

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3939/24
L-CIV-105/24

Audience publique du 11 décembre 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

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

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention
partie demanderesse par demande incidente

comparant en personne

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

partie défenderesse sur demande incidente

comparant en personne

Faits

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER du 16 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SARL fit donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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, les parties défenderesses comparurent en personne et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 12 juin 2024, puis refixée au 30 octobre 2024. A la demande de PERSONNE1.), l'audience prévue pour le 30 octobre 2024 fut annulée et l'affaire fut refixée au 13 novembre 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Fiona SPEICHER, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 suppléant Christine KOVELTER du 16 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les voir condamner au paiement :

- de la facture n°016-2023 s'élevant à un montant de 2.942,92.-EUR à majorer des intérêts légaux à partir du 17 juillet 2023 (jour de l'échéance de la facture), sinon du 26 juillet 2023 (date de la mise en demeure), sinon de la date de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir ;
- des factures n°030-2023 et 044-2023 s'élevant à un montant total de 1.237,44.-EUR (1.217,62 +19,82), à majorer des intérêts légaux à partir du 18 juillet 2023 (jour de l'échéance des factures), sinon du 26 juillet 2023 (date de la mise en demeure), sinon de la présente demande, sinon du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) SARL sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 750.-EUR en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation des parties citées aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de cet acte introductif d'instance, SOCIETE1.) SARL expose avoir été le promoteur de la construction des résidences dénommées « PERSONNE3.) » sises à ADRESSE4.) et avoir, suivant acte notarié du 22 mai 2020 signé par devant Maître Carlo WERSANDT, notaire, vendu l'appartement n°NUMERO2.) de la résidence « PERSONNE4.) » à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.). 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 « PERSONNE4.) », les frais de combustible, de chauffage, d'électricité et d'eau engagés pendant la période de construction devaient être supportés par les acquéreurs et les prix seraient révisibles suivant la « *variation de l'échelle mobile des salaires* » ou suivant « *les variations du coût de la vie* ». En application de ces stipulations, la société SOCIETE1.) SARL aurait,

- le 28 mars 2023, envoyé un courrier aux acquéreurs dans lequel elle les informait qu'elle allait procéder à l'indexation de toutes les factures des différentes tranches dans le cadre dudit projet de construction ;
- le 30 juin 2023, adressé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la facture n°016-2023 relative à la mise à l'indice des tranches de paiement suivant acte notarié d'un montant TTC de 2.942,92.-EUR ;
- le 3 juillet 2023, adressé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les factures n°030-2023 et n°044-2023, leur refacturant les frais d'électricité et d'eau engagés pendant la période de construction, pour les montants respectifs de 1.217,62.-EUR et 19,82.-EUR.

Suite aux contestations des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.), SOCIETE1.) SARL leur aurait répondu par lettre recommandée du 25 juillet 2023, tout en procédant à une ultime mise en demeure. Or, jusqu'à ce jour, les factures litigieuses d'un montant total de 4.180,36.-EUR resteraient impayées, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En droit, la société SOCIETE1.) SARL fonde sa demande sur l'article 1134 du Code civil, ainsi que sur les stipulations contractuelles de l'acte de vente et du descriptif général et, à titre subsidiaire, sur la responsabilité délictuelle de droit commun.

Argumentaire des parties

PERSONNE1.)

Lors de l'audience du 13 novembre 2024, PERSONNE1.) a conclu au rejet pur et simple de la demande soutenue à son encontre par SOCIETE1.) SARL, arguant :

- que depuis le 29 juillet 2022, elle ne serait plus propriétaire de l'appartement litigieux, de sorte que les montants lui facturés ne pouvaient plus lui être réclamés. En effet, par acte de vente du 29 juillet 2022 (qu'elle a versé en tant que pièce), elle aurait vendu sa partie de l'appartement à PERSONNE2.), qui

en serait désormais le seul propriétaire, ce dont elle aurait d'ailleurs informé SOCIETE1.) SARL, sans recevoir de réponse ;

- qu'elle n'aurait reçu aucune des factures litigieuses, à l'exception de la première qu'elle avait reçue par courrier électronique, toutes les autres factures ayant été adressées uniquement à PERSONNE2.).

À titre subsidiaire, elle a demandé que ce dernier soit condamné à la tenir quitte et indemne en cas de condamnation de sa part au paiement des factures en souffrance.

Elle a finalement demandé, à titre reconventionnel, que SOCIETE1.) SARL soit condamnée à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 500.-EUR, en faisant valoir que la procédure l'avait affectée émotionnellement et qu'elle avait été obligée de prendre trois jours de congés.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) a également conclu au rejet de la demande formulée à son encontre. Dans ce cadre, il a notamment fait valoir :

- que SOCIETE1.) SARL resterait en défaut de fournir une copie signée du « *descriptif général* » de la résidence « PERSONNE4.) », lui-même étant d'avis qu'il n'a jamais signé ce document, bien qu'il n'en soit pas certain ;
- que la résidence serait affectée de vices et de malfaçons, raison pour laquelle il refuserait de payer les factures litigieuses. En effet, SOCIETE1.) SARL avait construit une buanderie trop petite, de sorte qu'il avait dû réaménager son appartement pour y installer son lave-linge et son sèche-linge, ce qui lui aurait occasionné des frais supplémentaires. En raison de ces défauts, le syndicat des copropriétaires aurait intenté une action en justice devant le tribunal d'arrondissement contre le promoteur pour vices de construction et malfaçons. Dans ces conditions, le juge de paix devrait surseoir à statuer dans l'attente de l'issue de l'affaire devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, ou du dépôt de l'expertise ordonnée dans ce cadre;
- que SOCIETE1.) SARL lui aurait i) confirmé par courriel du 22 juin 2022 (courriel joint en pièce 11) qu'elle prendrait en charge l'intégralité des frais et charges jusqu'à la réception des clés, et ii) lui aurait, le 29 juin 2022, envoyé un courriel « *de confirmation de solde de tout compte* » (courriel joint en pièce 10), attestant qu'il avait payé toutes les tranches de paiement, à l'exception de la dernière ;
- qu'il avait essayé de trouver une solution à l'amiable, mais la société SOCIETE1.) SARL refuserait de trouver un arrangement entre eux.

Réplique de SOCIETE1.) SARL

En réponse aux arguments de PERSONNE1.), SOCIETE1.) SARL a fait valoir :

- que, bien que PERSONNE1.) ait vendu sa partie de l'appartement à PERSONNE2.) le 29 juillet 2022, elle ne serait pas pour autant libérée de sa dette envers elle et serait tenue de payer les factures litigieuses, dont

notamment les frais d'électricité et d'eau encourus pendant la période de construction, ou du moins ceux encourus jusqu'à cette date ;

- que le fait que la majorité des factures ont été adressées uniquement à PERSONNE2.), et non à PERSONNE1.), ne porterait pas à conséquence et, surtout, n'exonérerait pas cette dernière du paiement.

Enfin, SOCIETE1.) SARL a encore contesté sa demande reconventionnelle en indemnité de procédure abusive et vexatoire tant dans son principe que dans son quantum.

En ce qui concerne PERSONNE2.), SOCIETE1.) SARL a répliqué:

- que l'absence de signature de PERSONNE2.) sur le document « *descriptif général* » serait sans conséquence sur l'exigibilité des sommes réclamées, puisque l'acte notarié, qui a bien été signé par PERSONNE2.), contient exactement les mêmes stipulations contractuelles ;
- que PERSONNE2.) ne saurait faire grief à SOCIETE1.) SARL de ne pas avoir tenté de trouver une solution à l'amiable, le contrat de vente ne contenant pas de clause de médiation ;
- que le motif invoqué par PERSONNE2.) pour refuser le paiement, à savoir des prétendus problèmes liés à la construction d'une buanderie trop petite, serait sans aucun rapport avec la présente demande de paiement des factures litigieuses et ne saurait partant servir de prétexte pour se dire délié de son obligation de payer. Pour cette même raison, la demande de surseoir à statuer en attente du sort de l'instance pendante devant le tribunal d'arrondissement, serait à rejeter.

Appréciation

- Quant à la demande de surséance à statuer

À l'audience des plaidoiries, PERSONNE2.) a fait valoir qu'il y aurait lieu d'attendre l'issue de la procédure pendante devant le Tribunal d'arrondissement introduite par les copropriétaires en raisons des malfaçons constatées dans la résidence « PERSONNE3.) » construite par SOCIETE1.) SARL.

La partie demanderesse s'est opposée à la demande de sursis à statuer en faisant valoir que l'objet des deux litiges serait tout à fait différent.

Dans le cas d'une demande de sursis à statuer dans l'attente de l'issue d'une autre procédure, la mesure n'a d'intérêt que lorsque celle-ci peut avoir une conséquence sur la solution du litige dont est saisi la juridiction à qui il est demandé de surseoir à statuer.

En l'espèce, il faut dire qu'un éventuel vice de construction (en l'occurrence, celui de la buanderie) n'aurait pas la moindre influence sur la question de savoir si les montants réclamés au titre de l'indexation des tranches de paiement et au titre de la refacturation des frais d'électricité et d'eau encourus pendant la période de construction sont dus ou non, de sorte qu'il ne semble pas opportun de surseoir

à statuer dans l'attente du sort de l'instance pendante par-devant le tribunal d'arrondissement.

La demande en surséance de PERSONNE2.) est dès lors à rejeter.

- Quant à la demande principale

SOCIETE1.) réclame le paiement de 4.180,36.-EUR, comprenant :

- le montant de 2.942,92.-EUR au titre de la mise à l'indice des tranches de paiement ;
- les montants de 1.217,62.-EUR et 19,82.-EUR au titre de la refacturation des frais d'électricité et d'eau encourus durant la construction de l'immeuble.

Il résulte de l'acte notarié signé entre les parties le 22 mai 2020, en page 24, que 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* ».

L'acte de vente stipule encore à la page 10 que « *le prix de vente n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit sauf en cas :*

(...)

-de variation de l'échelle mobile des salaires, le chiffre indice sur lequel se base le montant du prix ci-dessus est de 834,76 points concernant les tranches non encore échues au moment de la variation (...) ».

De même, aux pages 4 et 5 du document intitulé « *descriptif général* » de la résidence « *PERSONNE4.)* », il est indiqué sous la rubrique « *Charges et obligations* », 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* ». Par ailleurs, à la page 6, il est noté : « *suivant l'évolution de la situation conjoncturelle, les prix sont révisables suivant les variations du coût de la vie* ».

L'argument de PERSONNE2.) selon lequel aucune version signée de la description générale n'a été produite par la partie demanderesse est dépourvu de toute pertinence, étant donné que, comme l'a souligné à juste titre la partie demanderesse, l'acte notarié, dûment signé par les parties, contient les mêmes stipulations que le document « *descriptif général* ».

Le Tribunal retient dès lors que les factures litigieuses sont justifiées en leur principe.

- Quant à la demande dirigée contre PERSONNE1.)

En ce qui concerne l'argument de PERSONNE1.) selon lequel elle n'a pas reçu toutes les factures dont le paiement est actuellement demandé, le Tribunal constate qu'en effet, seule la facture n° 16-2023 du 30 juin 2023 a été adressée à « *Mme et M. PERSONNE5.)* », les deux autres factures ayant été adressées uniquement à PERSONNE2.). Que cette omission soit délibérée ou non, force

est de constater qu'elle n'affecte pas le droit de SOCIETE1.) SARL d'exiger le paiement de ces factures à ce jour auprès de PERSONNE1.) qui, en sa qualité d'acquéreur de l'appartement n°NUMERO2.) de la résidence « PERSONNE4.) », a signé l'acte notarié le 22 mai 2020, et s'est donc engagée à respecter les obligations contractuelles qui en découlent.

Le tribunal constate toutefois que par acte du 29 juillet 2022, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.) sa part de l'appartement, de sorte que ce dernier en est devenu seul propriétaire à partir de cet acte.

Cependant, dans la mesure où les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, et que SOCIETE1.) SARL n'était pas partie à ce contrat, mais y était complètement étrangère, PERSONNE1.) ne saurait pouvoir s'en prévaloir, dans sa relation contractuelle avec SOCIETE1.) SARL, pour se dire déliée de son obligation de paiement envers cette dernière, faute de décharge expresse de la part de SOCIETE1.) SARL.

En d'autres termes, l'acte notarié du 29 juillet 2022, concernant exclusivement la relation contractuelle PERSONNE5.), laisse subsister les obligations de paiement de PERSONNE1.) envers SOCIETE1.) SARL.

- Quant à la demande dirigée contre PERSONNE2.)

En l'occurrence, PERSONNE2.) refuse de payer les factures litigieuses en se prévalant de vices de construction dans sa résidence, dont la faute incomberait au promoteur.

Aux termes de l'article 1134-2 du Code civil, lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.

En l'occurrence, l'exception d'inexécution invoquée par PERSONNE2.) ne saurait prospérer, d'une part, parce que le reproche fait à SOCIETE1.) SARL, à savoir la mauvaise exécution des travaux de construction, ne constitue pas la contrepartie directe de l'obligation de PERSONNE2.) de payer les frais et charges encourus pendant la période de construction. D'autre part, il convient de noter que l'exception d'inexécution constitue un moyen temporaire d'obtenir de la partie adverse l'exécution de services non fournis. Or, en l'espèce, PERSONNE2.) ne reproche pas à SOCIETE1.) SARL de ne pas avoir exécuté les travaux commandés, mais plutôt des défauts et des malfaçons. Ces dernières ne peuvent toutefois justifier un non-paiement des factures litigieuses, mais tout au plus donner lieu à des dommages et intérêts, lesquels seront ainsi, le cas échéant, accordés à PERSONNE2.) dans le cadre de la procédure engagée devant le tribunal d'arrondissement.

Les arguments de PERSONNE2.) concernant les courriels qui lui ont été adressés par la demanderesse les 22 et 29 juin 2022 ne sont pas non plus de nature à le libérer de son obligation de paiement à l'égard de SOCIETE1.) SARL.

En effet, dans son courriel du 29 juin 2022, la demanderesse ne fait que confirmer à PERSONNE2.) qu'il a payé toutes les tranches de paiement sauf la dernière, courriel qui ne peut être interprété comme une renonciation à lui facturer ultérieurement l'indexation. Il en va de même pour le courriel du 22 juin 2022, dans lequel la demanderesse l'informe seulement qu'elle paiera toutes les factures d'électricité jusqu'à la réception de l'appartement, ce qui n'affecte aucunement son droit de les refacturer par la suite, comme convenu entre les parties dans l'acte notarié.

En conséquence, en l'absence de toute autre contestation, notamment sur le montant des sommes réclamées, et dans la mesure où PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étaient chacun acquéreurs pour une moitié indivise, il y a lieu de les condamner à payer à SOCIETE1.) SARL la somme totale de 4.180,36.-EUR, majorée des intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 16 janvier 2024, jusqu'à solde.

- Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) contre SOCIETE1.) SARL

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) ne saurait prospérer dans sa demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire formulée à l'égard de SOCIETE1.) SARL.

- Quant à la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) de la tenir quitte et indemne

PERSONNE1.) a encore oralement formulé une demande incidente en garantie contre PERSONNE2.) en demandant à ce que ce dernier soit tenu de la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle concernant les factures précitées.

Une demande incidente formée par un défendeur contre un codéfendeur est recevable lorsqu'elle se base sur la même cause et sur les mêmes faits que la demande principale.

Tel est le cas en l'espèce, de sorte que la demande formulée par PERSONNE1.) de condamner PERSONNE2.) de la tenir quitte et indemne est à déclarer recevable.

Cette demande n'ayant fait l'objet d'aucune contestation de la part de PERSONNE2.), qui, au moment de la réception de l'appartement, était d'ailleurs l'unique propriétaire, la demande de PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) est à dire fondée.

Ce dernier est en conséquence condamné à la tenir quitte et indemne du paiement de la somme de 2.090,18.-EUR (4.180,36 :2), majorée des intérêts légaux à partir du 16 janvier 2024, jusqu'à solde.

- Quant aux demandes accessoires

Eu égard au fait qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE1.) SARL les sommes exposées et non comprises dans les dépens, il y a lieu de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et de leur allouer de ce chef le montant de 500.-EUR.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ayant succombé au litige, ils sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 premier ressort,

rejette la demande en surséance de PERSONNE2.) ;

reçoit la demande de la société SOCIETE1.) SARL en la forme ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL fondée et justifiée ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) SARL la somme de 4.180,36.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 16 janvier 2024, jusqu'à solde ;

reçoit la demande en garantie de PERSONNE1.) en la forme ;

déclare la demande en garantie de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) et tendant à le voir condamner à la tenir quitte et indemne de la condamnation intervenue à son égard fondée et justifiée ;

partant **dit** que PERSONNE2.) devra tenir PERSONNE1.) quitte et indemne de la condamnation intervenue à son égard ;

reçoit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) pour procédure abusive et vexatoire dirigée contre la société SOCIETE1.) SARL en la forme ;

la **dit** non fondée, partant en **déboute** ;

dit la demande de SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500.-EUR ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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