Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 350/2026
E-OPA1-14666/19

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

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un premier jugement répertoire n° 55/2021 rendu le 13 janvier 2021 et d'un deuxième jugement répertoire n°1890/2021 rendu le 14 octobre 2021 par le tribunal de paix de céans, autrement composé.

La continuation des débats fut fixée à l'audience du 27 janvier 2022, date à laquelle l'affaire fut refixée au 24 mars 2022.

Suite à quinze 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 réappelé 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 :

Revu le jugement répertoire n°55/2021 du 13 janvier 2021.

Revu le jugement répertoire n°1890/2021 du 14 octobre 2021.

Revu le résultat du rapport d'expertise PERSONNE2.) du 5 décembre 2022.

A l'audience publique du 20 janvier 2026, à laquelle l'affaire fut utilement retenue en vue de la continuation des débats, 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, le curateur de ladite société déclara réduire sa demande en paiement au montant de 6.752,75 €.

PERSONNE1.) déclara pour sa part :

- renoncer à l'ensemble de ses demandes reconventionnelles formulées à l'audience du 2 décembre 2020 ;

- réclamer un montant 6.600 € à titre de dommages et intérêts pour loyers perdus en raison de la mauvaise réalisation des travaux facturés ;

- demander la condamnation de la partie adverse à lui rembourser les frais d'expertise avancés à hauteur de 5.850 €.

Il y a lieu de donner acte aux parties de leurs déclarations respectives.

Moyens et prétentions des parties :

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. fait plaider qu'aux termes du rapport d'expertise PERSONNE2.), la partie défenderesse reste lui redevoir un montant de 6.752,75 € pour les travaux réalisés dans le local commercial situé au rez-de-chaussée.

Elle explique que d'après ledit rapport, ce montant aurait dû être payé immédiatement et sans condition en « *laissant un solde restant dû de 10%* ».

Elle précise encore que PERSONNE1.) aurait également dû payer les travaux réalisés dans un appartement à l'étage, ces derniers faisant l'objet d'un procès parallèle.

Aucun desdits montants n'ayant été payé conformément à la demande de l'expert, la partie demanderesse explique ne pas avoir terminé les travaux du rez-de-chaussée tel que préconisé par l'expert.

Cette situation étant imputable à la seule partie défenderesse, elle demande dès lors à voir déclarer le contredit non fondé et à condamner PERSONNE1.) à lui payer le solde en souffrance, soit un montant de 6.752,75 €.

Le curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. s'oppose encore aux demandes reconventionnelles, aucune condamnation ne pouvant plus intervenir en raison de la faillite de l'entreprise.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande.

Elle fait valoir que contrairement aux explications de la partie adverse, le montant de 6.752,75 € retenu par l'expert ne correspond pas au solde des travaux litigieux réalisés au rez-de-chaussée, mais aux travaux réalisés dans l'appartement situé à l'étage.

Elle précise à cet égard que bien que la mission d'expertise fixée par le jugement du 14 octobre 2021 ne concernait que les travaux du rez-de-chaussée, l'expert a étendu cette mission, de l'accord des parties, aux travaux réalisés dans l'appartement situé au-dessus.

En ce qui concerne les travaux du rez-de-chaussée, PERSONNE1.) estime c'est à juste titre qu'elle a soulevé l'exception d'inexécution lors de la première audience.

Elle explique en effet que le rapport d'expertise fait état, au niveau du local de commerce, de vices et de malfaçons que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aurait dû redresser.

La partie défenderesse fait encore valoir que si d'après l'expert elle est redevable d'un solde à payer, ce paiement devait se faire sous la condition de la réalisation - au courant de l'année 2023 et sous le contrôle de l'expert - des travaux de remise en état par lui préconisés.

Or, PERSONNE1.) fait valoir que la partie adverse ne s'est plus manifestée après l'expertise de sorte que les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés. Elle explique dès lors ne pas avoir procédé au paiement du solde dû.

Elle précise encore que dans la mesure où l'expert avait envisagé une conciliation sous forme d'une remise en état en nature, il n'a pas procédé à l'évaluation des travaux restant à réaliser.

La partie adverse ayant laissé le local commercial en l'état en empêchant ainsi toute remise en location pendant une période estimée à six mois, la partie défenderesse conclut au bien-fondé de sa demande reconventionnelle relative à la perte de loyers pour un montant de (6 x 1.100 =) 6.600 € et demande à voir compenser cette créance avec la demande adverse.

Motifs du jugement :

Il convient de rappeler que suivant devis du 1er avril 2019 portant sur un montant de 18.266,27 €, la partie défenderesse s'est vu proposer par la partie demanderesse la réalisation de travaux de rénovation (remplacement du faux-plafond, pose de plaques de plâtre sur les murs, fourniture d'un nouveau coffret électrique, etc.) dans un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à ADRESSE3.).

Ledit devis a été accepté en date du 4 avril 2019.

En cours de chantier, une fuite en provenance de l'appartement du premier étage - appartenant également à la partie défenderesse - a entraîné des dégâts au niveau du local commercial situé en-dessous.

Avant la poursuite des travaux du rez-de-chaussée, la société demanderesse a dès lors soumis PERSONNE1.) un deuxième devis d'un montant de 6.796,53 € en vue de la réfection de la douche située dans ledit appartement.

Ce devis ayant également été accepté, la société demanderesse a procédé auxdits travaux (remplacement du carrelage et du bac de douche, dépose et remise en place de la paroi de douche et de l'ancienne robinetterie, etc.) avant de reprendre et d'achever les travaux du rez-de-chaussée.

Considérant les travaux du rez-de-chaussée comme ayant été terminés, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a établi la facture n°NUMERO1.) actuellement litigieuse portant, après déduction de deux acomptes, sur un solde de 9.391,94 €.

La facture relative aux travaux du 1er étage n'ayant pas non plus été payée, elle fait actuellement l'objet d'un litige parallèle.

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

Il résulte des éléments du dossier que 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 et qui présentait une fuite.

La facture litigieuse n°NUMERO1.) demeurant impayée – à l'exception d'un acompte supplémentaire de 1.000 € payé en septembre 2019 - la société demanderesse a finalement déposé une requête en matière d'ordonnance conditionnelle de paiement pour un montant de 8.391,94 € qui, suite au contredit de la partie défenderesse, a donné lieu à un jugement portant nomination d'un expert.

Quant à la demande principale :

Au dernier stade de ses conclusions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. réclame le paiement d'un solde de 6.752,75 € du chef des travaux réalisés dans le local commercial situé au rez-de-chaussée.

A l'audience du 2 décembre 2020, la partie défenderesse s'était opposée à toute condamnation en faisant valoir que lesdits travaux étaient inachevés et qu'ils présentaient des vices et malfaçons

En ce faisant, elle a invoqué l'exception d'inexécution prévu à l'article 1134-2 du Code civil.

Aux termes dudit 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 entre-temps 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 6.752,75 €.

<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 affectés de désordres que la société demanderesse aurait dû redresser au courant de l'année 2023. Ces redressements n'ayant pas été réalisés et la remise en location du local ayant dès

lors pris du retard, la partie défenderesse demande réparation du préjudice qu'elle affirme avoir subi du fait des loyers perdus évalués à (6 mois x 1.100 =) 6.600 €.

La société demanderesse n'a pas pris position par rapport aux désordres constatés par l'expert, sauf à expliquer qu'elle n'a pas procédé à leur remise en état en raison du défaut de paiement des montants que PERSONNE1.) aurait dû lui payer conformément aux instructions de l'expert.

Le tribunal tient d'emblée à préciser que si PERSONNE1.) avait fait état - lors de l'audience du 2 décembre 2020 - de vices et de malfaçons, d'une part, et de l'inachèvement des travaux facturés, d'autre part, elle ne fait actuellement plus état de prétendus travaux inachevés.

L'expert n'a d'ailleurs pas constaté d'inachèvement des travaux au rez-de-chaussée de sorte qu'il y a lieu de passer outre.

En ce qui concerne les désordres qui affectent lesdits travaux, il résulte du rapport PERSONNE2.) que l'expert a tenu compte de :

- la présence de microfissures, au droit des joints entre les différentes plaques de plâtres formant le faux-plafond ;

- la présence d'une ouverture réalisée dans les plaques de plâtres périphériques au niveau de l'ancien tableau électrique.

Il résulte encore du rapport du 5 décembre 2022 que dans le cadre d'une tentative de conciliation et en vue de débloquer la situation, l'expert avait proposé aux parties que :

- la partie défenderesse procède « *immédiatement au règlement de la facture n°NUMERO1.) à hauteur de 6.752,75 € ttc, laissant un solde restant dû de 10%, s'élevant à 1.639,19 ttc* »

- que la partie demanderesse procède « courant janvier 2023 » aux travaux de remise en état préconisés par l'expert au niveau du rez-de-chaussée.

Il s'ensuit que contrairement aux allégations de PERSONNE1.), elle devait procéder au paiement de 90% de la facture préalablement à la remise en état des désordres ci-avant énumérés.

La partie défenderesse ayant admis ne jamais avoir procédé audit paiement, c'est à tort qu'elle reproche actuellement à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. d'être responsable du blocage de la situation.

En ce qui concerne l'origine des microfissures constatées au niveau du plafond en placoplâtre, il résulte des conclusions de l'expert que les bandes de renfort posées au niveau des joints entre les différentes plaques ont probablement été altérés à la suite des infiltrations du mois de juin 2019.

Or, il n'est pas établi que la fuite du mois de juin 2019 soit en rapport avec les travaux de réfection réalisés au niveau de la douche du 1er étage.

Il résulte en effet du rapport d'expertise que ladite fuite provient d'un raccord qui n'a pas fait l'objet d'un remplacement dans le cadre des travaux réalisés par la société demanderesse.

PERSONNE1.) n'a pas expliqué à l'audience en quoi elle considère que la réapparition de ladite fuite serait imputable à la société demanderesse.

Elle n'a par ailleurs fait état d'aucun autre argument juridique de nature à pouvoir faire admettre que ce serait l'entrepreneur qui devrait assumer la perte de la matière et qui devrait dès lors en assumer les conséquences.

Il résulte finalement des conclusions du rapport que l'expert n'a pu constater ni auréoles d'humidité, ni traces d'écoulement, le faux-plafond étant parfaitement sec et ne présentant aucune déformation, de sorte qu'il en a conclu qu'un remplacement ne s'imposaient pas.

La partie défenderesse n'ayant dès lors pas établi l'existence d'un préjudice en rapport avec une faute ou une négligence dans le chef de la partie demanderesse, la demande en paiement de dommages et intérêts en rapport avec l'existence de dégâts au faux-plafond est dès lors à rejeter.

En ce qui concerne l'ancien tableau électrique, il résulte du rapport d'expertise qu'une ouverture a été pratiquée dans le placage réalisé par la société demanderesse ainsi que dans le carrelage préexistant qui se trouve derrière lesdites plaques en plâtre.

Derrière cette ouverture, l'expert a constaté la présence d'un ancien tableau électrique, rendu inaccessible, mais présentant plusieurs disjoncteurs dont certains sont raccordés à des fils, ainsi que la présence de fils dénudés non raccordés et de fils dont l'expert suppose qu'ils ne desservent pas uniquement le local commercial.

D'après les explications fournies à l'expert, cette ouverture aurait été réalisée par le locataire de PERSONNE1.) afin de réaliser un raccordement internet.

Il résulte toutefois du rapport d'expertise que la nécessité de procéder à cette démolition localisée n'est pas à mettre en relation avec les travaux réalisés par la société demanderesse, celle-ci ne s'étant engagée qu'à raccorder le boitier de connexion aux câbles existants de sorte que le problème évoqué découle du câblage préexistant.

PERSONNE1.) n'ayant pas contesté cette conclusion, il n'y a pas lieu d'en tenir grief à la société demanderesse.

S'il résulte ensuite des conclusions du rapport PERSONNE2.) qu'il n'est pas normal de retrouver un tableau électrique derrière un mur de plaques en plâtre (« *Dans le cadre d'un remplacement du tableau électrique, il ne peut être envisagé de condamner l'accès à un tableau électrique même si celui-ci n'est pas raccordé, sans en avoir préalablement procédé convenablement à sa mise en sécurité et à sa dépose* ») de sorte qu'il y a lieu d'admettre que la société demanderesse aurait dû enlever ledit tableau électrique au moment d'en installer un nouveau, le tribunal ne voit toutefois pas en quoi son omission de ce faire serait en lien causal avec le préjudice allégué.

En effet, il résulte des explications antérieures que le local de commerce a été mis en location en l'état et que la présence de l'installation électrique à l'endroit indiqué n'a été découverte qu'en cours de location de sorte que la présence du tableau électrique n'a pas engendré de retard dans la location du rez-de-chaussée.

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

Quant aux indemnités de procédure :

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. n'ayant pas justifié de l'iniquité requise dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, il y a lieu de la débouter de sa demande relative à l'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est également à rejeter

Quant aux frais et dépens :

Conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau code de procédure civile, la partie défenderesse devra supporter les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise.

Par ces motifs

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

vidant les jugements répertoire n°55/2021 du 13 janvier 2021 et n°1890/2021 du 14 octobre 2021 ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de la réduction de sa demande ;

donne acte à PERSONNE1.) de la modification de ses demandes reconventionnelles ;

dit le contredit non fondé ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. fondée pour le montant de 6.752,75 € ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de 6.752,75 € avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement, le 27 décembre 2019, jusqu'à solde ;

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) non fondée ;

en déboute ;

dit les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile non fondées ;

en déboute ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise PERSONNE2.).

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.