

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3087/23  
L-CIV-470/21  
L-CIV-515/21

### **Audience publique du 29 novembre 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

entre

-|-

**PERSONNE1.),** demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### **partie demanderesse**

comparant par Maître Yves KASEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### **partie défenderesse**

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

-II-

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

### **partie demanderesse en intervention**

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

e t

la société **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

### **partie défenderesse mise en intervention**

comparant par Maître Noémie USTACHE, avocate, demeurant à Rodange  
-----

## **F a i t s**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 23 février 2022 (Répertoire No. 661/22) nommant expert Serge FABER. Par ordonnance du 23 novembre 2022 (Répertoire No. 661/22), le délai pour le dépôt du rapport fut prorogé au 15 février 2023.

En date du 22 décembre 2022, l'expert déposa un rapport intermédiaire et un compte-rendu en date du 22 décembre 2022.

En date du 7 février 2023, l'expert déposa son rapport final.

A la demande des mandataires, l'affaire fut réappelée à l'audience du 17 mai 2023, puis refixée au 8 novembre 2023.

A la prédite audience publique à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Yves KASEL, Maître Régis SANTINI et Maître Noémie USTACHE furent entendus 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 :

Revu le jugement n° 661/22 rendu en date du 23 février 2022 par le tribunal de paix de céans ayant :

- ordonné la jonction des affaires introduites par citations des 24 septembre 2021 et 22 octobre 2021 et enrôlées sous les numéros L-CIV-470/21 et L-CIV-515/21 ;
- reçu les demandes principale et en intervention en la forme ;
- avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Serge FABER, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :
  - de constater et de décrire de façon détaillée les travaux effectués et les éventuels vices, malfaçons, désordres de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements affectant l'appartement-duplex appartenant à Mme PERSONNE1.) ainsi que les parties communes, sis à L-ADRESSE4.) en relation avec les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) SARL dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement en date du 17 avril 2018 ;
  - de dresser un décompte, et pour autant que de besoin, un métré des travaux réalisés ;
  - de procéder à une évaluation du montant des travaux réalisés ;
  - de se prononcer sur les causes et origines exactes des inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés ;
  - de proposer les moyens aptes à y remédier ;
  - de chiffrer le coût de la remise en état des inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés ainsi que les travaux restant à effectuer et fournitures à livrer, sinon de déterminer la moins-value affectant les travaux effectués et restant à effectuer par la société SOCIETE1.) SARL ;
- réservé le surplus et les frais.

Vu le rapport d'expertise final de l'expert Serge FABER du 26 janvier 2023, déposé au greffe de la justice de paix en date du 7 février 2023.

Lors des plaidoiries subséquentes à l'audience du 8 novembre 2023, la société SOCIETE1.) SARL soulève l'incompétence *ratione materiae* du tribunal de paix pour connaître de la demande de PERSONNE1.), au motif que suivant les conclusions de l'expert judiciaire, les frais de remise en état, et partant le préjudice dont la demanderesse réclame réparation, se chiffrerait à une somme de 31.566,60 euros, et non pas à la somme de 14.950 euros telle que chiffrée dans la citation, et excéderait dès lors largement le taux de compétence du tribunal de paix. Elle ajoute que le préjudice initial dont PERSONNE1.) a réclamé

réparation serait en réalité encore plus élevé, étant donné qu'en cours d'expertise la demanderesse aurait renoncé à certains postes de préjudice.

Il y aurait dès lors une erreur d'évaluation initiale flagrante, de sorte que le tribunal saisi devrait se déclarer incompétent *ratione valoris*.

PERSONNE1.) conclut au rejet du moyen d'incompétence soulevé par la société SOCIETE1.) SARL, en faisant valoir que le tribunal saisi serait compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande telle que chiffrée initialement et que l'augmentation en cours d'instance de sa demande à la somme chiffrée par l'expert judiciaire Serge FABER serait sans incidence pour apprécier le taux de compétence.

La demanderesse précise qu'elle a évalué sa demande sur base d'un rapport interne de l'SOCIETE3.) établi par un inspecteur technique, non communiqué aux parties, qui aurait chiffré le montant du préjudice subi par PERSONNE1.) au maximum à la somme de 14.950 euros.

Elle soutient encore qu'il y aurait le cas échéant eu aggravation des désordres en cours d'instance.

PERSONNE1.) demande partant au tribunal de se déclarer compétent *ratione valoris* pour connaître de sa demande, sinon d'ordonner le renvoi devant le tribunal d'arrondissement.

La société SOCIETE2.) SARL conclut également au rejet du moyen d'incompétence *ratione valoris* soulevé par la société SOCIETE1.) SARL.

Les débats ont été limités à la question de la compétence *ratione valoris* du tribunal saisi pour connaître de la demande de PERSONNE1.).

En cours de délibéré, Maître Yves KASEL a communiqué au tribunal une copie des jurisprudences qu'il a citées lors des plaidoiries.

Maître Régis SANTINI demande à les voir écarter des débats.

Il y a lieu de rappeler que les débats sont clos avec la prise en délibéré de l'affaire, de sorte qu'en égard au principe du respect du contradictoire, les moyens nouveaux et pièces nouvelles versées en cours de délibéré par les parties, sans y avoir été invitées ou autorisées par le juge, ne sont pas à prendre en considération, conformément à l'article 65 alinéas 1<sup>er</sup> et 2 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où en l'espèce, Maître Yves KASEL a été autorisé par le tribunal à verser en cours de délibéré une copie des jurisprudences qu'il a citées à l'audience, il n'y a pas lieu de les écarter des débats.

Le moyen d'incompétence soulevé par la société SOCIETE1.) SARL, présenté avant toute défense au fond, est recevable.

Quant au bien-fondé du moyen, l'article 2 du nouveau code de procédure civile, dans sa version applicable au présent litige, dispose que : « *En matière civile ou commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, [le juge de paix] est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000 euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15.000 euros* ».

Conformément aux dispositions de l'article 5 du nouveau code de procédure civile, lorsque le litige porte sur une somme d'argent ou sur des objets mobiliers dont la valeur en argent peut être appréciée par référence à un tarif, une cote ou une réglementation des prix, la compétence se détermine eu égard au contenu de la demande telle qu'elle apparaît dans son dernier état.

Il est de principe que c'est la valeur de la demande au moment de l'acte introductif d'instance qui doit être prise en considération pour l'appréciation de la compétence de la juridiction saisie. Dans ce contexte, il est admis que dans le cas d'une réduction de la créance avant la signification de l'acte introductif d'instance, c'est le solde de la créance qui constitue la valeur réelle du litige. Parallèlement, une augmentation de la demande trouvant sa source dans des éléments antérieurs à l'introduction de la demande en justice doit être prise en considération pour apprécier la compétence *ratione valoris* du tribunal saisi (voir sur la question : J.-Cl. Wiwinius : Compétence des juridictions de l'ordre judiciaire en fonction de la valeur du litige, compétence *ratione valoris*, P. 28, p. 467 et s. ; Th. Hoscheit : L'évolution du litige au cours de l'instance judiciaire, Bulletin du Cercle François Laurent, II 2004, n° 102).

Les termes « *la demande telle qu'elle apparaît dans son dernier état* » sont à interpréter en ce sens que pour influencer sur le taux de compétence, l'augmentation ou la réduction de la demande doit provenir d'éléments antérieurs à l'introduction de la demande. En d'autres mots, il faut que ce soit la demande qui ait été modifiée par les conclusions du demandeur et non pas les droits de celui-ci par un événement survenu en cours d'instance (J. Cl. Procédure civile, tome III, compétence, taux de compétence et taux du ressort, fascicule 210-2, n° 64).

Il appartient à la partie qui conteste l'évaluation faite et qui la qualifie d'arbitraire ou de fictive de prouver son caractère frauduleux, adopté en vue d'échapper aux règles normales de compétence.

En l'espèce, PERSONNE1.) expose aux termes de la citation introductive d'instance du 24 septembre 2021, que par acte notarié du 17 avril 2018, elle aurait conclu avec la société SOCIETE1.) SARL un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur un appartement situé à L-ADRESSE1.), pour un prix total de 979.500,40 euros TTC.

En faisant valoir que les travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.) SARL seraient affectés de nombreux désordres, elle demande la condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à lui payer la somme de 14.950 euros à titre de dommages et intérêts devant lui permettre de procéder aux travaux de réfection requis moyennant l'intervention d'une tierce entreprise, en précisant que « *le montant des frais de réfection est évalué sous toutes réserves*

*et notamment sous réserve d'augmentation de la demande en cours d'instance à hauteur de 14.950 euros ».*

Dans son rapport d'expertise final du 26 janvier 2023, l'expert Serge FABER retient plusieurs dégâts et désordres affectant les travaux de construction réalisés et il chiffre les frais de remise en état à une somme totale de 31.566,60 euros TTC, montant auquel la demanderesse confirme vouloir augmenter sa demande.

Il résulte ensuite du rapport d'expertise intermédiaire du 11 octobre 2022, que deux visites des lieux ont eu lieu, une première le 26 avril 2022 et la deuxième le 6 septembre 2022.

Or, il ne résulte pas de ces rapports qu'il y aurait eu aggravation des désordres depuis l'introduction de la demande en justice, de sorte que l'augmentation de la demande provient en l'espèce d'éléments antérieurs à l'introduction de la demande en justice et qu'il y a dès lors lieu d'en tenir compte dans la détermination du taux de compétence.

Il s'ensuit que la valeur réelle du litige s'élève à la somme de 31.566,60 euros TTC correspondant au coût de réfection tel qu'évalué par l'expert judiciaire, et, partant, à une somme excédant substantiellement le taux de compétence *ratione valoris* du tribunal de paix.

Eu égard au fait que la demande réévaluée excède le double du taux de compétence *ratione valoris* du tribunal de paix, il y a lieu de conclure que l'évaluation initiale était manifestement arbitraire.

Le tribunal de paix saisi doit partant se déclarer incompétent *ratione valoris* pour connaître du litige.

Le renvoi devant le tribunal d'arrondissement n'étant prévu que par l'article 11 du nouveau code de procédure civile, inapplicable en l'espèce, il n'y a pas lieu de renvoyer les parties à procéder devant le tribunal d'arrondissement compétent.

Eu égard à l'issue du litige, tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) SARL sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

### **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**statuant** en continuation du jugement n° 661/22 rendu en date du 23 février 2022 ;

se **déclare** incompétent *ratione valoris* pour connaître du litige ;

**déboute** PERSONNE1.) de sa demande en condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**déboute** la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en condamnation de la société SOCIETE2.) SARL à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Yves ENDERS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Claudine ELCHEROTH**

**Yves ENDERS**