

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 723/25
du 24 février 2025

Dossier n° L-CIV-332/24

Audience publique du lundi, 24 février 2025

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 :

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Lisa ZIMMER, avocat, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse originaire,
partie demanderesse sur reconvention**

comparant par Maître Miguel DINIS MENDES, avocat, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 22 mai 2024 de l'huissier de justice Yves TAPPELLA de Luxembourg, la partie demanderesse a fait donner citation à la partie défenderesse à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le lundi, 13 juin 2024 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut fixée au rôle général à l'audience du 7 octobre 2024.

L'affaire fut réappelée à l'audience du 9 décembre 2024 et fut refixée contradictoirement au 3 février 2025.

Lors de cette audience l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé, le

le jugement qui suit

Par exploit d'huissier 22 mai 2024, PERSONNE1.) a donné citation à la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg aux fins de voir :

- condamner la défenderesse à lui payer la somme de 4.015,03 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;
- dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- condamner la défenderesse à lui payer la somme de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa citation, PERSONNE1.) expose avoir, par contrat de vente en état futur d'achèvement du 17 janvier 2019, acquis auprès de SOCIETE1.) un appartement dans un immeuble résidentiel « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE3.).

Après la remise des clés et au moins depuis janvier 2022, la requérante a dû constater l'existence de multiples vices et malfaçons affectant l'immeuble et plus particulièrement l'appartement acheté. Ainsi :

- des traces noires sont apparues au plafond autour des bouches d'aération et le cadre de porte a présenté des bulles laissant conclure à l'existence d'un problème d'humidité affectant l'appartement ;
- le chauffage n'a plus fonctionné et la chaudière a seulement produit sporadiquement de l'eau chaude ;
- l'ascenseur ne fonctionnait plus depuis janvier.

Nonobstant envoi d'une mise en demeure en date du 28 février 2022, la défenderesse n'a donné aucune suite, de sorte qu'une expertise contradictoire pour déterminer les causes et origines des problèmes et pour définir les moyens de redressement a dû être sollicitée.

Le juge des référés du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a donc, par ordonnance n° 2022TALREFO/00332 du 26 août 2022, nommé un expert afin de déterminer les causes et origines des vices, non-conformités, inexécutions et malfaçons affectant l'immeuble vendu par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et notamment celles relatives aux infiltrations dans l'appartement de la requérante, au non-fonctionnement de l'installation de chauffage/eau chaude et du au non-fonctionnement de l'ascenseur et de se prononcer sur les moyens, la durée et les coûts des travaux d'une remise en état adéquate.

La requérante a été condamnée à avancer les frais d'expertise et une visite des lieux a eu lieu le 20 mars 2023 où l'expert a constaté l'absence d'isolation des conduites d'eau chaude sanitaire et de distribution de chaleur (l'installation était dès lors non conforme aux normes réglementaires) et le coût de remise en état a été fixé à 1.380,- EUR.

Si la société SOCIETE1.) a entretemps remédié à la non-conformité de l'installation de chauffage, elle refuse de procéder au remboursement des frais d'expertise avancés par la demanderesse et des frais de la signification de l'assignation en justice.

Ces frais ont été rendus nécessaires du fait de l'inexécution dans le chef de la société défenderesse, inexécution constatée par l'expert.

La requérante a encore dû exposer des frais et honoraires d'avocat pour obtenir la nomination d'un expert judiciaire et pour voir contraindre la société SOCIETE1.) sur les lieux et lui faire réparer les non-conformités et vices affectant l'installation de chauffage.

Un montant total de 4.015,03 EUR est dès lors réclamé qui se compose des frais suivants :

- frais d' expertise avancés de 2.053,48 EUR ;
- frais d'assignation en référé de 148,05 EUR ;
- frais d'avocat de 1.813,50 EUR.

La demanderesse insiste encore sur le fait que le problème de chaudière n'était pas résolu lors de l'assignation en référé en date du 8 mars 2022.

La non-conformité de l'installation de chauffage a été identifiée grâce au référé.

La requérante confirme que le montant des frais d'avocats n'est que de 1.638,- EUR, de sorte qu'elle réduit sa demande au montant de 3.839,- EUR.

SOCIETE1.) SARL se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande adverse.

Elle conclut au débouté des demandes adverses en contestant la nécessité du référé-expertise.

Il est d'abord faux de prétendre que la demanderesse n'aurait pas réagi. En effet, le 1^{er} mars 2022 (soit avant la réception de la mise en demeure adverse), le promoteur a écrit à l'ensemble des propriétaires en confirmant que le *project manager* en charge des plaintes n'a effectivement pas été assez réactif et que le promoteur prenait directement le dossier en mains. Diverses démarches ont été immédiatement entreprises.

La requérante affirme ensuite, de nouveau de façon mensongère, que l'expert aurait constaté le non-fonctionnement du chauffage. L'expert a uniquement constaté l'absence d'isolation, ceci de manière accessoire. Cela n'a aucunement impacté le fonctionnement de l'installation.

Il est également faux de prétendre que plusieurs rappels ont été envoyés pour la prise en charge des frais d'expertise.

En tout état de cause, l'expertise judiciaire était prématurée et l'ensemble des frais a été provoqué sans nécessité et les frais étaient dès lors évitable. Les demandes adverses sont dès lors contestées tant leur principe que leur quantum (le montant des frais d'avocats n'est que de 1.638,- EUR TTC et non de 1.813,50 EUR).

Aucune faute dans le chef du promoteur n'est établie et il n'existe pas de lien causal direct.

Les demandes accessoires sont également contestées et SOCIETE1.) SARL réclame « reconventionnellement » une indemnité de procédure de 2.500,- EUR avec les intérêts à majorer de 3 points. Elle réclame par ailleurs une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 2.500,- EUR en raison de la mauvaise foi et des mensonges de la partie requérante.

Appréciation

La demande est recevable en la pure forme.

D'emblée, il y a lieu de relever que la défenderesse n'a pas contesté que divers problèmes ont, à un moment donné, existé. Elle s'était d'ailleurs excusée pour la gestion chaotique tout en indiquant qu'elle se charge à solutionner au plus vite les problèmes (cf. courriel du 1^{er} mars 2022).

Sur base des pièces versées en cause, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer à quel moment précis les divers problèmes mentionnés dans la citation ont finalement été résolus.

Il est cependant constant en cause que lors de la visite des lieux en date du 20 mars 2023, les problèmes des traces noires dans l'appartement de la requérante, du non-fonctionnement de l'ascenseur et du non-fonctionnement du chauffage étaient tous résolus. De même, il n'existait aucun réel problème avec l'installation pour l'eau chaude, seule une minuterie était dérégulée.

Si la défenderesse affirme qu'elle s'était engagée à résoudre les problèmes (cf. courriel du 1^{er} mars 2022), il convient de retenir qu'elle reste en défaut d'établir que

lors de l'assignation en référé et lors des plaidoiries en référé en date du 22 août 2022 (soit plus de 5 mois après), les problèmes étaient d'ores et déjà résolus. En effet, la société SOCIETE1.) SARL, qui ne s'était d'ailleurs pas opposée à une expertise (l'ordonnance précise que les parties étaient d'accord à procéder par voie d'expertise : « *De l'accord des parties, il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile* »), soutient que l'expertise était prématurée sans cependant alléguer que les problèmes étaient déjà résolus en août 2022.

Si la visite des lieux de l'expert n'était donc au final plus nécessaire en ce qui concerne les problèmes identifiés dans l'assignation (lesdits problèmes ont donc pu être résolus entre la date de l'assignation et la visite des lieux), la démarche de PERSONNE1.) consistant à introduire une assignation en référé a néanmoins été justifiée à l'époque. En effet, face au retard pris par la défenderesse de redresser les problèmes, on ne saurait affirmer que la demande était prématurée.

Les coûts de l'assignation en référé (148,05 EUR) sont dès lors à charge de la société SOCIETE1.).

Comme mentionné ci-avant, il est cependant constant en cause que tous les problèmes identifiés dans l'assignation en référé ont pu être résolus avant la visite des lieux, de sorte que les coûts de l'expertise auraient pu être réduits.

Etant donné que les parties étaient donc d'accord pour procéder par voie d'expertise et dans la mesure où les parties ont encore décidé de faire continuer les opérations d'expertise, le tribunal retient que les coûts de l'expertise sont à partager par moitié entre parties.

La demande en remboursement des frais d'expertise est dès lors fondée jusqu'à concurrence de 1.026,74 EUR et il y a lieu de débouter la demanderesse pour le surplus.

A défaut d'avoir versé un listing détaillé des prestations d'avocats (la requérante se limite à verser les demandes de provisions et leur preuve de paiement), la demande portant sur le remboursement des frais d'avocats est en tout état de cause à rejeter.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à dire fondée pour un montant total de (148,05 +1.026,74=) 1.174,79 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 2 mai 2024, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de ladite loi, la majoration du taux de l'intérêt légal est de droit, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Vu l'issue du litige, la demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire formulée par la société SOCIETE1.) est à dire non fondée.

La condition d'iniquité faisant défaut, la demande respective des parties basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile requiert un rejet.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte qu'elle est à rejeter.

La demande de PERSONNE1.) ayant été partiellement déclarée fondée, il y a lieu de faire masse des frais et dépens et les imposer par moitié à chacune des parties.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la pure forme,

dit la demande de PERSONNE1.) fondée jusqu'à concurrence de 1.174,79 EUR et **déboute** pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.174,79 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 2 mai 2024, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour procédure abusive et vexatoire non fondée et en **déboute**,

dit les demandes des parties sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées et en **déboute**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution,

fait masse des frais et dépens et les **impose** par moitié à chacune des parties.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière