

CONCLUSIONS PRINCIPALES

POUR

La SRL SA JECONSTRUIS,
Demanderesse au principal,
Défenderesse sur reconvention,

Ayant pour conseil Maître Jassiste Macliente,

CONTRE

Monsieur Jean-Marc Jenepaiepas,
Défendeur principal,
Demandeur sur reconvention,

Ayant pour conseil Maître Jedefends Monclient,

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE FRANCOPHONE DE BRUXELLES
RG n°

Vu
Vu
Vu
Vu

*

I. FAITS ET RETROACTES

1. La concluyente est une entreprise active dans le domaine de la construction depuis 1945. Elle a depuis lors agrandi le champ de ses compétences en développant l'entreprise générale de construction. Elle est particulièrement sollicitée par ses clients pour le soin qu'elle apporte à ses chantiers (ce soin étant par ailleurs confirmé encore par l'architecte du défendeur, voy. infra).
2. Le défendeur a commandé des travaux, suivis par l'intermédiaire d'un architecte, à la concluyente, détaillés par le devis /Q/ intitulé « Projet Horizon » pour un montant de 18.500,0 EUR TTC¹. Ce devis a été accepté sans aucune réserve de la part du défendeur, avec les conditions générales de vente qui y sont attachées. Il a payé la somme de 6.050,00 EUR le 22 octobre 2023.
3. Tout au long des travaux, des procès-verbaux² ont été dressés par l'architecte, lesquels sont détaillés et n'ont pas fait l'objet de réserves qui n'y seraient pas incluses. Sur la base de l'évolution du chantier et au fur et à mesure des rapports établis par l'architecte au gré des visites de chantier, diverses factures ont été émises par la concluyente et acquittées par le défendeur sans aucune contestation, malgré que le montant du devis initial³ ait été dépassé, vu que des demandes de travaux additionnels⁴ avaient été formulées par le maître de l'ouvrage.
4. Une réception provisoire des travaux a eu lieu, sur la base de laquelle le défendeur n'a constaté que quelques petites retouches superficielles à apporter⁵.
5. Ces points ont été levés. Il suffit d'ailleurs de voir que ceux-ci ne seront plus même invoqués. Il convient de relever que le maître d'ouvrage se montre satisfait, lui aussi. La concluyente a donc émis la facture n°3 s'élevant à 4.174.50 EUR TTC⁶, relative aux points du chantier qui ont été finalisés sans qu'il n'y ait plus de modification à apporter.
6. Le défendeur n'a pas réglé celle-ci, alors même qu'elle est établie conformément aux conditions contractuelles qui ont été fixées entre les parties.
7. Le défendeur reconnaît ensuite d'ailleurs, au travers de deux e-mails subséquents, être redevable de la dette qu'il s'est (ré)engagé à payer⁷ :
 - Il convient de souligner que les factures dont question ne comportent aucun supplément et, au contraire, intègre des déductions conformément aux accords intervenus après réceptions des travaux.
 - Quoi qu'en dise à présent le défendeur, il s'agit donc bien de deux reconnaissances de dettes, qui ne sauraient être interprétées autrement.
8. Une facture n°3 indiquant un montant restant dû de 4.174,50 EUR TTC a été adressée par la concluyente au défendeur suite à la réception, la veille, du procès-verbal de réception demeuré, au jour des présentes, non contesté⁸.

¹ Pièce 1.

² Pièce 9.

³ Pièce 1.

⁴ Pièce 8.

⁵ Pièce 11.

⁶ Pièce 5.

⁷ Pièce 6.

⁸ Pièce 11.

II. DEMANDE DES PARTIES

9. Aux termes de sa citation, la concluante sollicitait que la demande soit prise en débats succincts conformément à l'article 745 §2 du Code judiciaire et de condamner le défendeur au paiement de ses deux factures ouvertes, pour un montant en principal de 11.434,50 EUR à augmenter des intérêts au taux de 10% l'an à compter de l'exigibilité de ces factures. La concluante postulait également la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance, soit une indemnité de procédure évaluée à 1.650,00 EUR et les frais de citation de 240,00 EUR.
10. A l'exception de la demande fondée sur l'article 745 §2 du Code judiciaire, la concluante confirme dans les présentes conclusions l'intégralité de ses demandes, et ajoute qu'à titre subsidiaire, les intérêts de retard de la troisième facture doivent être calculés à partir du 10 novembre 2023. Elle évalue également l'indemnité de procédure à 5.000,00 EUR.
11. Dans le cadre de ses conclusions principales et quant aux demandes principales, le défendeur requiert du Tribunal de débouter la concluante de ses demandes et sollicite la condamnation de celle-ci à lui verser une indemnité de procédure évaluée à 6.650,00 EUR. A titre subsidiaire, il sollicite de déclarer la demande de la concluante partiellement fondée, pour un montant au principal de 11.434,50 EUR, et de la débouter pour le surplus (intérêts moratoires et judiciaires, frais de citation, mise au rôle et indemnité de procédure), tout en maintenant sa demande de condamnation de la concluante à une indemnité de procédure de 6.650,00 EUR. A titre infiniment subsidiaire, il formule la même demande que dans son titre subsidiaire, sans toutefois solliciter la condamnation de la concluante à une indemnité de procédure. En dernier lieu, il sollicite la réduction des intérêts de retard et/ou judiciaires auxquels il serait condamné au taux légal, de réduire l'indemnité de procédure dont il serait redevable à la concluante à son minimum.

III. DISCUSSION

A. *DEMANDE PRINCIPALE – LE PAIEMENT DE L'INTÉGRALITÉ DES FACTURES EST DU PAR LE DÉFENDEUR*

A.1 PREMIER MOYEN - ABSENCE DE RETARD DES TRAVAUX

12. Les pièces du défendeur font état de ce qu'initialement, la fin de chantier était estimée au 8 novembre 2023.
13. Or, dès le 3ème PV de l'architecte⁹ celui-ci mentionne une fin de travaux indicative pour la fin du mois de septembre.
14. Comme ce planning omettait aussi de tenir compte des vacances d'été, et avait été établi sans compter les nombreuses demandes additionnelles du maître de l'ouvrage par rapport au devis initial¹⁰, il a dès lors dû être légèrement prolongé.
15. A cet égard, l'article 8.1 des Conditions générales de vente de la concluante (ci-après « les CGV »)¹¹ prévoit bien que les délais présents dans l'Offre ne prennent pas en compte les périodes de congés du bâtiment, les repos compensatoires de la construction et les périodes d'intempéries.

⁹ Pièce 9.

¹⁰ Pièce 1.

¹¹ Pièce 2. _____

16. Les quelques semaines complémentaires ne sont donc pas déraisonnables, considérant ces données et l'ampleur du chantier réalisé. En conséquence, le paiement des travaux doit être fait en intégralité par le défendeur. En effet, la première réunion de réception provisoire a eu lieu le 6 novembre 2023, quelques jours donc après la fin du mois d'octobre annoncé par l'architecte (date qui ne tenait pas compte des congés d'été).
17. En outre, il découle de l'article 8.3 des CGV que l'entrepreneur n'est tenu qu'à une obligation de moyen pour le respect des délais, qui sont fournis à titre indicatif. Cette indication ne tenant pas compte des aléas de chantier, des éléments de force majeure ou encore des ajouts exigés par le maître de l'ouvrage. En l'espèce, tous les efforts commercialement raisonnables pour respecter ces estimations ont été réalisés par la concluyente.
18. La concluyente a aussi satisfait à son devoir d'information, puisqu'elle a tenu continuellement informé le défendeur et son architecte de l'avancement des travaux.
19. Notamment, dans le cadre d'un e-mail du 29 octobre 2023¹², la concluyente informait le défendeur quant au fait que des changements dans l'offre initiale et des décisions tardives de celui-ci (par exemple eu égard aux électroménagers) pouvait influencer le planning initial. Le même jour, un tableau Excel adapté était transmis pour actualiser l'état d'avancement du chantier. Un planning adapté a ensuite ultérieurement été transmis¹³.
20. Il ne saurait donc être considéré que la concluyente aurait accusé un quelconque retard en l'espèce, qui n'aurait pu être prévisible dans le chef du défendeur ou qui serait fautif dans le chef de la concluyente.

B.1 DEUXIEME MOYEN – LES FACTURES ECHUES SONT EXIGIBLES AVEC INTERETS

21. La concluyente est dans l'obligation de payer ses ouvriers à chaque fin de mois et le non-paiement des sommes dues lui occasionne des difficultés en termes de liquidités, étant donné aussi qu'elle commande certaines matières premières nécessaires aux travaux directement auprès des fournisseurs, et avance donc des sommes importantes.
22. Il ne peut lui être à présent reproché la moindre malversation alors qu'il n'en a été fait état ni dans les procès-verbaux successifs, ni lors des réceptions provisoires et définitives des travaux.
23. Les seuls torts invoqués par le défendeur concernent la pose d'un tapis, à l'égard duquel l'architecte a confirmé que les torts étaient partagés entre la concluyente et le défendeur (pièce 14), et que la concluyente avait bien agi conformément aux règles de l'art, tenant compte de la matière dont elle disposait et des circonstances propres au cas d'espèce.
24. Ces griefs ne sont d'ailleurs pas retenus en termes de conclusions, d'autant plus que la concluyente a d'ailleurs effectué une ristourne sur la facturation à cet égard¹⁴, et à l'égard des autres problématiques rencontrées :
25. **Quant à l'habillage des caissons**, une provision était prévue dans le cadre du devis /Q/ (pièce 1) pour la fourniture et la pose des caissons. Le devis initial ne prévoyait pas les coussins de l'ensemble des banquettes. Suites aux modifications des menuiseries du salon en cours de chantier et la demande du client visant à ajouter des caissons (notamment les dossiers des assises, l'agrandissement de la banquette du salon au niveau de l'espace feu, etc.), la concluyente a renvoyé

¹² Pièce 12.

¹³ Pièce 7.

¹⁴ Pièce 5.

une offre complémentaire comprenant les caissons déjà inclus et les suppléments¹⁵. Ensuite de l'envoi de ce devis complémentaire, le défendeur a souhaité décommander l'ensemble des caissons compris dans le devis initial, mais a aussi refusé l'offre complémentaire figurant dans le nouveau devis.

26. Il convient ainsi de noter que la concluyente a eu une attitude tout à fait commerciale et professionnelle à l'égard du défendeur, puisqu'elle a accepté de décommander les caissons qui étaient prévus dans le cadre de l'offre initiale qui avait été acceptée par le maître de l'ouvrage, en procédant à une moins-value appliquée au solde du chantier pour un montant de 450,00 EUR, et ce, plus de 6 mois après l'acceptation de cette offre sans en exiger une compensation conformément à ses conditions générales¹⁶.
27. En outre, l'architecte a clairement confirmé à son client que le prix des caissons avait été déduit, mais également confirmé qu'il ne voyait rien d'anormal aux suppléments facturés¹⁷.
28. Quant à l'éclat dans le plancher, celui-ci est expressément déduit de la facture / : « 100,00 € pour l'éclats dans le plancher » à nouveau dans le cadre d'une attitude toujours très commerciale et professionnelle de la concluyente sans toutefois n'avoir jamais reconnu pour autant avoir commis des manquements. Dans le cadre de cet e-mail¹⁸, l'architecte confirme d'ailleurs que la concluyente a toujours assuré qu'elle déduirait ce montant de la facture finale.
29. Pour la première fois aux termes de ses conclusions, le défendeur va faire état de nouveaux reproches à la concluyente, fondés sur sa pièce 1.
30. A l'examen de celle-ci, il est constaté les manquements suivants :

[...]

Le défendeur devra dès lors être débouté de cette demande de réduction de sa dette qui n'est pas fondée. Il aurait été préférable qu'il lise les procès-verbaux de chantier plutôt que de prendre en otage le montant des factures ouvertes dont chaque euro de facturation est justifié.

31. Par conséquent, le défendeur demeure donc redevable, au titre de factures impayées, d'un montant de 11.434,50 EUR TTC :
 - Facture n°2 (18/10/2023) : 7.260,00 EUR TTC ;
 - Facture n°3 (10/11/2023) : 4.174,50 EUR TTC.
32. La facture n°1, représentant 7,5% des travaux¹⁹, a été émise après la réception provisoire²⁰, vu qu'elle concernait des travaux qui étaient terminés et qui avaient été acceptés tant par l'architecte que par le maître de l'ouvrage. Quelques points restaient à ce moment-là à corriger, et qui ont fait l'objet de la dernière facture²¹.

¹⁵ Pièce 10.

¹⁶ Pièce 2.

¹⁷ Pièce 14.

¹⁸ Pièce 14.

¹⁹ Pièce 3.

²⁰ Pièce 11.

²¹ Pièce 5.

33. Il n'y avait dès lors aucune raison de reporter l'émission de cette première facture, qui demeure toujours impayée au jour des présentes.
34. Le fait que le défendeur avait déjà payé plus que le devis initial n'est pas pertinent pour justifier une contestation, d'autant plus à la lecture de l'e-mail du 10 novembre 2023 du représentant de la concluyente (que le défendeur produit lui-même en pièce adverse), qui fait la liste des nombreux travaux qui ont été ajoutés par rapport au devis initial.
35. Ultérieurement, la seconde réception provisoire a eu lieu²². A la suite de celle-ci, la concluyente a proposé un geste commercial et une retenue de 500,00 EUR HTVA, qui serait débloquée une fois que les derniers points remarqués durant ladite réunion seraient solutionnés.
36. Des modifications mineures ont été faites ensuite, sur base des commentaires de l'architecte, ce qui a justifié l'émission de la dernière facture²³, représentant quant à elle 2,5 % du coût total du 20 novembre 2023, qui a bien été émise après la réception définitive du chantier²⁴.
37. Cette façon de procéder n'a rien de déraisonnable, au contraire de ce que s'efforce de démontrer le défendeur. Il est tout à fait normal et justifié que celui-ci paye les travaux qu'il a acceptés et qui ont été validés par son architecte, afin d'éviter pour la concluyente de subir les dépenses.
38. En l'espèce, le devis qui a été signé par le défendeur mentionne bien « le présent devis est soumis aux termes et conditions des conditions générales reprises sur les pages suivantes » (pièce 1), lesdites conditions ayant été attachées à celui-ci mais aussi à chacune des factures adressées en cours de chantier. Le renvoi vers celles-ci étant parfaitement clair, ces conditions générales sont opposables au défendeur, dans toutes leurs clauses, et notamment l'article 5.5 prévoyant un intérêt de retard de 1% par mois, soit % l'an. Au vu des taux actuels, légaux, elles ne sont par ailleurs pas excessives et ne doivent par conséquent pas être réduites.
- C.1 POUR AUTANT QUE DE BESOIN - REFUS DE TOUTE DEMANDE DE DELAI DE PAIEMENT
39. La concluyente conteste d'ores et déjà la moindre demande de délai de grâce dès lors que le défendeur est solvable et ne prouve en aucun cas souffrir d'une insolvabilité qui ne serait pas, purement et simplement, la résultante de ses propres choix en qualité de propriétaire-rentier d'un bien dont il a souhaité la rénovation pour une mise en location.

²² Pièce 13.

²³ Pièce 5.

²⁴ Pièce 15.

PAR CES MOTIFS,

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable, sous réserve de majoration ou de minoration en cours d'instance,

PLAISE AU TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE FRANCOPHONE DE BRUXELLES,

- Déclarer la présente demande recevable et fondée ;

En conséquence :

- Condamner le défendeur au paiement en principal de :
 - 7.260,00 EUR TTC au titre de la facture n°2 ;
 - 4.174,50 EUR TTC au titre de la facture n°3 ;
- Condamner le défendeur au paiement des intérêts moratoires au taux contractuel à compter de l'échéance de la facture du 28/10/2023 (octobre) jusqu'au jour de la citation (janvier) et judiciaires ensuite ;
- Condamner le défendeur au paiement des intérêts moratoires au taux contractuel à compter de l'échéance de la facture 30/11/2023 jusqu'au jour de la citation et judiciaires ensuite jusqu'à complet paiement ;
- Condamner le défendeur au paiement des entiers frais et dépens de l'instance dont l'indemnité de procédure, évaluée à son montant de base sous réserve d'augmentation ou diminution en cours d'instance.

Bruxelles, le

Pour la concluyente,
Son conseil,

DOSSIER DE PIECES
SA JECONSTRUIS / Jean-Marc JENEPAIEPAS
Me Jedefends Monclient

N°	Libellé	Page	§	nbr pages	pagination
1	Devis du 20 janvier 2023	2 2 3	2 3 14	1	1-2
2	Conditions générales de ventes de la SRL SA Jeconstruis	3 5	- 26	2	3-5
3	Facture n° 1 du 1er octobre 2023	5	32	1	6-7
4	Facture n° 2 du 18 octobre 2023			1	8-9
5	Facture n° 3 du 20 novembre 2023	2 4 5 6	5 24 32 36	1	10-11
6	E-mails de Jean-Marc Jenepaiepas s'engageant à payer la dernière facture	2	7	1	12-13
7	Planning de chantier	4	19	1	14-15
8	E-mail de demande de modifications	2	3	1	16-17
9	Procès-verbaux de suivi de chantier	2 3	3 13	4	18-22
10	Devis complémentaire pour la pose de caissons et coussins	5	25	1	23-24
11	Premier procès-verbal de réception provisoire du 8 novembre 2023	2 2 5	4 8 32	1	25-26
12	E-mail de la SRL Jeconstruis à Jean-Marc Jenepaiepas du 29 octobre 2023	4	19	1	27-28
13	Second procès-verbal de réception provisoire du 16 novembre 2023	6	35	1	29-30
14	E-mail de l'architecte à Jean-Marc Jenepaiepas relatif aux prix des caissons et l'éclat sur le plancher	5 5	27 28	1	31-32
15	Procès-verbal de réception définitive 19 novembre 2023	6	36	1	33-34