

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 3509/24
Rôle n° L-CIV-106/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 NOVEMBRE 2024

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse principale,
partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Fiona SPEICHER, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse principale,
partie demanderesse sur reconvention,

comparaissant par son père PERSONNE2.), ayant mandat, en vertu d'une procuration du 24 juin 2024, pour le représenter devant la juridiction de ce siège dans le présent litige.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 12 janvier 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fit donner citation à PERSONNE1.) à comparaître le 29 février 2024 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience

publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'audience publique du 29 février 2024, les débats furent fixés à celle du 15 mai 2024 (15H/JP.1.19). Par la suite, ils furent encore refixés à deux reprises, d'abord à l'audience du 26 juin 2024 (15H/JP.1.19) et ensuite à celle du 23 octobre 2024 (15H/JP.1.19).

À l'appel des causes à l'audience publique du 23 octobre 2024, Maître Fiona SPEICHER, se présentant en remplacement de Maître Alain RUKAVINA pour la société demanderesse, et le père de PERSONNE1.), PERSONNE2.), dûment mandaté suivant procuration, firent retenir l'affaire pour débats et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs, notes de plaidoiries à l'appui.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 13 novembre 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 12 janvier 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de sa demande en condamnation dirigée contre la partie citée aux fins d'obtenir paiement du montant de 3.526,65,60 euros en vertu d'une facture n° NUMERO2.), avec les intérêts légaux à partir du 17 juillet 2023, échéance de la facture, sinon du 26 juillet 2023, date de la mise en demeure, sinon de la demande en justice et jusqu'à solde, ainsi que de celui de 1.033,27 euros en vertu des factures n° NUMERO3.) et NUMERO4.), à majorer des intérêts légaux à partir du 18 juillet 2023, jour de l'échéance des factures, sinon du 26 juillet 2023, jour de la mise en demeure, sinon de la demande en justice et jusqu'à solde.

La société demanderesse conclut également à l'allocation d'une indemnité de procédure de 750 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'à la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

1) Les moyens des parties :

À l'appui de l'acte introductif d'instance, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL exposa avoir été le promoteur de la construction des résidences dénommées ALIAS1.), ALIAS2.) et ALIAS3.) sises à ADRESSE3.) aux n^{os} NUMERO5.) et NUMERO6.) de la ADRESSE4.) et avoir, suivant acte notarié du 2 juillet 2020, signé par devant Maître Carlo WERSANDT, notaire, la vente d'un appartement n° N-01 dans la résidence ALIAS1.) à PERSONNE1.). L'acte et le descriptif général auraient été signés le même jour, ce dernier document ayant été annexé au premier.

Il résulterait de chacun des documents visés que les frais de combustible, de chauffage, d'électricité et d'eau seraient, durant la phase de construction, à charge de l'acquéreur et que les prix seraient révisibles en fonction de l'échelle mobile des salaires, voire des variations du coût de la vie, en l'occurrence qu'ils seraient soumis à indexation. L'index de base retenu aurait été de 834,76 points, mais aurait fait l'objet d'augmentations en cours de construction.

À ce titre, une première facture n° NUMERO2.) par rapport à la mise à l'indice des tranches de paiement suivant acte notarié d'un montant de 3.526,65 euros TTC aurait été adressée à la partie défenderesse le 30 juin 2023.

La facture n° NUMERO3.) pour 1.016,72 euros TTC relative à la refacturation des frais d'électricité et celle n° NUMERO4.) pour 16,55 euros TTC relative à la refacturation de la consommation d'eau lui auraient été adressées chaque fois le 3 juillet 2023.

Par courrier du 17 juillet 2023, les trois factures auraient été contestées par l'acquéreur et tous les efforts entrepris, notamment par lettre recommandée du 26 juillet 2023 répondant aux contestations avec mise en demeure de payer, seraient restés infructueux.

En droit, la société demanderesse se rapporterait aux principes de l'article 1134 du Code civil, obligeant les parties au respect des conventions légalement faites qui doivent être exécutées de bonne foi, sauf à voir révoquer le consentement pour les causes que la loi autorise.

En l'espèce, toutes les obligations de paiement actuellement mises en cause seraient détaillées dans le cadre de l'acte notarié de vente ainsi que du descriptif général y annexé, tous deux signés par l'intéressé.

En conséquence, la demanderesse conclurait à la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 4.556,92 euros sur base dudit article et de ceux subséquents, sinon sur base des principes de la responsabilité délictuelle.

Lors des débats à l'audience du 23 octobre 2024, le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL rappela les différentes clauses souscrites suivant lesquelles les frais d'électricité, de combustible, d'eau et de gaz seraient à charge de l'acquéreur durant la phase de construction.

Sur question du Tribunal, il confirma que cette phase se serait terminée avec la remise des clés en date du 5 juillet 2022. Après cette date, la société demanderesse n'aurait plus émis de factures.

L'avocat donna à considérer que la principale cause de discordance serait l'erreur de l'acquéreur de croire que les frais à prendre en charge durant la phase de construction se limiteraient à la seule résidence ALIAS1.). Or, il se serait agi d'une construction unique consistant en trois entités qui certes auraient chacune son entrée distincte et partant son numéro de rue, mais qui seraient unies à la base par un garage et sous-sol uniques, communs aux trois entités.

Il n'y aurait aucune indication dans l'un des actes signés par les parties que les frais à assumer se limiteraient à la seule unité dans laquelle l'appartement a été acquis. Cette interprétation serait contestée par le texte qui ne distinguerait pas entre les trois et partant mettrait à faux les contestations émises.

La partie défenderesse serait également partie de l'idée fausse que les suppléments demandés par elle ne seraient pas assujettis à l'indexation au motif qu'ils ne feraient pas partie du prix de vente.

L'ensemble des contestations émises serait à rejeter et la demande originaire à déclarer fondée et justifiée tant quant au principal qu'en ce qui concerne les accessoires.

PERSONNE2.), représentant son fils PERSONNE1.) suivant procuration, confirma qu'il aurait conclu un acte de vente pour l'appartement N-01 sis dans la résidence ALIAS1.) à ADRESSE3.).

La partie défenderesse contesterait la facture n° NUMERO4.) alors qu'elle se rapporterait à la consommation d'eau et à l'évacuation des eaux usées non seulement de la résidence ALIAS1.), mais également des résidences ALIAS2.) et ALIAS3.), considérées par le concerné comme des entités séparées. Cette circonstance serait corroborée par l'émission par la commune de trois factures afférentes, une pour chacune des résidences, chacune étant dotée d'un compteur à part. En tout état de cause, il n'y aurait ni dans le contrat de vente en état futur d'achèvement, ni dans descriptif général une clause avertissant l'acquéreur de ce qu'il devrait faire face à des frais portant sur les trois résidences.

Les mêmes contestations vaudraient par rapport à la facture n° NUMERO3.) dans le cadre de laquelle il serait impossible de déterminer quelle part serait pour lui et laquelle pour d'autres acquéreurs. Il se serait ainsi vu facturer les frais revenant à un couple GROUPE1.), également acquéreurs, mais qui ne le concerneraient pas.

La partie défenderesse entendrait encore mettre en cause le gaspillage d'énergie imputable au promoteur alors qu'il résulterait des pièces versées que les fenêtres seraient restées ouvertes malgré des températures basses et que les lumières auraient été allumées de jour comme de nuit, pendant les jours ouvrables ou durant les week-ends. Elle estimerait par conséquent que ces frais devraient en tout état de cause être pris en charge par la société de construction, non par le futur copropriétaire.

L'ascenseur n'aurait pas non plus été conforme à ce qui figurerait dans le descriptif général, à l'instar de la buanderie. À ce sujet, le syndicat des copropriétaires aurait engagé une action en justice, notamment en expertise, contre le promoteur pour des vices de construction et des malfaçons.

Il fit encore valoir que le jardin n'aurait pas été réalisé conformément aux termes convenus, ce qui résulterait d'un échange de courriels du 18 décembre 2022 (pièce 7b de la farde de PERSONNE1.)).

Sur question du Tribunal, le mandataire de PERSONNE1.) précisa que la copropriété ne se limiterait pas à la seule résidence ALIAS1.), mais serait commune également aux résidences ALIAS2.) et ALIAS3.), qu'il y aurait partant un syndicat des copropriétaires pour les trois unités.

À titre reconventionnel, PERSONNE1.) fit demander le remboursement de 111,08 euros qu'il estima avoir payés en trop, fit contester la demande adverse en indemnité de procédure et conclure à s'en voir allouer une de 1.000 euros au vœu du prédit article 240 du nouveau code de procédure civile.

Au vu de l'ensemble de ces faits, la partie citée estima que les frais et dépens de l'instance devraient rester à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

Sur question du Tribunal, PERSONNE2.) reconnut, au nom de son fils, que les contestations relatives à l'ascenseur et à la buanderie seraient incluses dans la demande pendante par devant le Tribunal d'Arrondissement. Il estima que si le Tribunal devait trancher l'un de ces points, il conviendrait de les laisser en suspens jusqu'à ce que l'instance par devant cette autre juridiction soit vidée.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fit contester d'emblée tous les moyens invoqués par son adversaire. Elle entendit rappeler qu'aucune distinction n'aurait été faite entre les différentes résidences et qu'en conséquence les frais mis en factures pour la période de construction seraient nécessairement à imputer à tous les acquéreurs dans toutes les résidences. Il s'agirait d'un ensemble, ce qui résulterait à suffisance de l'acte notarié et du descriptif général signés.

Les frais d'électricité pour les mois de mars, d'avril et de mai 2022 se seraient nécessairement rapportés à la phase de construction et seraient partant imputables à la partie défenderesse. La remise des clés, qui aurait mis fin à la phase de construction, serait reconnue comme étant le 5 juillet 2022.

L'ensemble des contestations émises par rapport aux factures NUMERO4.) et NUMERO3.) serait dès lors à rejeter comme non fondé.

Quant à la facture n° NUMERO2.), relative à l'indexation des suppléments, la formulation que ceux-ci ne feraient pas partie du prix de vente ne signifierait pas qu'ils ne seraient pas susceptibles d'indexation. Il s'agirait juste de la précision que les suppléments demandés par l'acquéreur seraient à sa charge et non déjà compris dans le prix de vente. La clause relative à l'indexation, généralisée, s'y appliquerait nécessairement et la partie défenderesse aurait fait une interprétation erronée. Concernant une référence par rapport au jardin, il n'y aurait aucune preuve que le poste relatif à l'aménagement du terrain arrière soit visé par l'échange de courriel. Aucun moyen à ce sujet ne serait d'ailleurs soumis et partant ce point serait à écarter.

L'ensemble des moyens adverses serait à rejeter comme non fondé et les demandes exposées ci-dessus seraient à retenir comme établies.

2) La motivation :

- Quant à la demande principale :

Il résulte de l'acte notarié signé entre parties le 2 juillet 2020 et se rapportant à l'acquisition d'un appartement en état futur d'achèvement que « *la société comparante a conçu le projet de réaliser sur les terrains prédécrits la construction d'un ensemble immobilier résidentiel en copropriété dénommé **Résidences « ALIAS1.) », « ALIAS2.) » et « ALIAS3.) »** comprenant quatre (4) niveaux : (sous-sol [81], rez-de-chaussée [00], premier étage [01] et deuxième étage [02]).*

L'ensemble résidentiel à édifier sur les parcelles prédésignées se compose d'un bâtiment avec sous-sol (Bloc P) réparti en trois blocs non séparés, comprenant trois entrées principales (Blocs A, B et C), des emplacements extérieurs (Blocs D et E), des jardins (Blocs G et H) » (cf. acte notarié, page 3 sub « projet de construction », pièce 1 de Maître Alain RUKAVINA).

Il résulte de la désignation des biens et droits immobiliers vendus (cf. page 8 dudit acte notarié) que l'ensemble acquis, consistant en un emplacement intérieur, une cave, un emplacement extérieur et un appartement avec terrasse constitue 62,383 millièmes.

Il est encore précisé sous ce même point qu'il s'agit d'une copropriété en indivision forcée.

À supposer, comme l'entend démontrer PERSONNE2.), au nom de PERSONNE1.), à la barre qu'il n'a acquis qu'une unité dans l'une des trois résidences et partant ne peut être redevable que des frais d'énergie, d'eau etc. pour celle-ci, il faudrait que son appartement constitue une part en millièmes permettant, en la multipliant par six - il existe six unités par immeuble construit -, d'arriver approximativement à une entité de 1.000 millièmes.

Or, l'appartement ne constitue que 62,383 millièmes, ce qui corrobore l'argument de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL qu'il s'agit d'un ensemble immobilier constitué de trois parties, mais composant une seule entité.

L'argument de la partie défenderesse de contester les décomptes alors qu'ils viseraient les trois entités et non la sienne seule est d'ores et déjà contredit par les éléments objectifs du dossier.

Le fait qu'il s'agit d'un ensemble unique, certes subdivisé en trois entités, se trouve encore corroboré par l'existence d'un syndicat des copropriétaires pour le tout. Il faut rappeler que l'assemblée des copropriétaires réunit les différents propriétaires en tenant compte du nombre de millièmes détenus sur l'ensemble de la construction. Il s'ensuit par conséquent qu'au regard du nombre de millièmes appartenant à PERSONNE1.), il est nécessairement

propriétaire d'un appartement sis dans l'une des résidences composant avec les deux autres un ensemble immobilier et partant une seule copropriété.

La circonstance que chacun des bâtiments ait été construit en décalage l'un de l'autre en bénéficiant d'une autorisation à part répond davantage à une logique de construction qu'à une réelle séparation. Il en va de même des factures émises par la commune qui le sont en fonction des compteurs et non des structures.

PERSONNE1.) ne saurait dès lors se prévaloir de l'argument que sa contribution se limite à la seule résidence dans laquelle se situe son appartement pour contester les factures d'énergie et de consommation d'eau soumises.

Le Tribunal retient dès lors que les factures n° NUMERO3.) (refacturation des frais d'électricité) et n° NUMERO4.) (refacturation de la consommation d'eau) sont justifiées en leur principe.

PERSONNE2.), au nom de PERSONNE1.), fit état à la barre de ce que lui auraient été facturés à titre de frais d'électricité des montants à supporter par d'autres personnes, notamment les conjoints GROUPE1.), qu'il ne connaîtrait même pas.

Force est de constater qu'il a été fait masse des frais d'électricité générés entre le 6 novembre 2020 et le 31 août 2022 et que ceux-ci ont été imputés aux différents copropriétaires, conformément aux usages, en fonction de leurs millièmes, en l'occurrence pour PERSONNE1.) par application de 62,383 millièmes au montant de 16.298,11 euros.

Il s'ensuit que les frais relevés par rapport aux conjoints GROUPE1.) n'ont pas été facturés à la partie défenderesse, mais concernent d'autres copropriétaires de l'immeuble.

En conséquence, ces frais ont été répartis entre tous et semblent, suivant les données figurant sur le décompte, correspondre à une résiliation de la vente.

Le moyen de contestation relatif à la mise en facture de frais ne le concernant pas n'est dès lors pas fondé.

Les mêmes considérations sont à appliquer à la facture d'eau et de canal.

Enfin, il a été fait état d'un gaspillage d'énergie en reprochant à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'avoir laissé les fenêtres ouvertes et les lumières allumées, malgré qu'il en aurait prévenu la société et aurait demandé à celle-ci d'y remédier.

Or, la partie défenderesse n'établit pas en quoi cette circonstance aurait pu la préjudicier, voire ne chiffre aucune moins-value à lui appliquer à supposer qu'elle rapporte une quelconque preuve en ce sens.

Ce moyen n'est pas non plus à retenir.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande relative aux factures n° NUMERO3.) et NUMERO4.) pour un total de 1.033,27 euros est fondée.

Concernant la facture n° NUMERO2.) relative aux travaux supplémentaires et portant sur 3.526,65 euros, PERSONNE1.) fait considérer que l'indexation ne devrait pas s'y imputer alors qu'il résulterait du contrat de vente en état futur d'achèvement que ceux-ci seraient exclus du prix de vente. Il en déduit qu'ils ne seraient pas non plus assujettis à l'augmentation des prix par indexation.

Force est toutefois de relever que l'un n'exclut pas l'autre et que le principe de l'indexation, qui est l'une des seules exceptions pour donner lieu à augmentation du prix de vente, est applicable aux travaux supplémentaires réalisés.

La partie défenderesse ne motive en effet pas pour quelle raison les suppléments demandés ne feraient pas l'objet des mêmes majorations que le prix de base, ni ne conteste les différents taux variables appliqués.

Il s'ensuit que ce moyen ne saurait être retenu.

PERSONNE1.) fait également soutenir que sur cette facture, le poste « travaux d'aménagement du terrain arrière » n'aurait aucunement été réalisé et verse à ce titre un échange de courriels entre sa mère, PERSONNE3.), et PERSONNE4.) de la société demanderesse. Il y est fait état de certains travaux restant à être réalisés au niveau dudit jardin avec versement de photographies.

La société adverse conteste les moyens qui ne correspondent à aucune véritable demande.

Dans le cadre de sa note de plaidoiries, PERSONNE1.) fait également état de malfaçons et vices réalisés par la société adverse notamment en rapport avec la buanderie qui ne serait pas conforme aux plans et un local de raccordement qui n'aurait pas été terminé.

Le Tribunal a relevé à l'audience que ces deux demandes font partie de l'action initiée par le syndicat des copropriétaires contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL. Celles-ci ne sont pas non plus évaluées en argent, à l'instar de celle relative au jardin. Conformément à l'article 8 du nouveau code de procédure civile, le juge de Paix est incompétent pour connaître des demandes indéterminables.

Les moyens de contestations sont en conséquence tous écartés et la demande en paiement par rapport à cette facture est également fondée et justifiée.

La demande principale en paiement formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL quant à un montant total de 4.559,92 euros est dès lors à déclarer fondée et justifiée.

La demanderesse conclut à voir appliquer les intérêts légaux à partir des dates d'échéance respectives des factures, sinon de la mise en demeure du 26 juillet 2023, sinon de la demande en justice et jusqu'à solde.

Il échoit de faire courir ce délai à compter du jour de la mise en demeure, donc à partir du 26 juillet 2023.

Elle conclut également à se voir allouer une indemnité de procédure de 750 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des moyens avancés à la barre que malgré des explications données, la partie défenderesse a refusé de s'acquitter du montant réclamé, obligeant la société à agir en justice et à engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 350 euros étant jugé adéquat.

• Quant aux demandes reconventionnelles :

À titre reconventionnel, PERSONNE1.) fait conclure à se voir rembourser le montant de 111,08 euros qui aurait été réglé à titre de frais d'électricité de son propre compte. Il estime que ce montant devrait être pris en charge par le promoteur et ce à ses frais alors qu'il concernerait la phase de construction.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros en réparation des frais d'avocat générés par suite du refus catégorique du promoteur de respecter ses obligations découlant de l'acte de vente.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL conteste ces demandes reconventionnelles, retenant comme établi que durant la période de construction, les frais d'électricité seraient à charge des copropriétaires tandis que l'autre demande serait non fondée.

Force est de relever que les frais d'électricité générés durant la phase de construction sont à charge du copropriétaire. Même si la remise des clés ne s'est faite que le 5 juillet 2022 suivant les parties, il n'en est pas moins que ces frais concernent la phase de construction, à savoir les mois de mars, d'avril et de mai 2022 et portent sur un montant total de 111,08 euros.

Il n'établit aucunement pour quelle raison ce montant devrait rester à charge du promoteur, de sorte que cette demande reconventionnelle est à rejeter comme non fondée.

Concernant la demande en indemnité de procédure, il échoit de rappeler qu'une partie ne saurait en obtenir une que si elle ne succombe pas dans l'instance.

Or, eu égard aux développements qui précèdent, il échoit de constater que PERSONNE1.) est la partie qui succombe, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter comme non fondée.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence PERSONNE1.).

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit les demandes, principale et reconventionnelles, en la pure forme,

dit les demandes reconventionnelles non fondées et en **déboute**,

dit la demande principale fondée,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 4.559,92 (quatre mille cinq cent cinquante-neuf virgule quatre-vingt-douze) euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, 26 juillet 2023, et jusqu'à solde,

dit partiellement fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 350 (trois cent cinquante) euros,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN

