

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 854/25
L-CIV-674/24

Audience publique du 5 mars 2025

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

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Marianne KORVING, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 LUXEMBOURG, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée dans le cadre de la présente

procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Déborah SUTTER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO du 23 octobre 2024, la société SOCIETE1.) SARL fit donner citation à la société SOCIETE2.) SA à comparaître le jeudi, 28 novembre 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, la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 5 février 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Marianne KORVING et Maître Déborah SUTTER, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, ce dernier en représentation de la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL, furent 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 exploit de l'huissier de justice du 23 octobre 2024, la société SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) a fait donner citation à la société SOCIETE2.) SA (ci-après SOCIETE2.)) à comparaître devant ce tribunal pour s'entendre :

- condamner à lui payer la somme de 6.883,18 -EUR au titre du préjudice lié directement à l'inexécution du contrat ayant lié les parties, sinon à tout autre montant à évaluer, à dire d'expert, sinon *ex aequo bono*, par le tribunal ;
- condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-EUR ;
- condamner à payer tous les frais et dépens de l'instance conformément à l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, avec distraction au profit de Maître Marianne KORVING qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;
- prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition, appel avant enregistrement et sans caution.

À l'appui de sa demande, la partie demanderesse expose qu'en date du 22 juillet 2020, les parties ont conclu un contrat de gestion locative suivant lequel SOCIETE2.) s'engageait notamment à gérer (i) un appartement n° NUMERO3.) aux NUMERO4.) et NUMERO5.) étage de la résidence ADRESSE3.), sise à L-ADRESSE4.), ainsi que (ii) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.) ; qu'en

septembre 2022, SOCIETE2.) aurait reçu une demande de faire réparer les tuyaux de cuisine bouchés dans la propriété louée à ADRESSE6.), suite à quoi l'entreprise SOCIETE3.) serait intervenue ; que cette dernière aurait envoyé la facture électronique sur le compte client d'SOCIETE2.) en octobre 2022 (portant sur une somme de 245,14.-EUR), puis une nouvelle facture (après changement du libellé) en novembre 2022 ; que SOCIETE2.) n'aurait toutefois pas transféré ladite facture à SOCIETE1.) SARL pour règlement ; que vu le non-paiement, des lettres de rappel auraient été envoyées à l'adresse d'SOCIETE2.) en décembre, janvier et février, mais qu'à nouveau celle-ci n'aurait ni payé le montant réclamé, ni en informé SOCIETE1.), de sorte qu'en 22 décembre 2023, SOCIETE3.) aurait fini par déposer une requête en matière d'ordonnance de paiement auprès de la Justice de Paix de Luxembourg, indiquant comme nom du destinataire « *SOCIETE1.) Sàrl, REPRESENTÉ PAR LA SOCIÉTÉ SOCIETE2.) SA* », avec l'adresse toujours d'SOCIETE2.) au ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) ; qu'une ordonnance conditionnelle de paiement aurait été rendue le 22 février 2024 laquelle aurait également été notifiée à l'adresse d'SOCIETE2.); que même à ce stade, cette dernière se serait abstenue de tout suivi et n'en aurait toujours pas informé SOCIETE1.), qui aurait continué d'ignorer qu'elle devait de l'argent à la société SOCIETE3.) ; qu'un titre exécutoire aurait été émis le 5 mars 2024, lequel aurait été signifié par l'huissier de justice au siège social de SOCIETE1.) à ADRESSE7.), qui aurait alors dressé un procès-verbal de carence à cause de l'absence du nom à l'adresse indiquée ; qu'à nouveau SOCIETE2.) serait restée en défaut de relever l'enveloppe de l'huissier laissée à l'adresse de son siège social, sous gestion locative ; que le 11 avril 2024, SOCIETE3.), n'ayant toujours pas reçu de paiement, aurait alors fait signifier une assignation en faillite à SOCIETE1.) qui ne lui serait pas parvenue pas plus que la correspondance précédente, et aurait obtenu un jugement de faillite par défaut le 24 mai 2024 ; que ce ne serait que suite à la publication de l'extrait du jugement déclaratif de faillite précité que SOCIETE1.) aurait fini par prendre connaissance de la faillite et de sa dette envers l'entreprise SOCIETE3.) et aurait alors dû agir judiciairement pour faire opposition à la faillite et obtenir le rabattement de la faillite le 21 juin 2024.

Ainsi, n'ayant ni communiqué la facture de SOCIETE3.) à SOCIETE1.) ni d'ailleurs les relances de cette dernière, l'ordonnance conditionnelle de paiement et la signification du titre exécutoire, tout comme l'assignation en faillite, et en n'effectuant pas elle-même le paiement qu'elle aurait été autorisée à effectuer, SOCIETE2.) aurait manqué à ses obligations contractuelles au titre du contrat de gestion locative (articles 3.A.1 et 3.B). Cette inexécution contractuelle aurait causé à SOCIETE1.), qui s'est vue déclarée en état de faillite de façon involontaire et injustifiée, un préjudice financier qui se décomposerait de la manière suivante :

- 971,63.-EUR pour la créance SOCIETE3.) (facture initiale) ;
- 2.603,25.-EUR pour la facture de provision du curateur ;
- 3.308,30-EUR au titre de la facture de provision de Maître Marianne KORVING.

Malgré une mise en demeure en date du 19 juin 2024, SOCIETE2.) resterait en défaut de l'indemniser pour le préjudice subi.

En droit, SOCIETE1.) entend engager la responsabilité contractuelle d'SOCIETE2.) principalement pour faute grave (violation des articles 3.A.1 et 3.B. du contrat de gestion locative), sinon, sur la base délictuelle.

À l'audience des plaidoiries, SOCIETE2.) s'est opposée à la demande adverse. Elle a fait valoir principalement que l'ordonnance conditionnelle de paiement, ainsi que le titre exécutoire et l'assignation en faillite avaient été signifiées directement à l'adresse de SOCIETE1.) SARL et non à l'adresse d'SOCIETE2.) et cette dernière n'avait eu aucune obligation de procéder au relevé du courrier de SOCIETE1.) SARL. Il ressortirait d'ailleurs du commandement avant saisie exécution (pièce n°11) que le nom de la partie demanderesse figurait, contrairement aux déclarations de celle-ci, bien sur sa boîte aux lettres. Ainsi, même si SOCIETE2.) avait, le cas échéant, commis une faute en ne transmettant pas la facture initiale de SOCIETE3.) à SOCIETE1.) SARL, cette faute ne serait en aucune relation causale avec le préjudice financier invoqué par la partie demanderesse.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) a contesté le préjudice allégué tant dans son principe que dans son quantum. La partie demanderesse ne rapporterait pas la preuve de son préjudice, et, en tout état de cause, il n'appartiendrait pas à SOCIETE2.) de payer la facture initiale de SOCIETE3.).

Enfin, elle a contesté l'indemnité de procédure sollicitée par la partie demanderesse et a demandé, à titre reconventionnel, une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

En réplique à l'argumentation de SOCIETE2.), SOCIETE1.) a répliqué qu'elle avait donné en gestion locative les deux biens immobiliers et qu'il aurait également appartenu à SOCIETE2.) de lui transmettre l'assignation en faillite. Enfin, elle a contesté l'indemnité de procédure réclamée par la partie défenderesse.

Appréciation

La demande de SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Quant aux pièces versées en cours de délibéré

Par courriel du 5 février 2025, le mandataire de SOCIETE1.) a transmis au tribunal une farde 2 contenant 3 pièces supplémentaires « *relatives aux paiements des honoraires effectués par ma mandante* ».

Le tribunal rappelle les dispositions de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile selon lesquelles, « *les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense* ».

Suivant l'article 282 du même code, « *le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile* ».

La communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps de prendre inspection de ces pièces pour préparer sa défense. Or en l'espèce, comme les pièces n'étaient pas connues au moment des plaidoiries, elles n'ont pas pu être débattues contradictoirement.

Il y a partant lieu de rejeter des débats les 3 pièces supplémentaires versées par Maître Marianne KORVING en cours de délibéré.

Quant au fond

L'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

D'après les dispositions de l'article 1142 dudit code, toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur.

En vertu de l'article 1147 du Code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à SOCIETE1.) SARL d'établir le bien-fondé de sa demande.

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat d'entreprise, contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Plus précisément, il ressort du contrat de gestion locative du 22 juillet 2020 que SOCIETE1.) avait chargé SOCIETE2.) d'assurer pour son compte la location, la gestion des locataires en matière de paiement et de suivi ainsi que l'entretien locatif des appartements n° NUMERO3.) situés aux NUMERO4.) et NUMERO5.) étages de la résidence sise à L-ADRESSE7.), ainsi que d'un immeuble d'habitation sis à L-ADRESSE5.).

En vertu de ce contrat, SOCIETE2.) était tenue, comme le faisait valoir la requérante, de transmettre à SOCIETE1.) la facture du 25 octobre 2022 de la société SOCIETE3.), qui était intervenue dans l'immeuble situé à L-ADRESSE8.) à la demande d'un des locataires, et ce, en raison de canalisations bouchées. Faute de ce faire, elle a commis une faute contractuelle.

Néanmoins, il ne ressort d'aucune disposition contractuelle qu'elle était également tenue de récupérer et de transmettre le courrier adressé directement à SOCIETE1.) SARL, dont le siège social était sise à L-ADRESSE4.).

En effet, force est de constater que les dispositions 3.A.1 et 3.B. du contrat de gestion locative évoquées par la partie requérante n'ont trait qu'à la relation avec le(s) locataire(s), respectivement à la gestion technique de l'immeuble.

SOCIETE1.) SARL ne saurait dès lors prétendre que c'était en raison de la faute contractuelle de celle-ci qu'elle n'ait pas reçu l'assignation en faillite du 11 avril 2024, laquelle lui a été signifiée à son siège social (l'huissier de justice a laissé une copie de l'assignation dans sa boîte aux lettres et a également envoyé une copie par lettre simple) et non à celui de SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.).

Il s'ensuit que SOCIETE1.) SARL reste en défaut d'établir qu'SOCIETE2.) a commis une faute contractuelle qui serait en lien causal avec le préjudice invoqué résultant du fait qu'elle a été déclarée en faillite par jugement du 24 mai 2024, ce qui l'a obligée à engager des frais pour en obtenir le rabatement.

SOCIETE1.) SARL n'établissant ainsi pas de faute dans le chef de SOCIETE2.), faute qui serait en relation causale avec le préjudice invoqué, sa demande basée sur la responsabilité contractuelle est à déclarer non fondée.

Compte tenu de l'existence d'un contrat, sa demande fondée sur la responsabilité délictuelle est également à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La partie défenderesse ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il y a également lieu de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de SOCIETE1.) SARL succombant à l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

rejette les pièces supplémentaires versées en cours de délibéré ;

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

la **dit** non fondée sur la base contractuelle ;

la **rejette** encore sur la base délictuelle ;

dit non fondées les demandes des parties respectives en obtention d'une indemnité de procédure, partant en **déboute**,

condamne la société SOCIETE1.) SARL à tous les 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