

Texte pseudonymisé

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

N° 1350 / 23
du 22 novembre 2023

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

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile et selon la procédure prévue pour le recouvrement des créances par voie d'ordonnance de paiement, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Matthieu AÏN, en remplacement de Maître Thomas FELGEN, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, *partie défenderesse sur reconvention ;*

e t :

la société civile immobilière SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Maureen NASTASI, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, *partie demanderesse par reconvention.*

=====

FAITS :

Suivant une ordonnance conditionnelle de paiement no. D-OPA2-1680/19 rendue en date du 7 mai 2019 par un des juges de paix à Diekirch, la société à responsabilité

limitée SOCIETE1.), préqualifiée, réclame paiement à la société civile immobilière SOCIETE2.), préqualifiée, du montant de 6.262,19 €

Ladite ordonnance conditionnelle de paiement a été notifiée à la partie défenderesse en date du 23 mai 2019.

Par déclaration entrée au greffe le 26 juin 2019, la partie défenderesse a formé contredit contre la prédite ordonnance de paiement.

Par courrier entré au greffe de la justice de paix en date du 9 juillet 2019, la partie demanderesse a demandé la convocation des parties à l'audience.

Par lettre du greffier du 9 juillet 2019, les parties ont été convoquées à l'audience publique du mercredi, 16 octobre 2019 à 14.30 heures de l'après-midi en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, bei der aler Kiirch (entrée près de la Vieille Eglise), pour y entendre statuer sur le mérite des prétentions réciproques des parties.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 16 octobre 2019, l'affaire fut fixée au 8 janvier 2020, pour plaidoiries. Elle fut ensuite remise au 18 mars 2020 et après d'itératives refixations, elle fut utilement retenue en date du 11 octobre 2023 où les débats eurent lieu comme suit :

Maître Matthieu AÏN, comparant pour la partie demanderesse, a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens.

Maître Maureen NASTASI, comparant pour la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur ce le Tribunal a pris l'affaire en délibéré et rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis

le jugement qui suit:

Par ordonnance conditionnelle de paiement no. D-OPA2-1680/19 du 7 mai 2019, il a été ordonné à la société civile immobilière SOCIETE2.) de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 6.262,19 € au titre de la facture 3378/2018 du 31 janvier 2018.

Par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 26 juin 2019, la société civile immobilière SOCIETE2.) a formé contredit contre la prédite ordonnance conditionnelle de paiement.

A la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), les parties ont été convoquées à l'audience.

A l'audience publique du 11 octobre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a conclu à l'irrecevabilité du contredit formé par la société civile immobilière SOCIETE2.) au motif que cette dernière s'est limitée, dans son courrier du 26 juin 2019, de se référer à un écrit adressé par l'architecte en charge du chantier à son client la société civile immobilière SOCIETE2.). Cet écrit a été annexé au courrier du 26 juin 2019.

Le Tribunal estime cependant que le contredit de la société civile immobilière SOCIETE2.) est recevable alors que cette dernière y fait siens les arguments de son architecte au sujet des travaux de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (et SOCIETE3.)) dans les appartements du client. Or l'architecte indique clairement qu'il conseille au client de ne pas payer la facture litigieuse alors qu'il estime que la société civile immobilière SOCIETE2.) a déjà payé plus que redû (à SOCIETE1.)), ceci en raison d'une confusion des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.).

Quant au fond, il est constant en cause qu'aussi bien la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) ont effectué des travaux pour le compte de la société civile immobilière SOCIETE2.) dans un immeuble à ADRESSE3.), ceci en 2017 et 2018 déjà.

L'argument consistant à dire que la facture litigieuse en l'espèce serait payée n'a pas été maintenu à l'audience et les parties s'accordent pour dire que tel n'est pas le cas.

La société civile immobilière SOCIETE2.) s'est opposée et s'oppose toujours au paiement de ladite facture en invoquant des désordres dont seraient entachés les travaux de plâtrage, plus précisément l'apparition de fissures.

Elle demande reconventionnellement le paiement du montant de 10.000,- € à titre de dommages et intérêts.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La société civile immobilière SOCIETE2.) avait le cas échéant le droit d'opposer dans un premier temps l'exception d'inexécution à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.). Celle-ci n'opère cependant que provisoirement et il appartient au juge saisi d'une demande d'exécution de mettre fin à cette situation provisoire et de départager les parties.

L'exception d'inexécution ne peut en effet justifier un refus définitif d'exécution dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette. Prévues à l'article 1134-2 du Code civil, elle découle de la réciprocité des obligations qui caractérise les contrats synallagmatiques et permet de refuser d'exécuter son engagement tant que l'autre partie n'exécute pas le sien.

En l'espèce, la société civile immobilière SOCIETE2.) ne conteste pas que les travaux facturés aient effectivement été réalisés de sorte que la demande principale est à déclarer fondée.

Les reproches formulés concernant la non-conformité des travaux sont analysés dans le cadre de la demande reconventionnelle.

Il résulte des pièces versées en cause que par ordonnance de référé rendue par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg en date du 14 mai 2020, un expert a été nommé à la demande de la société civile immobilière SOCIETE2.) afin de se prononcer sur les vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectés les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) dans l'immeuble sis à ADRESSE3.).

L'expert ainsi nommé a établi un premier rapport daté du 22 octobre 2021, puis un rapport complémentaire daté du 30 novembre 2022.

Bien que l'ordonnance de référé du 14 mai 2020 ne concerne pas la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), il résulte des rapports que l'expert s'est également prononcé sur les travaux effectués par cette société, les deux sociétés étant d'ailleurs selon les dires des parties sous la même direction.

Il s'ensuit que le Tribunal de Paix saisi de la demande en paiement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) prendra en considération lesdits rapports d'expertise qui d'ailleurs ne constituent pas des rapports extra-judiciaires comme soutenu à l'audience.

L'entrepreneur a l'obligation de réaliser un ouvrage conforme aux caractéristiques convenues et exempt de vices. Cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit partant au maître de l'ouvrage d'établir que le résultat promis n'est pas atteint pour que l'entrepreneur en soit tenu responsable.

A défaut de réception expresse ou tacite des travaux, la responsabilité de l'entrepreneur s'apprécie au regard des articles 1142 et suivants du Code civil.

La réception des travaux, qui est l'agrément par le maître de l'ouvrage du travail exécuté par l'entrepreneur, constitue le point de départ des garanties légales de sorte qu'à partir de cette date, la responsabilité de l'entrepreneur s'apprécie au regard des articles 1792 et 2270 du même Code.

La réception sans réserves couvre les vices et les défauts de conformité apparents.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'il y ait eu réception expresse et contradictoire des travaux exécutés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Il est vrai qu'en l'absence de réception expresse, la réception peut avoir été tacite et résulter d'un fait ou d'une série de faits d'où l'on peut déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

Cependant en l'occurrence il n'est pas établi que le maître de l'ouvrage avait un comportement traduisant une volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage. Au contraire, la société civile immobilière SOCIETE2.) a refusé de payer la facture litigieuse comme indiqué ci-avant, attitude qui contredit l'intention d'agréer les travaux.

En l'absence de réception couvrant les défauts apparents, le bien-fondé de la demande est à examiner au regard des articles 1142 et suivants du Code civil.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver la faute du débiteur de l'obligation. L'entrepreneur peut s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui par la preuve d'une cause étrangère qui revêt les caractères de la force majeure. (cf. JPL, 2 mars 2023, 741/23 et doctrine y citée)

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise mentionné ci-avant, concernant aussi bien les travaux de SOCIETE3.) que ceux de SOCIETE1.), que l'expert a constaté lors d'une première visite des lieux en date du 29 septembre 2020 une fissure dans le faux-plafond au rez-de-chaussée (page 9 du rapport) ainsi que des fissures dans le faux-plafond au premier étage (page 14 du rapport).

Une deuxième visite des lieux a été effectuée en date du 1^{er} avril 2021.

L'expert retient pour le rez-de-chaussée que la fissure constitue « un défaut d'importance mineure, sans aucune conséquence au niveau structurel ». L'expert ajoute que la fissure « n'est pas évolutive dans le temps et peut donc être réparée » (cf. page 19 du rapport).

Pour le premier étage, l'expert retient la présence de plusieurs fissures (page 17 et page 20 du rapport). Ces fissures sont pour partie des microfissures et pour partie des fissures fines. Pour les microfissures, l'expert n'a pas préconisé une réparation. En revanche, pour les fissures fines, il a indiqué qu'elles ne présentent pas de danger structurel et peuvent être réparées.

Au titre des frais de réparation, les montants suivants ont été indiqués par l'expert : fissure du rez-de-chaussée 195,76 €HTVA (page 22 du rapport) ; fissures du 1^{er} étage 1.160,- €HTVA.

Dans un complément d'expertise du 30 novembre 2022, l'expert a indiqué qu'il y aurait lieu de majorer le coût des travaux de 25 %.

Les frais de la réparation par équivalent (aucune demande de réparation en nature n'ayant été formulée) se chiffrent partant à 1.694,70 € HTVA (1.982,80 € TVA comprise).

La société civile immobilière SOCIETE2.) demande encore le renvoi devant l'expert pour « procéder à la réévaluation du coût des travaux de remise en état, les travaux de nettoyage, déterminer la durée que prendront les travaux de remise en état et évaluer la perte locative ».

Le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande et retient ex aequo et bono un montant de 750,- € à ce sujet, les travaux de réparation en question n'étant pas d'une grande envergure.

Les parties demandent encore chacune de se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, à savoir 1.000,- € pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et 2.000,- € pour la société civile immobilière SOCIETE2.).

Ces demandes sont à déclarer non fondées alors qu'il n'est pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse respective.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme ;

donne acte à la société civile immobilière SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 10.000,- € à titre de dommages et intérêts ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) fondée ;

partant,

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 6.262,19 € avec les intérêts légaux à partir du 23 mai 2019 jusqu'à solde ;

déclare le contredit et la demande reconventionnelle de la société civile immobilière SOCIETE2.) en paiement de dommages et intérêts partiellement fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE2.) le montant de 2.732,80 €;

ordonne la compensation des créances réciproques ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en paiement d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.