

**Texte pseudonymisé**

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

Répertoire N°: 1594/2024

**Audience publique du 10 juillet 2024**

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

Dans la cause entre:

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

- *partie demanderesse* - comparant par PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE1.) sàrl, à l'audience publique du 19 juin 2024;

et:

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE2.), sise à ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- *partie défenderesse* - comparant par Maître Cyril CHAPON, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience publique du 19 juin 2024.

**Faits**

Par ordonnance conditionnelle de paiement n°E-OPA1-9059/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 9 octobre 2023, le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.) a été condamné de payer à la société SOCIETE1.) sàrl le montant de 4.811,64 euros avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 70,- euros.

Par lettre du 16 octobre 2023, entrée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le jour même le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la société SOCIETE1.) sàrl, les intéressés ont été convoqués par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 20 mars 2024.

A l'audience publique du 20 mars 2024 l'affaire fut fixée au 19 juin 2024.

A l'appel de la cause le 19 juin 2024 l'affaire fut utilement retenue. PERSONNE1.), comparant pour la société SOCIETE1.) sàrl, fut entendu en ses explications et conclusions. Maître Cyril CHAPON, comparant pour le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.), fut entendu en ses explications et conclusions.

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

## le jugement

qui suit:

Par ordonnance conditionnelle de paiement n°E-OPA1-9059/23 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 9 octobre 2023, le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.) a été condamné de payer à la société SOCIETE1.) sàrl, outre les intérêts légaux, la somme de 4.811,64 euros du chef de douze factures restées impayées, à savoir:

- 1) la facture VEN 2016057 du 12 mars 2016 portant sur le montant de 15.397,93 euros,
  - 2) la facture VEN2018265 du 14 mai 2018 portant sur le montant de 106,33 euros,
  - 3) la facture VEN2018266 du 14 mai 2018 portant sur le montant de 106,33 euros,
  - 4) la facture VEN2018267 du 14 mai 2018 portant sur le montant de 144,79 euros,
  - 5) la facture VEN2018268 du 14 mai 2018 portant sur le montant de 92,62 euros,
  - 6) la facture VEN2018269 du 14 mai 2018 portant sur le montant de 693,81 euros,
  - 7) la facture VREV20220046 du 04 avril 2022 portant sur le montant de 426,38 euros,
  - 8) la facture VEN20220196 du 04 avril 2022 portant sur le moment de 111,75 euros,
  - 9) la facture VEN20220197 du 04 avril 2022 portant sur le montant de 61,79 euros,
  - 10) la facture VEN20220207 du 04 avril 2022 portant sur le montant de 3.156,54 euros,
  - 11) la facture VEN20220208 du 04 avril 2022 portant sur le montant de 249,12,et
  - 12) la facture VEN20220221 du 04 avril 2022 portant sur le montant de 272,18 euros.
- en tenant compte du paiement du montant de 16.007,93 euros,

Le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.) a en outre été condamné de payer à la société SOCIETE1.) sàrl une indemnité de procédure de 70,- euros.

Par lettre du 16 octobre 2023, entrée au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le jour même le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

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

La société SOCIETE1.) sàrl réclame paiement des factures énumérées ci-dessus. Le syndic SOCIETE3.) sàrl, représentant le syndicat des copropriétaires de la SOCIETE2.) aurait contacté la société afin d'effectuer divers travaux pour lesquels paiement est à présent réclamé.

Le syndicat des copropriétaires de la SOCIETE2.), représenté par son syndic SOCIETE3.) sàrl, conteste les factures reprises ci-dessus sous 4), 6), 7) et 9) alors que les fiches de travail y relatives n'auraient pas ou que partiellement été signées. Aussi en ce qui concerne la facture numéro 6) le contrat d'entretien ne serait pas fourni. Il déclare que la facture reprise ci-dessus

sub 1) n'est pas contestée et payée et se rapporte à prudence de justice concernant les factures 2), 3), 5), 8), 10), 11) et 12).

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En vertu de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. Mougenot, Droit des obligations : la preuve, édition Larcier, 1997)

Conformément à la règle générale de l'article 1315, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, il incombe à celui qui prétend fonder une demande sur le contrat d'entreprise invoqué d'en prouver l'existence. Il y a lieu de rappeler qu'il n'existe pas de condition de forme nécessaire à la validité du contrat.

Par application de ces principes directeurs et aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient dès lors à la société SOCIETE1.) sàrl d'établir qu'elle est créancière du syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.) et que ce dernier a l'obligation de lui payer le montant réclamé.

La société SOCIETE1.) sàrl verse en cause les douze factures énumérées ci-dessus.

En se rapportant à prudence de justice en ce qui concerne sept de ces factures, la défenderesse ne développe pas de contestations et remet au juge le soin d'apprécier les faits et d'appliquer la loi.

Les factures litigieuses ont trait à diverses interventions et réparations au sein de la SOCIETE2.).

Les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et lorsqu'elles donnent naissance à des obligations réciproques, chaque partie est obligée d'exécuter son obligation de façon à ce qu'elle coïncide avec l'obligation corrélatrice de l'autre partie (articles 1134 et 1134-1 du Code civil).

A défaut d'écrit documentant l'existence d'un contrat ou de différents contrats conclus entre le syndicat des copropriétaires de la SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) sàrl, il y a lieu d'analyser les différents éléments probants soumis par les parties pour déterminer si l'existence de ce ou ces contrats est établie par un faisceau d'indices concordants.

La société SOCIETE1.) sàrl verse en cause les douze factures énumérées ci-dessus.

En ce qui concerne la facture VEN 2016057 du 21 février 2016 adressée à la partie défenderesse il y a lieu de noter que la facture n'est pas contestée et qu'elle est en outre payé compte tenu des paiements figurant dans le relevé de compte versé sur base de la requête par la partie demanderesse.

La facture 2018265 est établie sur base d'une fiche d'intervention signée.

Il en va de même de la facture 2018266.

La facture 2018267 est établie sur base d'une fiche d'intervention non signée.

La facture 2018268 est établie sur base d'une fiche d'intervention signée par Mr PERSONNE2.).

La facture 2018269 est établie sur base d'un contrat d'entretien qui n'est pas fourni en cause.

La facture 20220046 est établie sur base d'une fiche d'intervention non signée.

La facture 20220196 est établie sur base d'une fiche d'intervention non signée, mais sur demande par courriel du 27 décembre 2018 de PERSONNE2.).

La facture 20220197 est établie sur base d'une fiche d'intervention non signée.

La facture 20220207 a été établie sur base d'un devis accepté et n'est pas autrement contesté.

La facture 20220208 est établie sur base d'une fiche d'intervention signée.

Il en va de même de la facture 20220221.

Compte tenu des éléments soumis au tribunal, il y a lieu de noter que le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SOCIETE2.), représenté par son syndic SOCIETE3.) sàrl, a régulièrement fait appel aux services de la société SOCIETE1.) sàrl en vue d'interventions diverses. Deux devis ont été signés.

En prenant en considération le verbo du courriel du 27 décembre 2018, il est établi qu'il existait une relation d'affaires continue entre partie. Il en résulte que l'intervention de la société SOCIETE1.) sàrl était régulièrement demandée, le courriel renonce à tout formalisme. L'existence d'une relation continue est corroborée par le grand nombre de fiches d'interventions établies par la société SOCIETE1.) sàrl dont une partie est signée.

Il y a en outre lieu de souligner qu'à aucun moment le syndicat des copropriétaires de la SOCIETE2.), représenté par son syndic SOCIETE3.) sàrl, n'a formulé une quelconque contestation, ni au moment de l'envoi des factures ni au moment de la réception de la mise en demeure du 14 février 2023.

Il y finalement lieu de relever qu'il n'est pas contesté que les travaux aient été effectivement faits.

Sur base de ce faisceau d'indices concordants, il y a partant lieu de considérer que les factures telles qu'établies par la partie demanderesse sont dues.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, les contestations restent à l'état d'allégation et il y a lieu de retenir que les travaux facturés ont été commandés par le syndicat des copropriétaires de la SOCIETE2.), représenté par son syndic SOCIETE3.) sàrl et lui sont par conséquent imputables.

Il y a partant lieu de considérer que les factures telles que établies par la partie demanderesse sont dues.

Le contredit est partant à rejeter et la demande de la société SOCIETE1.) sàrl est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 4.811,64 euros.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de la partie demanderesse l'entière des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de la débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La partie défenderesse succombant à l'instance, elle doit en supporter les frais et dépens en vertu de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

### Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile et en instance de contredit, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme,

donne acte à la société SOCIETE1.) sàrl de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

dit le contredit non fondé,

condamne le syndicat des copropriétaires de la SOCIETE2.), représenté par son syndic SOCIETE3.) sàrl, à payer à la société SOCIETE1.) sàrl, le montant de 4.811,64 euros, avec les intérêts légaux à partir de la date de notification de l'ordonnance de paiement, 12 octobre 2023, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) sàrl en allocation d'une indemnité de procédure,

partant l'en déboute,

condamne le syndicat des copropriétaires de la SOCIETE2.), représenté par son syndic SOCIETE3.) sàrl, aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée du greffier Martine GRISIUS, qui ont signé le présent jugement.*