Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00124

Numéro du rôle TAD-2021-00496

Audience publique de vacation du mardi, 1er août 2024

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, Vice-Présidente,
Gilles PETRY, Premier Juge,

Pit SCHROEDER, Greffier.

E N T R E

Patrick VERMEERSCH, sans état actuel connu, demeurant à L-6717 Lischert, 37, rue de la Lorraine ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 24 septembre 2020 ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

Maître Michael WOLFSTELLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, pris en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée **AZ CONSTRUCTION S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-9743 Crendal, 6, Bei Kesch, inscrite au registre de Commerce de Luxembourg sous le numéro B212421, déclarée en état de faillite ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendu en date du 16 août 2023.

L'objet du litige

La demande en responsabilité est en rapport avec des travaux de construction d'une habitation à Heispelt effectués suivant un contrat conclu en date du 28 avril 2017 entre Patrick VERMEERSCH et la société AZ CONSTRUCTION.

Les faits

Un contrat qualifié de « *contrat d'entreprise pour travaux de construction d'habitation »* a été signé, sous réserve « de *l'obtention de l'autorisation de construire avant le 1 septembre 2017 »*, le **28 avril 2017** entre Patrick VERMEERSCH et la société AZ CONSTRUCTION pour une construction à Heispelt pour un prix de 247.360,97 € HTVA avec paiement d'un acompte de 98.000 €. Ce contrat ne détaille pas les travaux faisant l'objet du contrat. Aucun délai d'exécution n'a été fixé.
Des conditions générales paraphées sur la dernière page sont jointes à ce contrat disposant à :

- l'article 10.2 « *Les présentes conditions ont priorité sur celle de l'entrepreneur* »,
- l'article 2 de ces conditions prévoit que les travaux sont exécutés dans un délai de 30 jours calendrier après signature du bon de commande, avec prolongation d'un délai supplémentaire sur accord du donneur d'ordre, prévoyant une indemnité de retard de 25 € ou la résiliation par le client,
- l'article 3 prévoit que le prix HT comprend tous les travaux nécessaires et n'est pas modifiable avec risque d'une sous-estimation à l'entrepreneur.

Une offre de prix datée **du 18 avril 2017,** envoyée suivant mention manuscrite le **21 janvier 2019,** est plus détaillée quant aux travaux, reprend les gros œuvres pour un montant total de 174.276 €.

Des factures d'acomptes ont été envoyées les **21 janvier , 24 mai**, **27 mai** (avec mention des marchandises reçues et avancées par Patrick VERMEERSCH qui sont déduits)**, 17 juillet, 2 octobre, 4 et 27 novembre 2019**.

Un devis supplémentaire a été établi en date du **24 juillet 2018** pour un montant de 33.237,65 € pour les aménagements extérieurs. Selon ce devis *« en cas de contestations seul les tribunaux de Liège seront reconnus comme compétent*. ».

Des paiements via BILnet pendant l'année 2019 par Patrick VERMEERSCH et en cash de 50.000 € ont été effectués le **30 janvier 2018** et d'une somme illisible le **29 janvier 2000** pour travaux de toitures. (pièce 3)

Un rapport de réunion a été dressé en date du **9 janvier 2020** par Filipe VALENTE du bureau d'architecture VALENTE, qui a conçu les plans et a fait la demande d'autorisation de construire à la commune pour la construction d'une maison unifamiliale accordée le **9 janvier 2019**. Ce rapport relève comme date pour le début des travaux le **20 mars 2019**, avec interruption pour le congé collectif 2019 avec reprise le **19 août 2019** avec le début des travaux de maçonnerie à l'étage et du couvreur le **23 septembre 2019** où « *notre client a constaté un certain laisser aller sur le chantier et nous a demandé d'intervenir à la rentrée de janvier 2020*

pour constater l'avancement ainsi que l'état des travaux déjà effectués, lesquels sont reportés dans le rapport ci-dessous. ».
Des plages photographiques sont jointes à ce rapport avec des commentaires.

En date du **4 mars 2020** une 2ième prorogation du délai d'occupation de la maison jusqu'au **31 décembre 2020** a été accordée à Patrick VERMEERSCH par la direction de l'Enregistrement.

Une mise en demeure avec sommation de reprendre les travaux envoyée par Patrick VERMEERSCH en date du 27 janvier 2020 fait état d'un remplacement de la société de toiture ainsi que de paiements par acomptes pour travaux sur facture de la société AZ CONSTRUCTION non effectués pour la somme de 215.212 € *sur devis du 28 avril 2017*.

Un devis du **9 mars 2020** d'une société Europe Toiture est versé pour finition de travaux déjà commencés par une autre société.

Une mise en demeure en date du **30 avril 2020** par le mandataire de Patrick VERMEERSCH fait état du fait que « *la maison se trouve toujours en état brut et de gros oeuvres* » détaillés de façon non limitative dans ce courrier, de travaux non effectués ainsi que d'un paiement par Patrick VERMEERSCH d'une somme à hauteur de 202.192 € pour des travaux qui n'auraient pas été effectués, dont le remboursement immédiat jusqu'au **6 mai 2020** à hauteur d'un montant de 154.500 € est réclamé, pour travaux payés non réalisés ou effectués par des tiers et encaissés par la société AZ CONSTRUCTION et, à défaut, la résiliation judiciaire du contrat conclu et le remboursement de la somme précitée avec des dommages intérêts seraient demandés par la voie judiciaire.

Un arrêt du chantier aurait été prononcé par règlement grand-ducal du **18 mars 2020** levé le **20 avril 2020**.

Un constat d'huissier a été dressé le **30 juin 2020** relatant qu'aucun ouvrier de la société AZ CONSTRUCTION ne se trouvait sur le chantier ainsi que les dégâts encourus suite aux intempéries en raison de l'absence de protection et de fermeture du chantier.

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du **24 septembre 2020**, Patrick VERMEERSCH a fait donner assignation à la société AZ CONSTRUCTION à comparaître devant le tribunal d'arrondissement.

En date du **4 novembre 2020** la faillite de la société AZ CONSTRUCTION a été prononcée et Maître Michael WOLFSTELLER a été nommé curateur de la société à responsabilité limitée AZ CONSTRUCTION S.à r.l. en faillite.

<u>Les prétentions et moyens des parties</u>

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 24 septembre 2020, **Patrick VERMEERSCH** a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée AZ CONSTRUCTION S.à r.l., déclarée par la suite en faillite en date du 4 novembre 2020, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de :

« *de prononcer aux termes <u>des articles 1184 et 1134 du Code civil, sinon aux termes de l'article 6 du contrat d'entreprise</u>, sinon encore sur toutes autres dispositions trouvant application prononcer <u>la résolution judiciaire</u> du contrat conclu en date du 28 avril 2017, ainsi que du*

*devis supplémentaire du 24 juillet 2018 , de la condamner à la la somme de **166.631,75 euros** à titre d'indemnisation pour des travaux non exécutés et du matériel non livré et à une indemnité de retard et à la somme aux termes de l'article 6 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017, la partie assignée est redevable de la somme de **41.365,38 euros** (15 % sur 275.769,22 euros) ; le dommage matériel subi en raison des défauts, vices et malfaçons s'élève ex aequo et bono à 20.000 et le dommage moral subi s'élève ex aequo et bono à **15.000** euros ; il demande encore les frais d'huissier pour faire dresser un état de la construction délaissée s'élève à 357,15 euros ;*

partant condamner la partie assignée à payer au demandeur la somme de 15.000 euros à titre de dommage moral avec les intérêts à partir de la demande jusqu'à solde ;

dire que les frais d'huissier pour faire dresser un état de la construction délaissée s'élève à 357,15 euros ;

dire que l'inexécution du contrat est entièrement imputable à la partie assignée ;

dire qu'une réparation du dommage en nature est impossible ,

*partant condamner la partie assignée à payer au demandeur la somme de **166.631,75 euros** à titre d'indemnisation pour des travaux non exécutés et du matériel non livré avec les intérêts à partir du jour du déboursement de la prédite somme, sinon à partir du jour de la mise en demeure du 27 janvier 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 15 avril 2020, sinon encore à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;*

donner acte à la partie demanderesse qu'elle se réserve expressément et formellement le droit de réclamer le paiement d'un éventuel supplément résultant des travaux réalisés par les nouveaux corps de métier par rapport au coût initial du prix de la maison ;

*dire qu'aux termes des articles 2.2 et 2.4 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017, la partie assignée est redevable **d'une indemnité de retard de 25 euros** par jour de retard à partir du 21 mars 2020 jusqu'à la fin des travaux sinon jusqu'à la résolution du contrat d'entreprise litigieux ;*

partant condamner la partie assignée à payer au demandeur cette indemnité de retard de 25 euros par jour de retard à partir du 21 mars 2020 jusqu'à la fin des travaux sinon jusqu'à résolution du contrat d'entreprise litigieux avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

donner acte à la partie demanderesse qu'elle se réserve expressément et formellement le droit de réclamer le dommage subi si suite à l'arrêt du chantier provoqué par la partie assignée, le délai accordé par l'administration de l'enregistrement et des domaines ne pourrait pas être respecté et qu'il n'aurait dès lors plus droit aux avantages prévus par le « Bellegen Akt » ,

*dire qu'aux termes de l'article 6 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017, la partie assignée est redevable de la somme de **41.365,38 euros** (15 % sur 275.769,22 euros) ;*

*partant condamner la partie assignée à payer au demandeur à titre de la clause pénale prévue à l'article 6 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017, la somme de **41.365,38 euros** avec les intérêts à partir de la demande jusqu'à solde ;*

*dire que le dommage matériel subi par le demandeur en raison des défauts, vices et malfaçons s'élève ex aequo et bono à **20.000** euros sinon à toute autre somme à dire d'expert ;*

partant condamner la partie assignée à payer au demandeur la somme de 20.000 euros à titre de dommage matériel avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde ;

*dire que le dommage moral subi par le demandeur s'élève ex aequo et bono à **15.000** euros ;*

partant condamner la partie assignée à payer au demandeur la somme de 15.000 euros à titre de dommage moral avec les intérêts à partir de la demande jusqu'à solde ;

dire que les frais d'huissier pour faire dresser un état de la construction délaissée s'élève à 357,15 euros ;

*partant condamner la partie assignée à payer au demandeur la somme de **357,15 euros** avec les intérêts à partir du jour du déboursement de la prédite somme sinon encore à partir de la demande jusqu'à solde ;*

donner acte à la partie demanderesse qu'elle se réserve expressément et formellement le droit d'augmenter sa demande en cours d' instance ;

condamner la partie assignée à tous les frais et dépens de l'instance ;

condamner en tout état de cause la partie adverse à l'entièreté des frais et dépens de l'instance, au vœu de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO ;

*la condamner encore à payer à la partie de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, pour les frais et honoraires d'avocat ainsi que les frais de déplacement et les faux frais exposés (copies, taxes, timbres, téléphone, fax, etc...) qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, compte tenu de l'attitude de la partie adverse ayant conduit au litige, évaluée à **3.000 euros** au vœu de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile;*

ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant opposition ou appel, sur minute, sans caution et avant enregistrement. »

Patrick VERMEERSCH expose que suivant contrat d'entreprise pour travaux de construction d'habitation signé le 28 avril 2017 entre parties, il a commandé, sous réserve *de l'obtention de l'autorisation de construire avant le 1 septembre 2017*, une construction à Luxembourg, Heispelt pour un prix de 247.360,97 € avec paiement d'un acompte de 98.000 € contrat qui ne détaille pas les travaux faisant l'objet du contrat. Aucun délai d'exécution n'est fixé dans le contrat.
Des conditions générales paraphées sur la dernière page sont jointes à ce contrat disposant à l'article 10.2 « *Les présentes conditions ont priorité sur celle de l'entrepreneur* ».

Un devis supplémentaire aurait été établi en date du 24 juillet 2018 pour un montant de 33.237,65 € pour les aménagements extérieurs. Selon ce devis *« en cas de contestation, seul les tribunaux de Liège seront reconnus comme compétent.* »

Des paiements auraient été effectués par Patrick VERMEERSCH pendant l'année 2019.

Un rapport de réunion a été dressé en date du 9 janvier 2020 par Filipe VALENTE du bureau d'architecture VALENTE, qui aurait conçu les plans et aurait fait la demande d'autorisation de construire à la commune pour la construction d'une maison unifamiliale accordé le 9 janvier 2019 que Patrick VERMEERSCH aurait constaté un certain laisser-aller sur le chantier et lui aurait demandé d'intervenir à la rentrée 2020 pour constater l'avancement ainsi que l'état des travaux déjà effectués, lesquels seraient reportés dans le rapport.

Une mise en demeure par son mandataire faisant état du fait que *« la maison se trouve toujours en état brut et de gros oeuvres* » et de ceux qui n'auraient toujours pas été effectués ainsi que d'un paiement par Patrick VERMEERSCH de la somme à hauteur de 202.192 € également pour des travaux qui n'auraient pas été effectués, dont il demande le remboursement immédiat à hauteur d'un montant de 154.500 € et à défaut de paiement jusqu'au 6 mai 2020 la résiliation judiciaire du contrat conclu, le remboursement de la somme précité avec des dommages intérêts seraient demandé par la voie judiciaire.

Un arrêt du chantier aurait été prononcé le 18 mars 2020, levé le 20 avril 2020.

Patrick VERMEERSCH demande au tribunal sur base des articles 1184 et 1134 du Code civil, sinon aux termes de l'article 6 du contrat d'entreprise sinon encore sur toutes autres dispositions trouvant application de prononcer la résolution judiciaire du contrat conclu en date du 28 avril 2017, ainsi que du devis supplémentaire du 24 juillet 2018 par la faute de la partie assignée.

Dans ses conclusions du 6 décembre 2022, Patrick VERMEERSCH renonce à sa demande réservée en obtention du paiement du dommage subi en cas de non-respect du délai accordé par l'administration de l'enregistrement pour l'avantage des frais réduit pour l'acte notarié.

Le curateur tout en se rapportant à prudence quant aux faits, à titre principal, fait valoir que le montant réclamé de 166.631 € réclamé à titre d'indemnisation pour travaux prétendument non exécutés et de matériel non livré, ne serait pas justifié et devrait être ramené à de plus justes proportions, sinon, à titre subsidiaire, d'instaurer une expertise contradictoire afin de quantifier le travail effectué avant la faillite.

Il conteste l'évaluation du dommage matériel et moral, alors que Patrick VERMEERSCH réclamerait les montants de 166.631 € et de 41.365,38 € à titre de réparation du préjudice subi, le montant supplémentaire de 20.000 € ne serait pas justifié et à rejeter, tout comme le montant de 15.000 € contesté au même titre et pour les mêmes motifs ainsi que la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La régularité de la procédure ainsi que l'intervention en cours de procédure du curateur n'ont pas été contestées à cet égard, de sorte que la demande est recevable.

Appréciation

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Bien qu'il soit de principe qu'on ne peut pas exiger du demandeur une preuve absolument complète de toutes les conditions requises pour que l'obligation dont il réclame l'exécution soit valable et exigible étant donné que sinon la deuxième règle posée à l'article 1315 du Code civil, qui met la preuve des exceptions à charge du défendeur serait vidée de sa substance (cf. CA, 7 juin 2007, Pas. 33, p. 548), il n'en reste pas moins qu'il appartient en l'espèce, en premier lieu, à Patrick VERMEERSCH d'établir l'existence de sa créance, respectivement le contenu du contrat.

Les relations contractuelles entre parties et la responsabilité du constructeur

Les principes

L'article 1710 du Code civil définit le contrat d'entreprise ou louage d'ouvrage comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Le contrat d'entreprise immobilier est 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.

Il y a lieu de rappeler qu'en matière de contrat de construction, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun, avec délai d'action trentenaire de droit commun, tant qu'il n'y a pas eu de réception ou en cas de défaut de réception ; à partir du moment qu'il y a eu réception, c'est le régime dérogatoire instauré par les articles 1792 et 2270 du code civil, instituant une garantie décennale pour les vices affectant les gros ouvrages (respectivement biennale pour les menus ouvrages) qui s'appliquent ;

En l'espèce il y a encore lieu d'analyser si une réception des travaux en cause a eu lieu à la fin de pouvoir décider de l'application du régime juridique de la garantie décennale ou trentenaire ;

La réception des travaux peut être expresse ou tacite : comme aucune réception expresse ou écrite n'a eu lieu en l'occurrence, il échet de rechercher s'il y a eu réception tacite ;

Conclusion

Le contrat du 28 avril 2017 et les devis supplémentaires du 18 avril 2017, et du 24 juillet 2018, sur base des prestations en découlant pour la société AZ CONSTRUCTION en faillite, sont à qualifier de contrat d'entreprise, qualification qui n'est d'ailleurs pas remise en cause par les parties et ressort de l'intitulé du contrat du 28 avril 2017 versé en cause.

Les travaux et les obligations détaillées à charge de la société AZ CONSTRUCTION en faillite ne ressortent pas uniquement du contrat de 28 avril 2017 mais peuvent encore être déduits des conditions générales et des devis supplémentaires, dont celui du 24 juillet 2018, qui ne concerne que les aménagements extérieurs ainsi que des factures de AZ CONSTRUCTION en faillite versées et payés par Patrick VERMEERSCH, qui sont soit en rapport avec des gros œuvres non détaillés, des paiements d'acomptes pour des travaux non détaillés ou de marchandise non détaillés (pièce 26). Il découle de la facture (pièce 14) que la marchandise reçue a été avancée par Patrick VERMEERSCH et déduit du montant de la facture.

Il est constant en cause et par ailleurs non contesté que le contrat litigieux liant les parties constitue donc un contrat de construction et qu'il porte sur des travaux de gros-œuvre par la société de construction AZ CONSTRUCTION en faillite ou déléguée par elle à des sociétés tierces.

Il est constant et par ailleurs indiqué par Patrick VERMEERSCH dans l'assignation et non contesté par le curateur, tel que relevé par le bureau d'architecte VALENTE en janvier 2020 dans son rapport et par l'huissier, qu'à partir de septembre 2019 les travaux n'ont plus été achevés, qu'un arrêt du chantier a été prononcé en date du 18 mars 2020, levé le 20 avril 2020 et que la faillite de la société a été prononcée en novembre 2020. Patrick VERMEERSCH n'a pas pu prendre possession des lieux dans les délais et ni a réceptionné ni expressément ni tacitement les travaux commandés restés inachevés et a dû terminer les travaux par d'autres sociétés afin de respecter le délai de prorogation accordé par l'administration de l'enregistrement jusqu'au 31 décembre 2020.

Il en découle que, comme il y n'a pas eu réception de sorte que c'est le régime de la responsabilité contractuelle de droit commun, avec le délai d'action trentenaire de droit commun, qui s'applique à la responsabilité de la société AZ CONSTRUCTION en faillite recherchée. Ces faits et constatations ne sont d'ailleurs pas contestés par le curateur.

Quant aux désordres, vices ou défaut d'achèvement

La preuve à rapporter

L'entrepreneur a l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Par ailleurs, l'obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices s'analyse en obligation de résultat, le maître d'ouvrage n'ayant à établir que l'existence du désordre.

Celui-ci (l'entrepreneur) ne peut alors s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (*Cour d'appel, 21 février 2001, précité ; Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n°620, p. 638 et s.*).

Sauf hypothèse d'un entrepreneur général, le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité.

A partir du moment où la participation du constructeur aux travaux dans lesquels apparaît un désordre est établie, la présomption de responsabilité s'applique, la mise en jeu de la garantie décennale d'un constructeur n'exigeant pas la recherche de la cause des désordres.

Les juridictions judiciaires écartent, par ailleurs, systématiquement la demande des constructeurs qui tentent de se retrancher derrière le fait d'un autre locateur d'ouvrage pour voir écarter ou atténuer leur responsabilité. Ainsi, les différents professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ne sauraient se retrancher derrière les fautes des autres ; bien au contraire, ils doivent se contrôler réciproquement et les uns doivent signaler les fautes des autres (*Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, n°614, p.634*).

En intervenant directement sur le gros-œuvre, il aurait appartenu à la société AZ CONSTRUCTION en faillite de contrôler si elle pouvait réaliser les travaux dont elle était en charge sur le support existant (*Cour d'appel, 7 mars 2012, rôles n° 36763 et 36764 ; Cour d'appel, 12 janvier 2022, n°11/21, rôle n°CAL-2019-00919*).

Conclusion

Patrick VERMEERSCH s'appuie sur le rapport unilatéral d'architecte et l'exploit d'huissier du 30 juin 2020 non contestés par le curateur.

Le tribunal constate que le curateur ne conteste d'ailleurs pas les faits, donc les inachèvements et désordres relevés par l'architecte et l'huissier.

Un rapport d'expertise unilatéral, régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et ne saurait être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (*Cass., 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363*).

Si AZ CONSTRUCTION en faillite n'a pas été présente ou représentée lors de la réunion de chantier le 9 janvier 2020 elle a été valablement représentée à cette instance par son curateur auquel le rapport unilatéral d'architecte et l'exploit d'huissier du 30 juin 2020 avaient été communiqués.

Il y a lieu de relever encore que l'expertise n'est jamais qu'un élément du dossier débattu contradictoirement et soumis à l'appréciation du juge.

L'égalité des armes des parties n'est pas non plus rompue alors que ce rapport unilatéral a pu être débattu à l'audience des débats devant les juges civils. Le rapport et le constat d'huissier communiqués à titre de pièces, constituent un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal rappelle encore que s'il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et s'il est vrai que conformément à l'article 446 du nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Aussi les juges ne peuvent s'écarter de l'avis des experts qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17; Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Dans son rapport très explicite l'architecte s'est basé sur les constations et faits relevés sur le chantier pour en tirer des conclusions quant aux désordres et non achèvements et en a tiré les conclusions qui s'imposaient ce qui lui avait d'ailleurs été demandé par Patrick VERMEERSCH.

Comme le curateur n'a pas contesté les faits, y compris le rapport et le constat d'huissier il n'est partant pas prouvé que l'architecte aurait commis une erreur dans l'appréciation du chantier, aucune critique circonstanciée n'ayant été relevée à l'égard de son rapport qui est d'ailleurs corroboré par les autres pièces versées dont le constat d'huissier.

Les conclusions du rapport et du constat d'huissier sont donc à prendre en considération en vue de la solution du présent litige.

Il y a partant lieu d'examiner successivement les désordres dont se plaint le requérant et ce eu égard aux conclusions de l'architecte VALENTE et du constat d'huissier.

Force est également de constater que les constats effectués par l'architecte VALENTE dans son rapport du 9 janvier 2020, mandaté par le demandeur, sont documentés par un reportage photographique conséquent, qu'il a entendu Patrick VERMEERSCH et s'est basé sur les pièces obtenues par celui-ci pour prendre ses conclusions, qu'il a entrepris des mesures d'investigation concrètes ce qui témoigne de l'abouti du rapport. En énumérant les inachèvements, les causes à l'origine des dommages et en énonçant les raisons techniques l'ayant amené à ses conclusions finales, il a, à suffisance de droit, rempli la mission qui lui avait été confiée par Patrick VERMEERSCH.

En l'espèce, il découle des éléments du dossier, du contrat d'entreprise et encore du rapport de l'architecte VALENTE, que la société AZ CONSTRUCTION en faillite était en charge de la construction de la maison à Heispelt et a réalisé seulement une partie des travaux de construction jusqu'à sa faillite et notamment uniquement une partie des gros œuvres restés inachevés et l'absence des aménagements à l'extérieur de l'immeuble tel que prévu dans le devis du 24 juillet 2018.

C'est au niveau de ces travaux de construction et des gros œuvres inachevés et non protégés contre les intempéries pendant l'hiver 2019/2020 que sont encore apparus les défauts d'achèvement et les désordres, objets du présent litige. Les aménagements à l'extérieur n'ont pas non plus été faits, tel que documentés par la plage photographique jointe au rapport d'architecte de sorte que le tribunal en déduit qu'ils n'ont pas été réalisés en raison de l'inaction de la société de construction en faillite relevée déjà à partir de septembre 2019, le délaissement du chantier avant et pendant les congés de Noel ainsi que l'absence de reprise du chantier après ces congés et en début de l'année 2020 avec la fermeture du chantier du 18 mars 2020 au 20 avril 2020, faits non contestés par le curateur, ainsi que l'absence d'ouvriers de la société AZ CONSTRUCTION en faillite constatée par l'exploit d'huissier du 30 juin 2020 et ce jusqu'à la faillite du 4 novembre 2020.

Selon l'architecte, les désordres constatés sont dus à la combinaison de plusieurs facteurs à savoir, outre le non-respect de la sécurité du chantier, les retards ou inachèvements dans l'exécution des travaux, l'ouverture des fenêtres et portes non protégés, l'absence de protection du chantier et de ces ouvertures et du toit entraînant des dégâts causés par les intempéries, les saignées qui ne sont jamais droites, l'isolation du garage sans protection, la toiture non protégé et non isolée, la citerne de récupération positionnée trop haute, l'humidité/humidité ascendante dans les murs périphériques, et les infiltrations d'eau dues à l'absence de protection des ouvertures et des toits.

Il a encore été fait état dans le constat d'huissier des inondations causés à l'intérieur du bâtiment et dans la cave en raison de l'absence de protection pendant l'hiver 19/20 et des dégâts en résultants.

Il résulte encore des factures que Patrick VERMEERSCH a dû avancer les frais des marchandises.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent, la réalité des inachèvements des travaux de gros œuvres, des vices et désordres, entre autres, causés par l'absence de protection suffisante du chantier sont établis. Les travaux de la société AZ CONSTRUCTION en faillite présentant des désordres, l'inexécution de son obligation de résultat est établie avec pour conséquence que cette inexécution est présumée fautive et en lien de causalité avec le dommage invoqué.

L'exonération

L'architecte retient donc de multiples désordres affectant les travaux de la société AZ CONSTRUCTION en faillite et expose les causes et origines ayant mené aux prédits désordres.

Or, face à son obligation de résultat défaillante, il n'est pas requis de prouver encore une faute. Il appartient à la société AZ CONSTRUCTION en faillite représenté par son curateur de s'exonérer.

Le curateur de la société AZ CONSTRUCTION en faillite n'a pas invoqué ou entendu se libérer de la présomption de responsabilité pesant sur la société AZ CONSTRUCTION en faillite, se bornant à contester uniquement les montants réclamés.

Il s'en suit qu'aucune cause d'exonération n'a été invoquée ni établie par la société en faillite.

La société AZ CONSTRUCTION en faillite a partant failli à l'exécution des obligations contractuelles pesant sur elle dont l'indemnisation est déjà prévue par les conditions générales.

La demande est partant fondée en principe.

Quant à la résolution judiciaire et à l'allocation de la clause pénale

Patrick VERMEERSCH demande de dire que l'inexécution du contrat est entièrement imputable à la partie assignée et partant de prononcer la résolution judiciaire par la faute de la société AZ CONSTRUCTION en faillite dont il réclame réparation de la part de la société AZ CONSTRUCTION en faillite, qui a engagé sa responsabilité contractuelle et lui redoit, conformément aux dispositions des conditions générales, une indemnisation forfaitaire de 15% du prix global de la construction projetée, prévoyant une indemnisation forfaitaire de 15% du prix global de la construction projetée, le montant de 41.365,38 € TTC ;

Les principes

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. »

En principe la résolution d'un contrat ne peut être prononcée que par voie de justice, le juge contrôlant a priori si les conditions de la résolution sont réunies et disposant d'un pouvoir d'appréciation pour l'accorder ou non, en fonction de la gravité de l'inexécution ;

Néanmoins, la jurisprudence luxembourgeoise a reconnu la possibilité de la résolution par déclaration unilatérale dans certains cas, notamment en cas d'inexécution ou de comportement graves dans le chef des débiteurs ; (Cour d'appel, 16 juin 1998, Pas 30 page 493 ; Cour d'appel 20 octobre 2011)

Selon cette jurisprudence, une résolution unilatérale est admise « *dès lors que le contrat implique, également en cours d'exécution l'existence d'une relation de confiance entre parties et que l'une d'elles manque gravement à ses obligations, si bien que l'autre partie risque de subir un grave préjudice et ne peut de ce fait limiter sa riposte à l'exception d'inexécution* » ;

Dans le cas où la résolution unilatérale est admise, celle-ci est subordonnée à un formalisme destiné à protéger le débiteur. Il est partant indispensable que le créancier qui a l'intention de mettre fin au contrat conclu entre parties, mette le débiteur en demeure d'exécuter et lui laisse un certain délai pour y procéder.

En l'espèce, au vu des éléments précitées la demande en résolution judiciaire, précédée par une mise en demeure le 27 janvier 2020 de Patrick VERMEERSCH ainsi que par son mandataire le 30 avril 2020, est justifiée en présence d'inexécutions, respectivement de retards d'exécution de la part de AZ CONSTRUCTION, établi par l'abandon du chantier, par le rapport du bureau d'architecte et corroboré par le constat d'huissier du 30 juin 2020, pièces basées sur l'indication des vices affectant la maison à construire et restée inachevée avec les vices et désordres relevés dans le rapport, sans aucune relation avec les prestations à fournir par Patrick VERMEERSCH dans le cadre du contrat en cause, qui a payé les travaux et la fourniture du matériel à hauteur de **166.631 €**.

Il y a dès lors lieu de retenir que la résiliation judiciaire du contrat demandé par Patrick VERMEERSCH imputable à AZ CONSTRUCTION est fondée, par les éléments à la base de cette demande ainsi que l'article 2 de ces conditions qui prévoit que les travaux sont à exécuter dans un délai de 30 jours calendrier après signature du bon de commande, avec prolongation d'un délai supplémentaire sur accord du donneur d'ordre, prévoyant une indemnité de retard de 25 € et la résiliation peut être demandé par le client. D'autre part, la résiliation est prévue par la clause 6 de ces conditions quand l'autre partie a été mise en demeure et ne remplit pas ses obligations dans le délai imparti, cette dernière est en droit de réclamer une indemnité correspondant au préjudice subi avec un minimum de 15% du prix des travaux hors taxes.

Ces conditions sont remplies en l'espèce.

Les fautes contractuelles et les vices et désordres relevés ci-avant constituent dans le chef de la société AZ CONSTRUCTION en faillite une violation de ses obligations contractuelles engageant sa responsabilité ; à cet égard l'existence des retards d'achèvement et des défauts affectant les travaux sont établis à suffisance, ont une incidence quant à la régularité de la résiliation demandée, ces défauts étant pour le surplus mentionnés dans les lettres de mises en

demeure des 27 janvier ainsi que du 30 avril 2020 et contestés uniquement par rapport au quantum de l'indemnisation et des remboursements des montants déjà payés réclamés.

Quant à la clause pénale

Patrick VERMEERSCH demande aux termes de l'article 6 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017 de condamner la partie assignée à la somme de **41.365,38 euros** (15 % sur 275.769,22 euros) et de condamner la société AZ CONSTRUCTION en faillite à lui payer à titre de la clause pénale prévue à l'article 6 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017, la somme de 41.365,38 euros avec les intérêts à partir de la demande jusqu'à solde.

L'article 1226 du Code civil définit la clause pénale comme « *celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

En d'autres termes, la clause pénale implique l'existence d'un manquement du débiteur à ses obligations, d'une inexécution illicite.

Dans la mesure où le tribunal a constaté que Patrick VERMEERSCH s'est prévalu à juste titre de l'inexécution de ses obligations contractuelles dans le chef de AZ CONSTRUCTION en faillite, cette demande en condamnation de AZ CONSTRUCTION en faillite à une « *indemnité forfaitaire de 15%* » sur le montant de 275.769,22 euros est fondée.

Il s'ensuit que la demande en résolution judicaire étant fondée, Patrick VERMEERSCH a droit suivant les termes de l'article 6 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017 au montant prévu à titre de l'indemnité réclamée, à savoir la somme de **41.365,38 euros** (15 % sur 275.769,22 euros) montant qui n'est pas surfait et a été accepté par les parties en cause.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de la clause pénale alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

La société AZ CONSTRUCTION est en état de faillite.

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite (*Cour d'appel, 21.2.1979, Pas. 24, p. 270*).

Le tribunal doit donc se limiter à fixer la créance de Patrick VERMEERSCH à l'égard de la masse de la faillite de la société AZ CONSTRUCTION en faillite à la somme de **41.365,38 euros**.

Quant à l'indemnité de retard de 25 euros par jour de retard

Patrick VERMEERSCH réclame aux termes des articles 2.2 et 2.4 du contrat d'entreprise du 28 avril 2017 une indemnité de retard de 25 euros par jour de retard à partir du 21 mars 2020 jusqu'à la fin des travaux sinon jusqu'à la résolution du contrat d'entreprise litigieux.

« 2.2 Si aucun délai n'est mentionné, les travaux sont exécutés dans un délai de 30 jours calendrier après la signature du bon de commande.

2.4 Si l'entrepreneur n'exécute pas les travaux dans le délai supplémentaire accordé par le donneur d'ordre, celui-ci a le droit soit de résilier le contrat, soit de demander une indemnité de retard de 25 € par jour de retard, sans mise en demeure préalable. Le donneur d'ordre en informe toutefois l'entrepreneur par écrit (par lettre recommandée, fax, e-mail). »

L'article 2 de ces conditions prévoit que les travaux sont exécutés dans un délai de 30 jours calendrier après signature du bon de commande, avec prolongation d'un délai supplémentaire sur accord du donneur d'ordre, prévoyant une indemnité de retard de 25 € et la résiliation par le client.

Pour rappel le contrat qualifié de « *contrat d'entreprise pour travaux de construction d'habitation »* a été signé, sous réserve « *de l'obtention de l'autorisation de construire avant le 1 septembre 2017 »*, le 28 avril 2017. Aucun délai d'exécution n'a été fixé.

Une offre de prix datée du 18 avril 2017 envoyé suivant mention manuscrite le 21 janvier 2019, est plus détaillée quant aux travaux, reprend les gros œuvres pour un montant total de 174.276 €.

Un devis supplémentaire a été établi en date du 24 juillet 2018 pour un montant de 33.237,65 € pour les aménagements extérieurs. Selon ce devis *« en cas de contestations seul les tribunaux de Liège seront reconnus comme compétent*. ».

Il découle du rapport de réunion dressé en date du 9 janvier 2020 par Filipe VALENTE du bureau d'architecture VALENTE, qui a conçu les plans et a fait la demande l'autorisation de construire à la commune pour la construction d'une maison unifamiliale accordée le 9 janvier 2019, que la date de début des travaux était le 20 mars 2019, avec interruption pour le congé collectif 2019 et reprise le 19 août 2019, avec le début des travaux de maçonnerie à l'étage et du couvreur qui ont débuté le 23 septembre 2019**.**

En date du 4 mars 2020 une 2ième prorogation du délai d'occupation de la maison jusqu'au 31 décembre 2020 a été accordé à Patrick VERMEERSCH par la direction de l'Enregistrement.

Un arrêt du chantier aurait été prononcé le 18 mars 2020 et levé le 20 avril 2020.

Le constat d'huissier dressé le 30 juin 2020 constate l'arrêt des travaux de la société AZ CONSTRUCTION en faillite.

Patrick VERMEERSCH a demandé la résolution judiciaire respectivement l'alternative, à savoir, l'indemnité de retard seulement à partir de la demande en justice.

Comme l'autorisation de construire a été accordé le 9 janvier 2019, la date des travaux ayant été fixé au 20 mars 2019 avec interruption pour le congé collectif 2019 avec reprise le 19 août 2019 avec le début des travaux de maçonnerie à l'étage et du couvreur le 23 septembre 2019 jusqu'au congés de fins d'années, une mise en demeure avec sommation de reprendre les travaux en date du 27 janvier 2020 a été envoyé par Patrick VERMEERSCH et le 30 avril 2020 par le mandataire de Patrick VERMEERSCH.

Patrick VERMEERSCH a droit à cette indemnité du 21 mars 2020 jusqu'à la faillite le 4 novembre 2020, sous déduction des jours chômés pendant les week-ends, soit 163 jours x 25€=4.075 €.

Le tribunal fixe la créance de Patrick VERMEERSCH à l'égard de la masse de la faillite de la société AZ CONSTRUCTION en faillite du chef de l'indemnité de retard à la somme de **4.075 euros**.

Quant à l'indemnisation du préjudice moral et matériel subi

Patrick VERMEERSCH a fait valoir à juste titre que l'inexécution du contrat est entièrement imputable à la partie assignée et que la réparation du dommage en nature serait impossible et partant de condamner la partie assignée à la réparation du préjudice subi. Il est évident que la réparation en nature n'est pas possible en raison de la faillite de la société.

Le curateur tout en se rapportant à prudence quant aux faits, à titre principal, a fait valoir que le montant réclamé de 166.631 euros réclamé à titre d'indemnisation pour travaux prétendument non exécutés et de matériel non livré, ne serait pas justifié et devrait être ramené à de plus justes proportions, sinon, à titre subsidiaire, d'instaurer une expertise contradictoire afin de quantifier le travail effectué avant la faillite.

Il critique l'évaluation du dommage matériel et moral, alors que Patrick VERMEERSCH réclamerait les montants de 166.631 € et de 41.365,38 € à titre de réparation du préjudice subi, le montant supplémentaire de 20.000 € ne serait pas justifié et à rejeter, tout comme le montant de 15.000 € réclamé qui est contesté au même titre et pour les mêmes motifs.

Les principes

En vertu de l'article 1142 du Code civil

« *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur.* »

L'article 1147 du Code civil dispose ce qui suit

« *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.* »

Le tribunal rappelle qu'il est de principe que la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 27 mars 1954, Pas. 16, p. 181*) et que la victime d'un dommage a le droit d'exiger que le responsable la replace dans l'état où elle se serait trouvée si ce dommage n'était pas intervenu (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 mars 1956, Pas. 16, p. 540*) ; la réparation doit donc être intégrale.

Or, la réparation intégrale d'un dommage causé n'est assurée que par le remboursement des frais de remise en état de la chose ou par le paiement d'une somme d'argent représentant la

valeur de la chose. Peu importe l'enrichissement de la victime, l'essentiel au regard du principe de la réparation intégrale réside dans ce que la victime soit replacée dans la situation où elle se serait trouvée en l'absence de dommage (*Cour d'appel, 26 février 1997, rôle n°18054*).

Conclusion

Le préjudice moral

Patrick VERMEERSCH fait encore valoir que le dommage moral subi s'élèverait et serait à fixer ex aequo et bono à **15.000** euros et partant demande de condamner la partie assignée à lui payer la somme de 15.000 euros à titre de dommage moral avec les intérêts à partir de la demande jusqu'à solde.

Il justifie cette demande par l'abandon du chantier, les vices et désordres relevés et le stress encouru du chef de la faillite de la société, de la date limite fixée au 31 décembre 2020, l'obligeant à terminer la maison dans ce délai pour une maison inachevée en raison du désintérêt de l'entreprise de construction AZ CONSTRUCTION en faillite, invitée puis sommée à redresser les malfaçons et à achever l'immeuble.

En défense à cette demande le curateur conteste le montant réclamé.

Sont réparées les tracasseries de toutes sortes engendrées par une perte de jouissance, le redressement des désordres et les troubles subis.

L'indemnité pour troubles de jouissance peut être réclamée, en cas de malfaçons affectant un immeuble, pour les privations de jouissance de celui-ci pendant le temps de la remise en état, p.ex. lorsqu'il est temporairement inhabitable, ou si les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire, qui continue à y habiter, est sérieusement incommodé. L'indemnité pour troubles de jouissance réparant ainsi la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement, elle constitue un préjudice matériel. Les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice constituent un préjudice d'ordre moral (*Georges Ravarani, op. cit., n°1174 et 1266*).

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve que le bien est temporairement inhabitable ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

Cette preuve a été rapporté par Patrick VERMEERSCH qui a été privé de la jouissance de son bien dans les délais raisonnables durant le temps des travaux de finition par des tierces entreprises.

La demande en réparation pour dommage moral est dès lors fondée.

Le préjudice moral est fondée à hauteur de 1.000 euros par année de tracas subis.

Le préjudice est évalué et fixé ex aequo et bono pour les années 2019 et 2020 au montant de 2.000.- EUR.

La loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose à son article 11 du Chapitre II. intitulé « *Les intérêts de retard en faveur des créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur* » que « *le présent chapitre s'applique aux seules créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur* ».

Dans la mesure où l'indemnisation du préjudice moral constitue une créance dans le chef de Patrick VERMEERSCH à l'égard d'un professionnel, la société AZ CONSTRUCTION actuellement en faillite, il y a lieu de considérer que le montant principal est fixé à titre de dommage moral à la somme de **2.000 euros**, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande formulée par Patrick VERMEERSCH, soit à partir du 24 septembre 2020 jusqu'à solde.

Partant, le tribunal fixe la créance de Patrick VERMEERSCH à l'égard de la masse de la faillite de la société AZ CONSTRUCTION en faillite à la somme de **2.000 euros** avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande formulée par Patrick VERMEERSCH, soit à partir du 24 septembre 2020 jusqu'à solde.

Le préjudice matériel et le trop payé demandé en remboursement pour travaux non réalisés et matériel non livré

Patrick VERMEERSCH réclame la somme de **166.631,75 euros** à titre d'indemnisation pour des travaux non exécutés et du matériel non livré avec les intérêts à partir du jour du déboursement de la prédite somme, sinon à partir du jour de la mise en demeure du 27 janvier 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 15 avril 2020, sinon encore à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que de lui donner acte qu'il se réserve expressément et formellement le droit de réclamer le paiement d'un éventuel supplément résultant des travaux réalisés par les nouveaux corps de métier par rapport au coût initial du prix de la maison.

Par ailleurs, dans le dispositif de l'assignation Patrick VERMEERSCH demande encore de fixer le dommage matériel subi en raison des défauts, vices et malfaçons ex aequo et bono à **20.000** euros sinon à toute autre somme à dire d'expert et de partant condamner la partie assignée à lui payer la somme de 20.000 euros à titre de dommage matériel avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde.

Patrick VERMEERSCH rejette en bloc les contestations du curateur quant au quantum et demande de lui allouer à titre de remboursement les montants découlant des factures payées pour des travaux non effectués.

Etant donné qu'il serait impossible de vérifier si les chiffres avancés par Patrick VERMEERSCH sont corrects, le curateur demande à titre subsidiaire à voir ordonner une expertise pour vérifier les montants réclamés sur base de critères objectifs vérifiables mais ne prend pas position de manière circonstanciée par rapport aux montants réclamés.

La réparation par équivalent est impossible en raison de la faillite de la société de construction, le curateur remet en cause les différents postes d'indemnisation réclamés et conteste les montants réclamés quant à leur quantum au motif qu'ils ne seraient pas fondés.

S'il est vrai que le tribunal ne doit s'éloigner des conclusions de l'architecte nommé unilatéralement par une partie que s'il a de justes motifs pour admettre que l'architecte s'est

trompé, force est de constater que l'architecte VALENTE n'a pas chiffré les dommages résultants des retards d'achèvement ainsi que ceux résultants des défauts, désordres et vices constatés dans son rapport.

Le tribunal relève encore la demande de Patrick VERMEERSCH en condamnation à la somme de 166.631,75 euros à titre d'indemnisation pour des travaux non exécutés et du matériel non livré avec les intérêts à partir du jour du déboursement de la prédite somme, sinon à partir du jour de la mise en demeure du 27 janvier 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 15 avril 2020, sinon encore à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi que celle en réparation du dommage matériel subi en raison des défauts, vices et malfaçons s'élevant ex aequo et bono à 20.000 euros se confondent et ne peuvent être déterminés facilement.

Dans ses conclusions du 6 décembre 2022, Patrick VERMEERSCH inclut une liste comportant les postes 17.30 à 25 pour un montant total de 138.338 € en rapport avec des travaux non réalisés par AZ CONSTRUCTION en faillite. Aucune des pièces versées émanant de AZ CONSTRUCTION en faillite n'inclut une telle liste.

Les offres des autres firmes versées ne permettent pas au tribunal de déterminer si ces travaux incombaient à la société AZ CONSTRUCTION en faillite.

En effet, les seules pièces le rapport de l'architecte Valente et les devis émanant de AZ CONSTRUCTION en faillite toutes non contestées par le curateur, respectivement les devis d'autres firmes qui ne permettent pas au tribunal de déterminer si et quels travaux ont été commandés à AZ CONSTRUCTION en faillite et ont été réalisés par la suite par des firmes tierces jusqu'au 31 décembre 2020.

Au vu des contestations du curateur, le tribunal ne disposant pas d'éléments suffisants pour faire le décompte entre parties, évaluer et fixer par rapport aux montants réclamés en remboursement de 166.631,75 euros à titre d'indemnisation pour des travaux non exécutés, du matériel non livré et de 20.000 euros pour des défauts, vices et malfaçons, il y a lieu de faire droit à la demande subsidiaire du curateur et de nommer un homme de l'art pour ce faire et de réserver cette demande.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu d'ordonner l'expertise pour vérifier si les montants réclamés dont le remboursement est demandé et pour préjudice matériel sont justifiés alors qu'il n'est pas contesté que la maison a été achevée entretemps, Patrick VERMEERSCH ayant demandé un prêt en date du 8 juin 2020 et a versé les factures d'autres entreprises, la maison a été vendue entretemps, ce qui n'est pas contesté par le curateur.

Il y a lieu de charger l'expert encore avec la mission au vu l'envergure des travaux commandés et non achevés et nécessaires, de chiffrer exactement les coûts de mise en parfait état de l'immeuble et d'évaluer plus exactement les coûts, ainsi que pour les travaux de réfection suite aux intempéries afin de déterminer encore si le montant de 166.631,75 euros dont le remboursement est demandé, ainsi que la demande en indemnisation de 20.000 €, sont justifiés.

Cet expert devra par ailleurs, déterminer si des montants ont été payés en trop pour des travaux et marchandises non faits ou reçus.

Quant au frais d'huissier de 357,15 €

Cette demande est justifiée par les pièces versées, le tribunal fixe le montant de la créance du chef de ces frais à 357,15 €.

Indemnité de procédure en faveur de Patrick VERMEERSCH et frais et dépens

Au vu de l'issue de la procédure la condition d'iniquité requise par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile étant remplie dans le chef de Patrick VERMEERSCH, le tribunal fixe le montant de sa créance du chef de frais et honoraires d'avocat à 1.500 € et le déboute du surplus.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à supporter par la masse de la faillite de la société AZ CONSTRUCTION en faillite**.**

Il y a lieu de donner acte à Patrick VERMEERSCH de ses réserves quant à l'avenir et notamment le droit de réclamer le paiement d'un éventuel supplément résultant des travaux réalisés par les nouveaux corps de métier par rapport au coût initial du prix de la maison ;

Exécution provisoire

Comme en l'occurrence aucune des conditions prévues par l'article 244 du nouveau Code de procédure civile pour prononcer d'office l'exécution provisoire du jugement n'est remplie et qu'elle ne paraît pas opportun au Tribunal de la prononcer sur la base facultative, il y a lieu de débouter Patrick VERMEERSCH de ce chef de sa demande.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

donne acte à Patrick VERMEERSCH de la renonciation à certaines demandes ainsi que de ses réserves quant à l'avenir **notamment le droit de réclamer le paiement d'un éventuel supplément résultant des travaux réalisés par les nouveaux corps de métier par rapport au coût initial du prix de la maison ;**

dit la demande en résolution du contrat du 28 avril 2017 ainsi que du devis supplémentaire du 24 juillet 2018 fondée ;

partant **prononce** la résolution judiciaire du contrat conclu en date du 28 avril 2017, ainsi que du devis supplémentaire du 24 juillet 2018 par la faute de la société AZ CONSTRUCTION en faillite ;

fixe la créance de Patrick VERMEERSCH à l'égard de la masse de la faillite de la société AZ CONSTRUCTION en faillite :
à la somme de **41.365,38 euros (quarante et un mille trois cent soixante-cinq euros et trente-huit centimes)** à titre de clause pénale ;
à la somme de **2.000 euros (deux mille)** à titre de dommage moral à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande soit à partir du 24 septembre 2020 jusqu'à solde ;

à la somme de **4.075 euros (quatre mille soixante-quinze euros)** à titre d'indemnité de retard à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande soit à partir du 24 septembre 2020 jusqu'à solde.
à la somme de **347,15 euros (trois cent quarante-sept euros et quinze centimes)** à titre de frais de constat d'huissier.
à la somme de **1.500 euros (mille cinq cents euros)** en allocation d'une indemnité de procédure

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société AZ CONSTRUCTION en faillite, Patrick VERMEERSCH aura à se pourvoir devant qui de droit ;

pour le surplus avant tout progrès en cause

ordonne un complément d'expertise et commet pour y procéder l'expert Frank ERPELDING, expert assermenté en bâtiment et génie civil, demeurant à L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE, 9e, avenue du Rock'n Roll - bte 5.52, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé,

- de chiffrer exactement les coûts de mise en parfait état de l'immeuble, afin d'évaluer plus exactement les coûts, ainsi que de chiffrer ces coûts pour les travaux de réfection suite aux intempéries afin de déterminer si le montant de 166.631,75 euros et de 20.000 € (indemnisation) sont justifiés,
- de déterminer si et quels travaux - et de les chiffrer - ont été commandés à la société AZ CONSTRUCTION en faillite et ont été réalisés par la suite par des firmes tierces jusqu'au 31 décembre 2020,
- de chiffrer les montants payés en trop pour des travaux et marchandises non faits ou reçus et de vérifier si les chiffres avancés par Patrick VERMEERSCH sont corrects,
- de faire le décompte entre parties et d'évaluer et de fixer les montants par rapport aux montants réclamés en remboursement de 166.631,75 euros à titre d'indemnisation pour des travaux non exécutés et du matériel non livré et d'évaluer si le montant de 20.000 **euros** réclamés pour les défauts, vices et malfaçons est justifié.

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

fixe la provision à faire valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 2.000 euros et les impose à la masse des créanciers sinon à la partie la plus diligente ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement pour le **25 février 2025** au plus tard ;

charge Madame la Présidente Brigitte KONZ de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par ordonnance du juge de la mise en état sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du **mardi, 4 mars 2025 à 9h00,** salle d'audience n° I ;

réserve le surplus des demandes des parties ;

dit que les frais et dépens de l'instance sont à supporter par la masse de la faillite de la société AZ CONSTRUCTION en faillite.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du tribunal d'arrondissement, assistée du Greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier
Pit SCHROEDER

La Présidente du tribunal
Brigitte KONZ