Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 349/2026
E-OPA3-5096/23

Audience extraordinaire du 17 février 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), déclarée en état de faillite suivant jugement du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg du 10 janvier 2025, représentée par son curateur Maître Carmen RIMONDINI,

- partie demanderesse - comparant par Maître Carmen RIMONDINI, avocat à Luxembourg,

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- partie défenderesse - comparant par Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à Luxembourg.

Faits

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA3-5096/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 27 juin 2023, PERSONNE1.) a été sommée de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 6.796,53 € avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Par écrit entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 3 août 2023, PERSONNE1.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la partie demanderesse, PERSONNE1.) a été convoquée par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 18 octobre 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 6 décembre 2023.

Suite à six remises ultérieures à la demande des parties, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du 1er octobre 2025.

L'audience du 1er octobre 2025 ayant dû être décommandée pour des raisons d'organisation interne, l'affaire a été réappelée à l'audience publique extraordinaire du 20 janvier 2026.

A cette dernière audience, l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA3-5096/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 27 juin 2023, PERSONNE1.) a été sommée de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 6.796,53 € avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

L'ordonnance de paiement en question a été notifiée le 30 juin 2023.

Par lettre entrée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 3 août 2023, PERSONNE1.) a formé contredit contre la prédite ordonnance de paiement.

Le contredit est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

A l'audience publique du 20 janvier 2026, à laquelle l'affaire fut utilement retenue, les parties déclarèrent que suivant jugement du 10 janvier 2025 du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. fut déclarée en état de faillite.

A cette même audience, PERSONNE1.) s'opposa à la demande et – à titre subsidiaire – réclama de manière reconventionnelle la condamnation de la partie demanderesse à lui payer la somme de de 3.150 € à titre de dommages et intérêts.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de sa demande, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. expose qu'elle s'est vu charger par partie défenderesse de travaux de rénovation d'une douche dans un appartement situé au 1er étage d'un immeuble sis à ADRESSE3.).

Elle explique avoir notamment procédé au remplacement du carrelage et du bac de douche ainsi qu'à la dépose et à la remise en place de la paroi de douche et de l'ancienne robinetterie.

Elle explique encore que suite à la réalisation desdits travaux, elle a envoyé à PERSONNE1.) la facture n°19024 du 20 mai 2019 portant sur un montant de 6.796,53 €.

PERSONNE1.) ayant refusé sous de vains prétextes de payer ladite facture – tout comme une deuxième facture pour des travaux réalisés au rez-de-chaussée du même immeuble, faisant l'objet d'un procès parallèle – la partie demanderesse explique que l'expert PERSONNE2.) a été chargé de vérifier l'ensemble des travaux réalisés par l'entreprise.

En ce qui concerne les travaux à la douche du 1er étage, elle considère que l'expert ne semble pas vouloir dire qu'il y aurait eu d'anomalies. En ce qui concerne les deux remarques figurant au rapport, elle se rapporte à prudence de justice.

Elle s'oppose toutefois à la demande reconventionnelle, les explications de PERSONNE1.) quant à son prétendu préjudice n'étant pas établies et restant dès lors au stade de pure allégation.

La société demanderesse conclut dès lors au rejet du contredit et demande la condamnation de la partie adverse à lui payer la somme de 6.796,53 €.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande.

Elle fait valoir que si aux termes du rapport PERSONNE2.), la douche a bien été achevée, l'expert a toutefois constaté sur la paroi arrière de la douche la présence d'une ouverture pratiquée par la société demanderesse qu'elle a laissée en l'état sans la refermer à la fin des travaux.

Elle soulève dès lors l'exception d'inexécution, estimant que c'est à juste titre qu'elle a suspendu le paiement des travaux litigieux, ceux-ci n'ayant pas été achevés.

La partie défenderesse explique encore que l'expert a constaté que les travaux réalisés n'ont jamais fait l'objet d'une facture de décompte.

PERSONNE1.) expose finalement que dans une démarche de conciliation, l'expert avait proposé à la partie demanderesse, d'une part, d'émette une facture de décompte correspondant aux travaux réellement exécutés, à soumettre à l'expert pour contrôle et, d'autre part, de terminer les travaux restant en souffrance.

Or, elle fait valoir que la partie adverse ne s'est plus manifestée suite à l'expertise de sorte que les travaux de réparation et de finition nécessaires n'ont pas été réalisés et qu'elle n'a jamais reçu de facture.

La partie défenderesse s'oppose dès lors à la demande en condamnation et conclut à son rejet.

A titre subsidiaire, elle réclame de manière reconventionnelle la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à lui payer un montant de 3.150 € à titre de dommages et intérêts pour perte de loyers.

A l'appui de cette demande, elle fait valoir qu'au vu de l'état de l'appartement suite aux travaux réalisés par la partie adverse en mai 2019, elle n'a pas pu augmenter le loyer à concurrence de 70 € tous les deux ans entre juin 2019 et août 2023. Elle explique finalement que si l'ancien loyer s'élevait à 700 €, le nouveau contrat de bail de novembre 2023 prévoyait un loyer de 1.250 €.

Motifs du jugement :

Il résulte des éléments du dossier que suivant devis n°NUMERO1.) du 24 avril 2019, la partie demanderesse a proposé à PERSONNE3.) la réfection d'une douche dans son appartement situé au 1er étage d'un immeuble sis à ADRESSE3.).

La partie défenderesse a accepté ledit devis en date du 5 avril 2019 (SIC).

Lesdits travaux - qui comportaient notamment le remplacement du carrelage et du bac de douche ainsi que la dépose et la remise en place de la paroi de douche et de l'ancienne robinetterie - ont été rendus nécessaires suite à une fuite constatée au niveau d'un local de commerce situé au rez-de-chaussée - appartenant également à la partie défenderesse – et dans lequel la partie demanderesse était en train de réaliser des travaux de rénovation.

Suite à la réalisation desdits travaux à la douche, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a établi la facture actuellement litigieuse n°19024 du 20 mai 2019 portant sur le montant de 6.796,53 € prévu au devis.

Le même jour, la société demanderesse a établi une deuxième facture pour les travaux de rénovation au rez-de-chaussée, cette dernière facture faisant l'objet d'un litige parallèle.

Au courant du mois de juin 2019, une nouvelle fuite d'eau en provenance de la douche du premier étage est apparue, entraînant des infiltrations au niveau du plafond du rez-de-chaussée.

D'après les éléments du dossier, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait alors procédé à des investigations dans l'appartement en procédant à des carottages ainsi qu'à l'ouverture de la cloison arrière de la douche, depuis le salon, pour y remplacer le raccord d'une conduite qui n'avait pas été remplacée lors de la première intervention.

La facture relative au local de commerce du 1er étage n'ayant pas été intégralement acquittée, la société demanderesse a déposé une requête en matière d'ordonnance conditionnelle de paiement qui, suite au contredit de la partie défenderesse, a donné lieu à la nomination d'un expert.

Dans le cadre de cette expertise, les parties ont été d'accord à étendre la mission aux travaux faisant l'objet du présent litige.

Quant à la demande principale :

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. réclame le paiement du montant de 6.796,53 € du chef des travaux réalisés dans l'appartement situé au 1er étage.

La partie défenderesse s'oppose à toute condamnation.

Elle explique que d'après le rapport d'expertise, la partie défenderesse aurait dû lui envoyer une facture de décompte qu'elle explique ne jamais avoir reçu. Elle fait

encore valoir que l'expert aurait constaté que les travaux facturés ne sont pas achevés.

En ce faisant, elle invoque l'exception d'inexécution prévu à l'article 1134-2 du Code civil. Aux termes de cet article :

« *Lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas (…)* ».

L'exception d'inexécution est donc le droit qui appartient à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Cette exception ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. Les Novelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p.256).

L'exception d'inexécution ne porte dès lors pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41).

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (cf. Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Si au vu des considérations en droit qui précèdent, l'éventuelle mauvaise exécution des prestations peut le cas échéant donner lieu à réparation dans le cadre d'une demande reconventionnelle, elle est cependant inopérante pour contredire le bien-fondé de la demande principale.

Il s'ensuit que l'existence éventuelle de désordres au niveau des travaux réalisés par la société demanderesse ne permet plus à PERSONNE1.) de s'opposer au paiement des factures, mais il lui appartiendra d'en établir la réalité dans le cadre de l'examen du bien-fondé de la demande reconventionnelle qu'elle a entretemps formulée et qui sera ci-après examinée.

La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. est dès lors à déclarer fondée pour le montant réclamé de 6.796,53 €.

<u>Quant à la demande reconventionnelle :</u>

PERSONNE1.) estime sur base du rapport d'expertise que les travaux facturés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. sont inachevés et que la société demanderesse aurait dû lui envoyer une facture de décompte qu'elle n'aurait pourtant jamais reçu.

En ce qui concerne ce dernier point, il est vrai qu'il résulte du rapport d'expertise PERSONNE2.) que les travaux au premier étage « *(…) n'ont en revanche, à*

notre connaissance, pas fait l'objet d'une facture finale de décompte, et donc d'aucun règlement de la part de Madame PERSONNE1.) ».

Il résulte toutefois d'un courrier rédigé par l'ancien mandataire de la partie défenderesse en date du 21 octobre 2019 que PERSONNE1.) avait bien reçu à cette date la facture litigieuse de 6.796,53 €.

La partie défenderesse initiale et partie demanderesse sur reconvention n'ayant pas fait valoir d'irrégularités au niveau du métré et n'ayant pas justifié dans ces circonstances en quoi elle aurait dû recevoir une facture de décompte, son argumentation est à rejeter.

Le tribunal constate encore que si PERSONNE1.) s'est plainte auprès de l'expert de la réalisation « non professionnelle » des joints de la douche - argument qu'elle n'a d'ailleurs plus maintenu lors de ses plaidoiries à l'audience – l'expert a constaté que la douche était achevée et que « *nous ne relevons pas de défauts dans la douche de nature à remettre en cause les travaux réalisés* ».

En ce qui concerne finalement l'inachèvement des travaux, il résulte du rapport d'expertise que dans le cadre des travaux de recherche de la nouvelle fuite de juin 2019, le doublage (c'est-à-dire une plaque en plâtre) posée sur la paroi située à l'arrière de la douche - du côté du living - a été déposé, qu'une ouverture y a été pratiquée au niveau du raccord entre les conduites et la robinetterie et que des carottages ont été réalisés.

Or, si les carottages en partie haute du mur ont été refermés, tel ne semble pas avoir été le cas de l'ouverture en partie basse du mur, l'expert ayant pu constater et photographier lors de sa visite la tuyauterie enfuie dans le mur entre le living et la salle de douche.

Contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.), qui prétend que les travaux facturés n'auraient pas été achevés, les travaux de recherche de la nouvelle fuite n'ont toutefois pas été mises en compte par la partie demanderesse, la facture litigieuse datant du 20 mai 2019 alors que la nouvelle fuite n'est apparue qu'en juin 2019. Il est dès lors faux de prétendre que les travaux facturés n'auraient pas été achevés.

S'il est finalement vrai que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a pratiqué une ouverture qu'elle n'a pas refermée, c'est toutefois à juste titre qu'elle s'oppose à la demande reconventionnelle alors que le préjudice allégué n'est pas établi.

Ainsi, la seule circonstance que l'ancien loyer, qui ne résulte d'ailleurs d'aucun élément du dossier, ait été porté à 1.250 € à partir de novembre 2023 n'est pas de nature à permettre de retenir que PERSONNE1.) aurait été empêchée, en raison de cette ouverture, de procéder à une augmentation de 70 € tous les deux ans pendant la période de juin 2019 à août 2023.

PERSONNE1.) n'ayant pas fait valoir d'autres arguments, sa demande reconventionnelle est dès lors à rejeter.

Par ces motifs

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit le contredit en la pure forme ;

le **dit** non fondé ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. fondée pour le montant de 6.796,53 € ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de 6.796,53 € avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement, le 30 juin 2023, jusqu'à solde ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle ;

la **dit** non fondée ;

en déboute ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire à Esch-sur-Alzette par Frank NEU, juge de paix, assisté de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement.