

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 184/22 – VII – REF

Audience publique du vingt-et-un décembre deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2022-00989

Composition:

PERSONNE1.), président de chambre ;
PERSONNE2.), conseiller ;
PERSONNE3.), conseiller ;
PERSONNE4.), greffier.

E n t r e :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORGANISATION1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic de copropriété, la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice PERSONNE DE JUSTICE1.) d'Esch/Alzette en date du 29 septembre 2022,

comparant par Maître PERSONNE DE JUSTICE2.), avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

la société anonyme ORGANISATION3.), connue sous la dénomination commerciale ORGANISATION4.) S.A. », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des

sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 29 septembre 2022,

comparant par Maître PERSONNE DE JUSTICE3.), avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Le 10 août 2022, un juge du tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rendu une ordonnance conditionnelle de paiement à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ORGANISATION1.), lui ordonnant de payer la somme de 16.034,85 euros à titre d'une facture impayée, ainsi que la somme de 500,- euros à titre d'indemnité de procédure, à la société anonyme ORGANISATION3.). Cette ordonnance fut rendue exécutoire le 14 septembre 2022.

Par acte d'huissier de justice du 29 septembre 2022, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ORGANISATION1.) a régulièrement relevé appel de ce titre exécutoire qui n'a pas fait l'objet d'une signification.

L'appelante conclut en ordre principal à voir annuler le titre exécutoire n°2022TALORDP/00274 du 14 septembre 2022 ainsi que l'ordonnance de paiement n°2022TALORDP/00274 du 10 août 2022 au motif qu'il existerait en l'espèce des contestations sérieuses. En effet, l'inexécution voire la mauvaise exécution des travaux confiés à la partie intimée justifieraient le non-paiement du montant réclamé. Son refus de payer s'analyserait en une exception d'inexécution pour exécution défectueuse des travaux d'étanchéité dont avait été chargée la société ORGANISATION3.). En effet, suite à des infiltrations d'eau dans le local de la crèche située au rez-de-chaussée de la résidence dues à une mauvaise isolation de la terrasse-balcon située au-dessus du local commercial, la société ORGANISATION5.) aurait établi un rapport d'expertise préconisant des mesures de redressement. La société intimée aurait été chargée d'effectuer les travaux nécessaires pour redresser les vices affectant notamment la terrasse-balcon et afin de corriger le problème d'étanchéité. Les travaux en question auraient été effectués au mois d'août 2019. Au mois d'octobre 2019 avec le retour des pluies, le problème d'infiltration d'eau serait réapparu. L'expert chargé par ordonnance de référé du 1^{er} février 2021 de rechercher les causes et origine des infiltrations d'eau aurait constaté que les travaux préconisés par la société ORGANISATION5.) pour remédier au problème n'auraient pas été exécutés, voire mal exécutés.

Par ailleurs, la partie intimée ne lui aurait jamais envoyé de facture et ce ne serait que dans le cadre de la présente procédure qu'elle aurait réclamé paiement de la somme de 16.034,85 euros. Au vu des considérations ci-avant, il serait établi que la demande en paiement ne serait pas justifiée, de sorte qu'il y aurait encore lieu de la décharger de l'indemnité de procédure de 500,- euros. Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ORGANISATION1.) demande l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros pour l'instance d'appel.

La société ORGANISATION3.) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance entreprise, en faisant observer qu'elle aurait exécuté les travaux dont elle avait été chargée et son intervention aurait été effectuée en toute urgence et sans garantie alors qu'il se serait agi de remédier à un problème préexistant dont elle n'aurait pas été responsable. Si les mesures préconisées par la société ORGANISATION5.) étaient insuffisantes pour remédier définitivement au problème d'infiltration d'eau, aucun reproche ne lui saurait être fait.

Elle conteste toute mauvaise foi dans son chef et demande à voir rejeter la demande adverse sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la Cour :

La société ORGANISATION3.) poursuit le recouvrement d'un montant de 16.034,85 euros en vertu d'une facture impayée 19-00828-RE du 10 octobre 2019 sur base de l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que :

« Sans préjudice des dispositions prévues à la sous-section 2 et lorsque le débiteur est domicilié ou réside dans le Grand-Duché, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier ».

Il y a contestation sérieuse lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond. La contestation doit être sérieuse et donc paraître susceptible de prospérer au fond. Si un doute subsiste sur le sens d'une éventuelle décision au fond, une contestation sérieuse existe.

Le juge des référés étant le juge de l'évident et de l'incontestable, il se doit d'analyser les moyens développés devant lui, mais doit se reconnaître

privé de pouvoir pour prendre une mesure qui supposerait un droit reconnu, dès que celui-ci n'apparaît pas incontestable ou évident.

L'évidence est donc l'aune à laquelle l'intervention du juge des référés doit être mesurée et l'absence de contestation sérieuse doit être vérifiée en fonction de telles évidences (cf. PERSONNE5.), PERSONNE6.), Les référés, Procédure civile, contentieux administratif, procédure pénale, Editions du JurisClasseur, 2003, N° 110 à 113).

En l'espèce, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ORGANISATION1.) soulève l'exception d'inexécution dans le chef de la société ORGANISATION3.), eu égard à l'existence de vices et malfaçons et de défauts de conformité, respectivement d'inexécutions affectant les travaux réalisés par celle-ci. A l'appui de sa contestation, elle verse notamment un rapport d'expertise du 30 juin 2021 de l'expert PERSONNE DE JUSTICE4.).

Face aux contestations de la partie appelante s'appuyant sur le rapport PERSONNE DE JUSTICE5.), non autrement contesté par la partie intimée, constatant notamment que les travaux sur la terrasse, préconisés par la société ORGANISATION5.), n'ont été pas effectués, il y a lieu de dire que l'exception d'inexécution opposée à la demande de la société ORGANISATION3.) n'est pas manifestement vaine et que partant le titre exécutoire est à déclarer nul et non avenu.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il y a lieu de rejeter la demande du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité de procédure étant donné qu'il n'a pas établi que la condition d'iniquité posée par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile soit remplie dans son chef.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel ;

le dit fondé ;

dit nuls et non avenues le titre exécutoire n°2022TALORDP/00274 du 14 septembre 2022 ainsi que l'ordonnance de paiement n°2022TALORDP/00274 du 10 août 2022 qu'il a rendue exécutoire, enjoignant au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ORGANISATION1.) de payer à la société anonyme ORGANISATION3.) le montant de 16.034,85 euros avec les intérêts légaux ainsi qu'une indemnité de procédure de 500,- euros,

déboute le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ORGANISATION1.) de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme ORGANISATION3.) aux frais et dépens de l'instance.