie par SOCIETE6.)* », non autrement contestée à cet égard, renseigne que la société SOCIETE1.) a retenu, à titre de pénalité de retard, un solde de 11.745,01 EUR HTVA (soit 10%) sur la cinquième facture du 18 juillet 2022 de la partie défenderesse.

Le tribunal rappelle qu'il résulte des développements ci-dessus que la demande de la société SOCIETE1.) est fondée pour le montant de 4.500.- EUR à titre de pénalité de retard.

Afin de ne pas aboutir à une double indemnisation de la société SOCIETE1.) de ce chef et alors que la société SOCIETE1.) ne justifie pas en quoi elle aurait été autorisée à retenir ledit montant sur la cinquième facture du 18 juillet 2022, il y a lieu de déclarer la demande en paiement de la société SOCIETE2.) fondée pour le montant de 11.745,01 EUR HTVA.

- Indexation du prix de base

La société SOCIETE2.) demande encore le montant de 3.096,08 EUR HTVA au titre des augmentations indiciaires.

Le Contrat précise que le montant de « *l'adjudication est de 90 000,00 Euros HTVA correspondant au montant total des positions retenues. Les prix unitaires, les prix des positions optionnelles sont fermes et définitifs pour la durée d'exécution et l'ensemble des travaux. Tous les travaux non inclus dans la présente adjudication devront faire l'objet d'une offre approuvée par la Direction des travaux avant toute exécution* ».

Il ressort de ces dispositions que les parties ont conclu un contrat d'entreprise à forfait ou un marché à forfait dans lequel le prix est fixé d'avance, de façon ferme et définitive.

Le tribunal rappelle que le marché à forfait se caractérise par la circonstance que le prix est fixé d'avance globalement de façon précise et qu'il porte sur des ouvrages dont l'étendue et la nature sont déterminées d'avance, les détails y repris quant à l'étendue des travaux à prester (quantité) et les prix unitaires n'y figurant qu'à titre indicatif pour expliquer le prix global (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 27 juin 2019, n° TAL-2018-04561 du rôle, citant Cour d'appel, 9 décembre 1997, n°19366 du rôle). Il constitue un contrat aléatoire, en ce que l'entrepreneur prend contractuellement le risque d'assumer sans modification de prix tous les imprévus (cf. Cour d'appel 5 mai 1999, n°21199 du rôle, cité dans Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 28 décembre 2021, n°TAL-2017-00364 et TAL-2018-05868 du rôle).

L'immutabilité du prix signifie que l'entrepreneur ne pourra demander un supplément de prix ni en raison des circonstances économiques, ni en raison de difficultés nées des événements ou des travaux de la construction elle-même. Dans tout marché à forfait, l'entrepreneur doit exécuter à ses frais les travaux indispensables à la réalisation de l'ouvrage prévu, bien qu'il ne les ait pas envisagés lorsqu'il a fixé le prix (cf. Cour d'appel 13 novembre 2003, n°27209 du rôle, citant Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 28 décembre 2021, *op. cit.*).

Dès lors aucune indexation du prix, tel que demandée par la partie défenderesse, n'est fondée.

- Les frais courants

La société SOCIETE2.) demande enfin, à titre de frais courants, les montants de 2.100.- EUR HTVA, de 525.- EUR HTVA et de 3.430.- EUR HTVA pour la mise à disposition des clôtures et porte de chantier, ainsi que du matériel de coffrage bloqués pendant 7 mois dans l'Immeuble en chantier inaccessible et ce « à compter de début Sept. 2022 ».

Face aux contestations de la société SOCIETE1.), il appartient à la partie défenderesse d'établir le bien-fondé de sa demande, soit en l'occurrence, de prouver que les frais dont elle requiert le remboursement ont été exposés, que leur montant est celui réclamé et qu'ils ont été commandés par la société SOCIETE1.).

S'il ressort certes du Rapport d'expertise que des clôtures de chantier étaient présentes le long de la façade lors de la visite des lieux du 14 avril 2023 et qu'une porte de chantier fermait l'Immeuble, le tribunal rappelle que le Contrat a été résilié le 21 octobre 2022. Cependant, la société SOCIETE2.) reste en défaut d'exposer pourquoi elle se trouvait dans l'impossibilité de récupérer ledit matériel suite à la rupture des relations contractuelles.

A cela s'ajoute que le poste « *location de matériel de coffrage stocké sur place* » n'est pas autrement expliqué et n'est étayé par aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal.

Face aux contestations de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) reste également, eu égard à la nature du marché forfaitaire, en défaut d'établir que ces prestations supplémentaires ont fait l'objet d'une commande écrite de la part du maître d'ouvrage, soit que les travaux supplémentaires ont été exécutés hors forfait, c'est-à-dire sans lien direct et nécessaire avec la commande initiale.

Les prestations contestées n'étant étayées par aucun élément probant du dossier et, conformément à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne pouvant être ordonnée en vue de suppléer à la carence d'une partie dans l'administration de la preuve, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) en institution d'une expertise pour prouver ces frais courants.

Au vu de ce qui précède, et à défaut d'autres éléments, il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) n'est pas fondée à réclamer le paiement des frais courants.

- Conclusion

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 14.490,02 EUR HTVA (2.745,01 + 11.745,01), à augmenter des intérêts de retard prévus par le chapitre 1^{er} de la Loi de 2004 à partir de l'échéance de la cinquième facture du 18 juillet 2022 jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) demande à voir majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

La Loi de 2004 ne prévoyant plus une majoration du taux de l'intérêt légal en matière de créances résultant de transactions commerciales, la demande en majoration du taux de l'intérêt manque de base légale et est partant à rejeter.

3.4.2. Quant aux dommages et intérêts

La société SOCIETE2.) demande encore le montant de (i) 30.720.- EUR HTVA au titre de pertes de rendements en relation avec le démarrage tardif des travaux imputable à la partie demanderesse et de (ii) 62.679,40 EUR HTVA au titre des frais courants mensuels.

- Les pertes de rendement

La société SOCIETE2.) sollicite le montant de 30.720.- EUR HTVA à titre d'indemnisation de la perte de rendement subie en raison du démarrage tardif des travaux imputable à la partie demanderesse.

La société SOCIETE1.) conteste la demande.

Le préjudice financier dont fait état la société SOCIETE2.) n'est pas autrement expliqué et n'est étayé par aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal, la partie défenderesse se limitant à indiquer que le chantier a démarré avec du retard faute d'organisation de la partie demanderesse qui n'aurait pas obtenu les autorisations de mise en chantier délivrées par la commune. Elle n'expose pas de quelles autorisations il s'agit, ni ne précise-t-elle les jours de retard y imputables.

Au vu de ce qui précède, et à défaut d'autres éléments, il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) ne rapporte pas la preuve du montant réclamé au titre de la perte de rendement, de sorte qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve qui lui incombe pour établir le bien-fondé de sa créance alléguée.

Partant, la demande de la société SOCIETE2.) n'est pas fondée en ce qui concerne le volet de la perte de rendement.

- Les frais courants mensuels

La société SOCIETE2.) demande enfin le montant 62.679,40 EUR HTVA au titre des frais courants mensuels afférents au fonds de roulement et intérêts bancaires pendant une période de 16 mois depuis le mois de septembre 2022 (16 x 3.917,46 EUR).

Le préjudice financier dont fait état la société SOCIETE2.) n'est étayé par aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal, la partie défenderesse se limitant à indiquer qu'il s'agit de 4,2 % du solde HTVA lui dû. A cela s'ajoute que les montants réclamés se réfèrent à une période postérieure à la rupture de la relation contractuelle qui date du 21 octobre 2022.

Au vu de ce qui précède, et à défaut d'autres éléments, il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) ne rapporte pas la preuve du montant réclamé au titre des frais courants mensuels, de sorte qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve qui lui incombe pour établir le bien-fondé de sa créance alléguée.

Partant, la demande de la société SOCIETE2.) n'est également pas fondée en ce qui concerne ce volet de sa demande.

4. Quant à la compensation

La société SOCIETE2.) demande la compensation entre les moins-values fixées par l'expert avec les montants réduits par la société SOCIETE1.) au titre des factures impayées.

Il y a lieu de déclarer fondée cette demande qui n'a pas rencontré de contestation.

5. Quant aux frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE8.) sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 15.000.- EUR au titre des honoraires d'avocats payés, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

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. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

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.

La demande est donc recevable sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Toutefois, les frais et honoraires payés pour engager la présente procédure ne sont en lien avec cette faute que dans la mesure où le montant mis en compte de ce chef ne dépasse

pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

En l'espèce, indépendamment de la question de savoir si la société SOCIETE2.) a commis une faute, il y a lieu de relever que la partie demanderesse verse des notes d'honoraires qui ne comportent pas le détail des prestations effectuées, de sorte que le lien de causalité n'est en tout état de cause pas à suffisance établi.

La demande en indemnisation de la société SOCIETE1.) au titre des frais et honoraires d'avocat est par conséquent à déclarer non fondée.

La société SOCIETE2.) sollicite à son tour la condamnation de la partie demanderesse au paiement du montant de 15.000.- au titre des honoraires d'avocats payés,

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'a versé ni les notes d'honoraires, ni la preuve de leur paiement, elle est restée en défaut de justifier son préjudice.

Elle est partant à débouter de ce chef de la demande.

6. Quant aux frais et dépens de l'instance et aux frais d'expertise

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de la partie demanderesse au paiement des frais d'expertise d'un montant de 12.224,27 EUR, sinon d'instaurer un partage en sa faveur, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) conclut à voir débouter la société SOCIETE2.) de sa demande. Elle demande la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Au vu du sort réservé aux demandes, il y a lieu d'opérer un partage des frais et dépens, y compris des frais d'expertise, à raison d'un tiers à charge de la société SOCIETE1.) et de deux tiers à charge de la société SOCIETE2.).

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière commerciale, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

7. Quant aux indemnités de procédure

La partie demanderesse et la partie défenderesse demandent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de la société SOCIETE1.) de ce chef est à déclarer non fondée, l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas établie.

La société SOCIETE2.) n'établit pas non plus en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est également non fondée.

8. Quant à l'exécution provisoire sans caution

La société SOCIETE1.) demande enfin l'exécution provisoire sans caution, sur minute et avant enregistrement du jugement à intervenir.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit sans que l'exécution provisoire doive être prononcée. Si le tribunal ne dispense cependant pas d'une caution ou de la preuve d'une solvabilité suffisante, le jugement n'est exécutoire qu'à la charge de donner caution ou de justifier de solvabilité suffisante conformément aux article 567 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce. De plus, cet article ne prévoit pas l'exécution sur minute.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

les **déclare** recevables,

- **quant à la demande principale**

déclare la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL partiellement fondée,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (i) le montant de 126.914,56 EUR TTC à titre d'indemnisation et (ii) le montant de 4.500.- EUR HTVA à titre de pénalités de retard, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement ;

la **dit** non fondée et en déboute pour le surplus,

- **quant à la demande reconventionnelle**

déclare la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL la somme de 14.490,02 EUR HTV.A avec les intérêts de retard prévus par le chapitre 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de l'échéance de la cinquième facture du 18 juillet 2022 jusqu'à solde,

la **dit** non fondée et en déboute pour le surplus,

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre les créances réciproques,

dit les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en paiement de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés non fondées et en déboute,

dit les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution ou sur minute du présent jugement,

fait masse des frais de l'instance et des frais d'expertise, et les impose pour un tiers à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et pour deux tiers à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

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