Texte pseudonymisé

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

Rép. n° /26
du 2 mars 2026

Dossier n° L-OPA2-811/25

Audience publique du lundi, 2 mars 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière commerciale et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur contredit,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse sur contredit,

comparant par PERSONNE1.), agissant en sa qualité de gérant de la société SOCIETE2.) SARL.

F a i t s :

Faisant suite au contredit formé le 24 février 2025 par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, contre l'ordonnance de paiement n° L-OPA2-811/25 délivrée le 23 janvier 2025 et lui notifiée le 27 janvier 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique du 28 avril 2025.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 1er décembre 2025 lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Le tribunal prit ensuite l'affaire en délibéré et en date du 9 octobre 2025 ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience du 26 janvier 2026. Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 février 2026.

Les parties furent de nouveau entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-811/25 rendue en date du 23 janvier 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a été sommée de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 3.502,03 EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde.

Par courrier entré au greffe le 24 février 2025, SOCIETE2.) a formé contredit contre la prédite ordonnance conditionnelle de paiement lui notifiée le 27 janvier 2025.

A l'audience des plaidoiries du 1er décembre 2025, le mandataire de SOCIETE1.), après avoir sollicité le rejet des pièces adverses n° 6, 7, 8 et 10 qui ont été communiqués tardivement, expose que sa mandante a réalisé, à la demande de la contredisante qui est un promoteur, les chapes pour quatre maisons. A ce titre, quatre offres ont été envoyées à la société SOCIETE2.) et acceptées par cette dernière. Il importe de retenir que les offres se réfèrent de manière limpide aux surfaces exprimées en m², surfaces qui ont été reprises à partir des plans lui communiqués par la contredisante. Les offres (page 3) indiquent encore qu'un décompte final sera établi par la suite (« *Abrechnung erfolgt nach erneutem Aufmass, Mengeermittlung und Wiegeschein*…»).

Tel que cela résulte des calculs de la société SOCIETE3.), les métrés qui ont finalement été réalisés étaient plus élevés que ceux repris aux offres. Ceci a d'ores et déjà été repris dans la 2ème facture d'acompte du 23 octobre 2024. La facture n° NUMERO1.) mentionne en effet un poste « *supplément travaux (voir le métré final)* » de 834,- EUR. Cette facture a été payée sans réserve par le contredisante qui a dès lors accepté le principe même des suppléments et le volume (en l'occurrence un supplément de 27 m²) des suppléments.

Il est donc faux de prétendre qu'un forfait aurait été convenu entre parties.

La demanderesse confirme encore que les travaux au niveau des garages n'ont effectivement pas été réalisés (ceci en raison des impayés). Il importe cependant d'observer que lesdits travaux n'ont pas non plus été facturés. A aucun moment, la demanderesse n'a d'ailleurs été invitée ou mise en demeure de réaliser les travaux restants. A relever que le montant finalement facturé de 37.530,31 EUR TTC (et qui comprend les suppléments) est inférieur au montant des offres avec garages (38.133,51 EUR).

Le moyen (qui n'a finalement pas été maintenu) portant sur l'existence de fissures est encore formellement contesté, le carrelage a bien été posé sur les chapes ce qui confirme que l'état de chantier a été accepté.

La demanderesse base sa demande sur le principe de la facture acceptée en soutenant que les factures, suivies de rappels, n'ont pas été contestées dans un bref délai.

Au besoin, une expertise pour déterminer la surface pourrait être ordonnée.

Il y a dès lors lieu de condamner SOCIETE2.) au montant de 3.502,03 EUR, avec les intérêts légaux en matière de transactions commerciales à compter de l'échéance de la facture du 31 octobre 2024, soit à compter du 1er novembre 2024.

SOCIETE1.) réclame encore une indemnité de procédure de 1.500,- EUR et la condamnation de la contredisante aux frais et dépens.

SOCIETE2.) conclut au débouté de la demande adverse.

Tout en confirmant que le moyen portant sur l'existence de fissures n'est pas maintenu, elle soutient que les parties étaient liées par un marché forfaitaire (article 1793 du Code civil) qui comprenait les quatre maisons avec garages. Un montant de 34.028,28 EUR a d'ores et déjà été réglé bien qu'une partie des travaux (à savoir les garages) n'a pas été réalisée par la demanderesse.

Tout en ayant initialement contesté avoir reçu la 3ème page des offres (il s'agit d'un document rédigé en allemand), SOCIETE4.) SARL soutient que ladite page n'a en tout état de cause pas été signée et n'a donc pas été acceptée. La contredisante fait encore valoir que SOCIETE1.) était venue sur place pour mesurer et a établi les offres sur bases de son propre mesurage. En tout état de cause, la contredisante n'a jamais signé et accepté un autre mesurage.

Il n'existe dès lors aucun accord entre parties pour des suppléments.

Faute pour les offres de contenir un prix unitaire pour les m², il s'agit d'un forfait, de sorte que les suppléments ne sont pas dus.

Il importe encore de relever que l'offre ne contient aucune ventilation et le prix des garages n'apparaît nulle part. En tout état de cause, la déduction de +- 2.000,- EUR pour les garages n'a jamais été acceptée et est donc contestée. L'entreprise qui a finalement réalisé les garages a d'ailleurs facturé un montant de 5.000,- EUR pour les garages,

SOCIETE2.) soutient donc avoir d'ores et déjà payé un total de (34.028,28 + 5.000=) 39.478,- EUR, de sorte que le montant du forfait a été dépassé.

Quant au moyen de la facture acceptée, elle fait valoir qu'il n'y a jamais eu de facture finale, alors que les chapes des garages n'ont pas été réalisées. En tout état de cause, il ne s'agit que d'une présomption simple, alors que les parties étaient liées par des contrats de prestations de services.

SOCIETE2.) conteste encore l'indemnité de procédure.

Suite à la rupture du délibéré, les parties ont de nouveau comparu lors de l'audience du 16 février 2026.

SOCIETE1.) a entretemps versé une pièce de son sous-traitant SOCIETE3.) afin de justifier le prix du m² (en l'occurrence 24,45 EUR / m²) qui a été déduit pour la non-réalisation des travaux relatifs aux garages. Dans ce contexte, SOCIETE1.) insiste sur le fait que lesdits travaux nécessitent moins de prestations par rapport aux autres chapes ce qui explique le fait que le prix du m² est dès lors moins élevé pour les garages.

SOCIETE2.) soutient que la pièce versée en cause est un document de « complaisance ». Elle critique le fait que le prix par m² ne lui a jamais été communiqué et réitère son moyen consistant à dire que les parties avaient convenu d'un forfait. Il est encore surprenant de constater qu'il n'existe pratiquement pas de marge entre le prix du sous-traitant et le prix de la demanderesse.

Appréciation

A titre liminaire, et suite à (i) la rupture du délibéré, (ii) la communication de pièces supplémentaires de la part du mandataire de SOCIETE1.) et (iii) l'audience de continuation des débats, toutes les pièces ont pu faire l'objet d'un débat contradictoire à l'audience, de sorte que la demande, présentée lors de la 1ère audience de plaidoiries, portant sur le rejet de pièces requiert un rejet.

Il convient de relever que le litige entre parties comporte deux volets.

D'un côté, SOCIETE1.) a facturé un supplément en soutenant que les métrés qui ont finalement été réalisés étaient plus élevés que ceux repris aux offres.

Ensuite, les parties sont en désaccord sur le poste des travaux de chapes des garages, travaux qui n'ont pas été réalisés par SOCIETE1.) et pour lesquels un montant a été déduit sur la facturation.

Pour justifier sa demande en paiement, SOCIETE1.) se base sur le principe de la facture acceptée en soutenant que SOCIETE2.) n'a pas émis de contestations endéans un bref délai suite à l'envoi de la facture du 31 octobre 2024, respectivement qu'elle avait auparavant déjà accepté le principe même des suppléments en réglant sans réserve la 2ème facture d'acompte, facture qui mentionnait un poste « supplément ».

En vertu de l'article 109 du Code de commerce, la preuve des achats et ventes entre commerçants se fait notamment au moyen d'une facture acceptée.

L'article 109 du Code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (Cour de cassation 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

En l'espèce, le contrat en cause constitue un contrat de prestations de services.

Il faut rappeler que les exigences de sécurité et de rapidité dans les relations commerciales impliquent que soit réduit au minimum, entre commerçants, le temps durant lequel une des parties pourra mettre en doute la véracité des affirmations de l'autre au sujet de l'existence et des modalités de leurs obligations réciproques.

La facture est l'affirmation écrite de la créance que le commerçant est tenu d'adresser au client qui lui doit une somme d'argent comme prix de fournitures ou de prestations (A. CLOQUET, La facture, n° 32). Les mentions essentielles de la facture se déduisent de sa fonction. Il s'ensuit que toute facture doit affirmer une créance, en indiquant sa cause et son montant, et mentionner le nom du fournisseur et du client. Pour l'application de la théorie de la facture acceptée, il appartient au fournisseur d'établir la remise de la facture, étant précisé que cette preuve peut se faire par tous moyens, même par présomptions.

En l'occurrence, SOCIETE1.) verse, outre la facture n° NUMERO1.) du 23 octobre 2024 (ladite facture, qui a été payée, mentionne un poste « supplément travaux (voir le métré final) » de 834,- EUR), la facture NUMERO2.) qui est datée au 31 octobre 2024 et dont la réception dans les jours suivants son émission n'a pas été contestée. Ladite facture, dont le solde de 3.502,03 EUR reste actuellement impayé, mentionne de nouveau un supplément sur base du métré final.

L'obligation de protester existe quelle que soit la partie de la facture que le client conteste.

La contredisante reste en défaut d'établir l'existence de contestation circonstanciées faites endéans un bref délai (la notion de bref délai vise généralement un délai de +- 1 mois). Même après envoi des rappels, aucune contestation n'a été faite.

La facture NUMERO2.) du 31 octobre 2024 doit dès lors être considérée comme étant acceptée par SOCIETE2.).

Comme relevé ci-avant, il ne s'agit que d'une présomption simple de l'existence de la créance.

Il convient de retenir que les quatre offres, même si elles ne mentionnent pas le prix par m², se réfèrent de manière limpide à des quantités (*Menge*) et indiquent à la page 3 qu'un décompte (*Abrechnung*) sera fait après un nouveau mesurage. En retournant (sans réserves) les offres signées, la contredisante a accepté les termes de l'offre, ceci nonobstant le fait que la contredisante a choisi d'apposer sa signature en dessous de la 2ème page et non en bas de la page « *Auftragsbestätigung* ».

Il y a ensuite lieu de retenir que la demanderesse verse encore un tableau établi par la société SOCIETE3.) (pièce n° 3) qui retient une surface totale (sans garages) pour les quatre maisons (comprenant une ventilation par étages) de 649,51 m², soit un supplément de 27,8 m² par rapport aux offres (« *Das ist unser Aufmass, bitte überprüfen Sie das. Es sind 27,8 m² mehr als im Angebot* »).

En effet, en analysant les quatre offres, on constate que les surfaces indiquées pour les quatre maisons, sans le poste des garages, étaient de :

- Maison B : (60,53 + 57,45 + 56,23=) 174,21 m² (soit une différence de 6,93 m² par rapport au mesurage de SOCIETE3.) de 181,14m2)
- Maison C : (36,86 + 52,24 + 51,30 =) 140,40 m² (soit une différence de 6,32 m² par rapport au mesurage de SOCIETE3.) de 146,72 m²)
- Maison D : (39,80 + 52,24 + 51,30 =) 143,34 m² (soit une différence de 2,84 m² par rapport au mesurage de SOCIETE3.) de 146,18 m²)
- Maison E : (55,69 + 53,40 + 54,67 =) 163,76 m² (soit une différence de 11,71 m² par rapport au mesurage de SOCIETE3.) de 175,47 m²),

de sorte que la différence se chiffre en effet à (6,93+6,32+2,84+11,71=) 27,8 m².

SOCIETE2.) n'apporte aucun élément probant, respectivement reste en défaut d'offre en preuve que lesdites surfaces n'ont pas été correctement mesurées par SOCIETE3.).

Dans ces conditions, sur base des offres prévoyant une *Abrechnung*, du tableau de SOCIETE3.) et de l'absence de contestations endéans un bref délai suite à la réception de la facture qui mentionne de manière limpide le supplément en se référant au « métré final », il convient de retenir que SOCIETE1.) a valablement mis en facture le supplément de 27,8 m².

Quant au poste « garage », il est constant en cause que SOCIETE1.) n'a pas réalisé les travaux et qu'elle n'était dès lors pas en droit de facturer ces postes.

Le tribunal retient d'emblée que dans la mesure où la facture NUMERO3.) ne contient pas d'explication détaillée en ce qui concerne la déduction pour les travaux non réalisés (soit le poste « garages »), le fait que la contredisante n'a pas émis de contestation circonstanciée endéans un bref délai ne constitue pas une présomption suffisante pour établir le bien-fondé de la créance invoquée.

Par rapport au montant total des offres (sans supplément) de 38.133,51 EUR TTC, SOCIETE1.) a facturé un montant de 35.936,54 EUR TTC pour les « travaux de base » sans

garage. En d'autres termes, elle a déduit un montant de (38.133,51 - 35.936,54=) 2.196,97 EUR pour la non-réalisation des garages.

Sur base des offres, la surface totale des garages pour les 4 maisons était de (18,58 + 17,94 +17,94+22,34=) 76,80 m². En déduisant un montant de 2.196,97 EUR, le prix HTVA par m² déduit est dès lors de [(2.196,97 / 76,80) : 1,17=] 24,45 EUR.

Pour justifier cette déduction, SOCIETE1.) a entretemps versé un devis de son sous-traitant SOCIETE3.) du 30 septembre 2024 (le devis en question porte sur la maison 10b) qui indique en effet un prix unitaire HTVA par m² de (18,50 + 5,95) = 24,45 EUR pour les garages.

Aucun élément ne permet de retenir que ladite offre serait un document de « complaisance », établi uniquement pour les besoins de la cause, de sorte que ledit reproche ne saurait être accueilli.

Dans ces conditions, le tribunal retient que SOCIETE1.) peut valablement se baser sur ledit document pour justifier le montant de la déduction appliquée pour les postes « garages ».

Le tribunal constate que lors de sa déduction, SOCIETE1.) n'a tenu compte d'aucune marge. Elle a en effet appliqué « 1:1 » le prix unitaire HTVA par m² prévu par son sous-traitant. En comparant cependant l'offre de SOCIETE1.) du 2 octobre 2024 relative à la Maison 10b, il convient de relever qu'elle portait sur un prix total HTVA de 9.021,20 EUR par rapport à l'offre de SOCIETE3.) du 30 septembre 2024 de 8.671,20 EUR HTVA. On constate donc que SOCIETE1.) a appliqué une marge de 350,- EUR, soit 4 %, par rapport aux prix de son sous-traitant. De nouveau, aucun élément probant ne permet de retenir que cette marge ne correspondrait pas à la réalité.

Sur base de ces éléments, le tribunal retient que SOCIETE1.), lors du calcul de la déduction en raison de la non-réalisation des travaux relatifs aux garages, aurait également dû tenir compte de cette marge. Au lieu d'appliquer un prix unitaire de 24,45 EUR, un prix de 25,43 EUR aurait dès lors dû être retenu. Par conséquent, le montant de la déduction aurait dû se chiffrer à (25,43 x 76,80 x 1.17=) 2.285,04 EUR (soit 4 % - ou 88,07 EUR - au-delà de la déduction appliquée de 2.196,97 EUR).

Le fait que SOCIETE2.) a, le cas échéant (à relever qu'aucune preuve de paiement n'est versée), fini par payer un montant supplémentaire pour la réalisation des chapes de garages manque de pertinence. Aucune demande reconventionnelle n'a été formulée dans ce contexte (à relever encore que la question de l'application de l'article 1144 du Code civil n'a pas non plus été évoquée), et il ne semble par ailleurs pas illogique qu'une entreprise-tierce intervenant spécialement pour ces travaux isolés ne saurait appliquer les mêmes prix qu'un entrepreneur intervenant pour un chantier plus important.

Dans ces conditions, et sur base de ce qui précède, le contredit est partiellement fondé et la demande de SOCIETE1.) est à dire fondée pour un total de (3.502,03 - 88,07=) 3.413,96 EUR.

La demande formulée à l'audience et portant sur les intérêts applicables en matière de transactions commerciales n'a pas été critiquée quant à sa recevabilité, de sorte qu'il y a lieu de la dire recevable. Les relations entre parties tombant sous le champ d'application du Chapitre 1er de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a de retenir que SOCIETE2.) est à condamner au montant de 3.413,96 EUR avec les intérêts prévus audit Chapitre 1er à partir du 1er novembre 2024, date d'échéance de la facture impayée, jusqu'à solde.

SOCIETE1.) réclame encore une indemnité de procédure de 1.500,- EUR et la condamnation de la contredisante aux frais et dépens.

A défaut d'iniquité, ladite demande requiert un rejet.

Vu l'issue du litige, SOCIETE2.) est à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale et en instance de contredit, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable,

déclare le contredit partiellement fondé,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL jusqu'à concurrence de 3.413,96 EUR et **déboute** pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 3.413,96 EUR, avec les intérêts de retard prévue au Chapitre 1er de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 1er novembre 2024, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute**,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière