

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3622/24
L-CIV-101/24

Audience publique du 20 novembre 2024

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

e n t r e

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

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

e t

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant en personne

F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER du 12 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SARL fit donner citation à PERSONNE1.) à comparaître le jeudi, 29 février 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, PERSONNE1.) comparut en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 12 juin 2024, puis refixée au 30 octobre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Fiona SPEICHER, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, et PERSONNE1.) 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:

Par exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER du 12 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de le voir condamner au paiement de la somme de 1.025,57.-EUR au titre des factures NUMERO2.) et NUMERO3.) du 3 juillet 2023, avec les intérêts légaux à compter du 18 juillet 2023, date d'échéance des factures, sinon à compter du 26 juillet 2023, date de la mise en demeure, sinon à compter de la date de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir. La société demanderesse sollicite également l'octroi d'une indemnité de procédure de 750 euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Argumentaire des parties

- SOCIETE1.) SARL

À l'appui de sa demande, SOCIETE1.) SARL expose avoir été le promoteur de la construction des résidences dénommées « ADRESSE3.) » sises à ADRESSE4.) aux nos ADRESSE5.) de la ADRESSE6.) et avoir, suivant acte notarié du 2 juillet 2020 signé par devant Maître Carlo WERSANDT, notaire, vendu l'appartement n°C-03 de la résidence « ADRESSE7.) » à PERSONNE1.). L'acte et le descriptif général auraient été signés le même jour, ce dernier document ayant été annexé au premier.

Aux termes de l'acte de vente et du descriptif général de la résidence « ADRESSE7.) », les frais de combustible, de chauffage, d'électricité et d'eau engagés pendant la période de construction devaient être supportés par l'acquéreur. En application de ces stipulations, SOCIETE1.) SARL aurait, le 3

juillet 2023, adressé à PERSONNE1.) les factures n° NUMERO2.) et NUMERO3.), lui refacturant les frais d'électricité et d'eau engagés pendant la période de construction, pour des montants respectifs de 1.009,15.-EUR et 16,42.-EUR.

Jusqu'à ce jour, PERSONNE1.) refuserait de payer lesdites factures, toutes les tentatives de recouvrement, y compris une ultime mise en demeure en date du 26 juillet 2023, étant restées vaines.

En droit, la société demanderesse se fonde sur l'article 1134 du Code civil, ainsi que sur les stipulations contractuelles de l'acte de vente et de la description générale et, à titre subsidiaire, sur la responsabilité civile délictuelle de droit commun.

En réplique à l'argumentation de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) SARL a fait valoir :

- que le moyen d'annulation, sinon d'irrecevabilité, formulée par le défendeur devait être analysé comme exception de litispendance. Cette exception devait être rejetée, dans la mesure où la procédure pendante devant le tribunal d'arrondissement aurait trait à d'éventuels vices de construction dans lesdites résidences. Son objet serait donc tout autre et sans rapport aucun avec la présente affaire ;
- qu'aucune distinction n'a été faite entre les différents complexes résidentiels et que, par conséquent, les coûts facturés pour la période de construction seraient nécessairement imputables à tous les acquéreurs de tous les complexes résidentiels. Il s'agirait d'un ensemble, ce qui résulterait à suffisance de l'acte notarié et du descriptif général signés ;
- que les frais querellés auraient été répartis selon les millièmes détenus par chaque copropriétaire de l'immeuble et les montants réclamés seraient dûment justifiés par les factures versées en cause. Si PERSONNE1.) serait d'avis que des erreurs ont été commises dans les factures, il lui appartiendrait de s'adresser directement à SOCIETE2.) ou à la SOCIETE3.);
- que contrairement aux affirmations de la partie défenderesse, il n'y aurait pas eu double facturation ;
- que PERSONNE1.) n'apporterait pas de preuve à l'appui de son affirmation selon laquelle la consommation d'électricité avait augmenté en raison de la porte d'entrée prétendument défectueuse, ses affirmations restant de pures allégations. Par ailleurs, même à admettre que la lumière fut allumée pendant sept mois, PERSONNE1.) ne prouverait toujours pas que la société SOCIETE1.) SARL en soit responsable. Sa demande reconventionnelle devrait partant être rejetée.

PERSONNE1.)

À l'audience publique, PERSONNE1.) a conclu à « l'annulation », sinon à « l'irrecevabilité » de la citation du 12 janvier 2024 en faisant valoir qu'un procès parallèle serait actuellement en cours devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg dans le cadre duquel les propriétaires des résidences

« ADRESSE3.) » poursuivent le promoteur SOCIETE1.) SARL pour les nombreux vices de construction constatés dans lesdites résidences.

À titre subsidiaire, il a conclu au rejet de la demande de la partie demanderesse à son égard, soutenant notamment ce qui suit :

- que l'acte de vente ne prévoyait pas la refacturation des frais d'électricité et d'eau en fonction des millièmes détenus par chaque copropriétaire ;
- que la partie demanderesse resterait en défaut de justifier les frais lui facturés par des justificatifs attestant de la consommation d'électricité et d'eau telle que relevée sur les compteurs de son appartement C03 dans l'immeuble « ADRESSE7.) », se contentant de verser des factures générales et non individuelles, ne permettant aucun contrôle;
- que SOCIETE1.) SARL tenterait frauduleusement de le facturer deux fois pour les mois de mars, avril et mai 2022, étant donné qu'il aurait déjà payé les factures d'SOCIETE2.) pour ces périodes.

À titre reconventionnel, PERSONNE1.) a demandé que la société SOCIETE1.) SARL soit condamnée à l'indemniser des frais causés par « les 7 mois d'éclairage ». En effet, selon PERSONNE1.), la porte d'entrée de la résidence n'aurait pas fonctionné correctement pendant sept mois et demi (depuis mars au 12 décembre), de sorte que pendant toute cette période, elle serait restée ouverte et l'éclairage allumé, ce qui aurait engendré une énorme consommation d'électricité. Afin de prouver ses dires, PERSONNE1.) propose d'entendre comme témoin un certain « PERSONNE2.) », locataire.

Appréciation

- Quant à l'exception de litispendance

En soulevant l'« annulation », sinon « l'irrecevabilité » de la citation du 12 janvier 2024 du fait qu'un procès parallèle est actuellement pendant devant un autre tribunal (ce qui a été confirmé par la partie demanderesse) opposant les propriétaires des résidences « ADRESSE3.) » au promoteur SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) cherche en fait à soulever l'exception de litispendance.

Il y a litispendance lorsqu'une demande ayant été formée devant un tribunal, la même demande, fondée sur la même cause, entre les mêmes parties est soumise à un autre tribunal (Répertoire de procédure civile et commerciale, tome II, verbo litispendance, n° 1, Dalloz, 1956).

Pour qu'il y ait litispendance il faut : 1° que les deux demandes aient le même objet et soient fondées sur la même cause, 2° qu'elles existent entre les mêmes parties, 3° qu'elles soient portées devant deux tribunaux différents, l'un et l'autre compétents (ibidem n° 3).

On entend par « objet » de la demande la prétention que cette demande tend à soumettre au juge. Il appartient au juge du fond d'apprécier s'il existe entre les deux demandes l'identité nécessaire pour constituer l'état de litispendance (ibidem n° 4).

Il ne peut y avoir litispendance que si les deux tribunaux saisis sont au même degré de juridiction, s'ils ne sont pas au même degré l'un des deux est incompétent *ratione materiae* à moins que le tribunal supérieur ne soit saisi par voie d'appel et dans ce cas c'est l'autorité de la chose jugée et non la litispendance qu'il y a lieu d'opposer devant la juridiction inférieure (ibidem n° 20).

La sanction de l'admission de l'exception de litispendance n'est pas l'irrecevabilité de la demande, mais son renvoi devant la juridiction saisie en premier lieu, c'est-à-dire une décision d'incompétence de la juridiction saisie en second (Thierry HOSCHEIT : Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n° 798, Editions Paul Bauler, 2012).

Il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que l'action introduite par les copropriétaires devant le tribunal d'arrondissement porte sur les malfaçons constatées dans les résidences « ADRESSE3.) » réalisées par SOCIETE1.) SARL, tandis que la présente procédure concerne la refacturation à PERSONNE1.) des frais d'électricité et d'eau encourus lors de la période de construction des résidences.

Ces demandes n'ayant incontestablement pas le même objet, le moyen de la litispendance laisse d'être fondé.

- Quant à la demande principale

Il résulte de l'acte notarié signé entre les parties le 15 mai 2020, qu'en page 23, les parties ont stipulé qu'« *il est convenu entre parties que [...] les frais pour la consommation de combustible de chauffage, électricité et eau pendant la période de construction sont à charge de l'acquéreur* ».

De même, aux pages 4 et 5 du descriptif général de la résidence « ADRESSE7.) », sous la rubrique « *Charges et obligations* », il est indiqué que les acquéreurs sont redevables des « *frais d'électricité pendant la période de construction* », ainsi que des « *frais de consommation d'eau pendant la période de construction* ».

Il n'est d'ailleurs pas contesté par le défendeur que les frais d'électricité et d'eau générés durant la phase de construction sont à sa charge, mais il reproche à la partie demanderesse de répartir les frais au prorata des millièmes de propriété, sans que cela ne soit prévu dans aucun des deux actes précités, et de ne pas justifier les montants demandés par un décompte propre à son appartement.

Le Tribunal retient dès lors que les factures n° NUMERO2.) (refacturation des frais d'électricité) et n° NUMERO3.) (refacturation de la consommation d'eau) sont justifiées en leur principe.

Quant au montant facturé, 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, tel qu'ils résultent des factures SOCIETE2.) (toutes les factures ont été versées en pièces 9) et qu'ils ont ensuite été imputés aux différents copropriétaires

proportionnellement à leurs millièmes de copropriété. Bien que cette clé de répartition en fonction des millièmes ne soit pas expressément prévue dans les actes précités, elle est toutefois conforme aux usages. Ainsi, en appliquant 61,918 millièmes (il s'agit des millièmes détenus par PERSONNE1.) dans les parties communes) à la somme de 16.298,11.-EUR (total de toutes les factures SOCIETE2.)), on obtient un montant de 1.009,15.-EUR à charge de PERSONNE1.).

Le tribunal relève encore qu'il ne saurait être reproché à la partie demanderesse de ne pas avoir étayé sa demande par la preuve des consommations d'électricité et d'eau relevées sur le compteur individuel de l'appartement C03 de PERSONNE1.). En effet, les compteurs individuels ne servent qu'à enregistrer la consommation d'énergie dans les parties privatives, qui, de toute évidence, n'étaient pas encore occupées durant période de construction de la résidence.

Les mêmes considérations s'appliquent à la facture d'eau et de canal.

Quant au reproche de double facturation, le tribunal constate que PERSONNE1.) verse effectivement des factures de SOCIETE2.) se rapportant à son appartement sis à ADRESSE4.) pour les mois de mars à mai 2022. Or, s'il a procédé au paiement de ces factures, il ne s'agit pas là d'un élément qu'il peut faire valoir à l'encontre de la partie demanderesse qui a payé les factures SOCIETE2.) qui lui ont été adressées et qui est donc en droit de les refacturer aux copropriétaires. Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce que PERSONNE1.) réclame à SOCIETE2.) le remboursement des sommes qu'il estime avoir été payées en trop.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande relative aux factures n°NUMERO2.) et NUMERO3.) du 3 juillet 2023 pour un total de 1.025,57.-EUR, dûment justifiée par les factures d'SOCIETE2.) et de la SOCIETE3.), est à déclarer fondée.

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, jusqu'à solde.

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

- Quant à la demande reconventionnelle

À l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a encore fait état d'un gaspillage d'électricité en reprochant à SOCIETE1.) SARL que pendant sept mois et demi (depuis mars au 12 décembre), la porte d'entrée de la résidence « ADRESSE7.) », ne se fermait pas correctement, de sorte que pendant cette période elle serait restée ouverte et l'éclairage allumé.

Il a demandé reconventionnellement la condamnation de SOCIETE1.) SARL à l'indemniser des frais occasionnés par cette surconsommation en électricité.

PERSONNE1.) ayant omis de chiffrer sa demande reconventionnelle, et n'ayant soumis au tribunal aucun document permettant de déterminer, ne serait-ce qu'approximativement, le préjudice qu'il prétend avoir subi, sa demande doit être rejetée comme non fondée.

- Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) SARL demande encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 750.-EUR au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant de 200.-EUR.

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 à l'égard de toutes les parties et en dernier ressort,

reçoit tant la demande principale que la demande reconventionnelle en la forme,

rejette l'exception de litispendance soulevée par PERSONNE1.),

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) non fondée, partant en **déboute**,

dit la demande principale fondée,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.025,57.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, 26 juillet 2023, jusqu'à solde,

dit 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 200.-EUR,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière