

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial N° 2025 TADCOMM/0120

Audience publique du mercredi, dix-neuf mars deux mille vingt-cinq.

Numéro du rôle: TAD-2025-00015

Composition:

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Anouk MEIS,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

Docteur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant par **Maître Nadine CAMBONIE,** avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse aux termes de deux requêtes déposées le 19
décembre 2024 ,

et :

Maître Claude SPEICHER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,
agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société à
responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège
social à L-ADRESSE2.) aus, déclarée en état de faillite par jugement du
tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière
commerciale, du 24 janvier 2024,

comparant **en personne,**

partie défenderesse aux fins des requêtes des 19 décembre 2024.

Faits :

Lors de la vérification des créances du 18 novembre 2024 dans la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., le curateur de ladite faillite, Maître Claude SPEICHER avait contesté (créance N° 6) respectivement partiellement contesté (créance N°4) les créances produites sous les numéros 4 et 6.

À la suite des requêtes sur base de l'article 504 du Code de Commerce déposées en date du 19 décembre 2024 par PERSONNE1.), les parties ont été invitées à comparaître à l'audience publique du 22 janvier 2025.

A l'audience publique du 22 janvier 2025, l'affaire fut utilement retenue et Maître Mélanie SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Nadine CAMBONIE, fut entendue en ses moyens et explications. Le curateur Maître Claude SPEICHER, exposa ses moyens.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour le

jugement

qui suit :

Quant à la créance déclarée sous le numéro 4 :

Aux termes de sa déclaration de créance déposée en date du 10 juin 2024 et enregistrée sous le numéro 4 du tableau des créanciers, PERSONNE1.) fait état d'une créance chirographaire à hauteur de la somme de 132.046,33 euros dont le montant de 65.670,06 euros à titre de trop payé, le montant de 62.500 euros à titre de retenue de garantie et le montant de 3.876,27 euros à titre de frais d'expertise.

Par courrier du 18 novembre 2024, le curateur informe PERSONNE1.) que le principe et le montant de la somme de 62.500 euros ont été contestés au motif que le montant de 7.500 euros (fermeture provisoire des joints et ouvertures (garage)) ne constitue pas un dommage indemnisable, que le montant de 20.000 euros (dossier de calcul statique, de contrôle et de validation) ne constitue pas un dommage indemnisable, respectivement est un dommage hypothétique et que le montant de 35.000 euros (assurance décennale) ne constitue pas non plus un dommage indemnisable.

La déclaration de créance a été admise au passif chirographaire pour le montant de 65.670 euros réclamé à titre de trop payé et le montant de 3.876,27 euros réclamé à titre de frais d'expertise.

Dans sa requête déposée le 19 décembre 2024 en application des dispositions de l'article 504 du code de commerce, PERSONNE1.) demande au tribunal d'admettre sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.) pour le montant supplémentaire de 62.500 euros.

La requête est recevable pour avoir été déposée dans le délai de quarante jours prévu par l'article 504 du code de commerce.

PERSONNE1.) fait exposer que le 1^{er} mai 2021 elle aurait signé avec la société SOCIETE1.), agissant en sa qualité de promoteur-vendeur, un contrat de réservation relatif à la rénovation d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE3.), devant se faire sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement pour un montant de 1.246.533,98 euros et un contrat intitulé « Notice descriptive » tenant lieu de cahier des charges relatif à la rénovation de l'immeuble.

L'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement relatif à la rénovation pour le montant de 481.212,99 euros au titre des travaux et le montant de 766.320,99 euros au titre du terrain aurait été signé le 10 août 2021.

La société SOCIETE2.) aurait été chargée par la société SOCIETE1.) de l'exécution des travaux de rénovations prévus par l'acte de vente, les travaux auraient débuté début décembre 2021 et PERSONNE1.) aurait payé la somme de 222.248,50 euros.

Par courriel du 29 octobre 2023, la société SOCIETE1.) aurait indiqué résilier le contrat. Le 24 janvier 2024, la société SOCIETE1.) aurait été déclarée en état de faillite et le 25 janvier 2024 l'expert Jochen HÖHN aurait procédé à un constat contradictoire de l'état d'avancement des travaux.

Dans son rapport du 7 mars 2024, l'expert HÖHN a retenu un « trop payé » de 65.670,06 euros. Ce montant a été accepté par le curateur de la société SOCIETE1.) dans le cadre de la déclaration de créance déposée par PERSONNE1.).

L'expert propose par ailleurs des retenues de garantie à hauteur de la somme de 62.500 euros, montant déclaré par PERSONNE1.) et contesté par le curateur.

L'expert propose de retenir le montant de 7.500 euros au motif qu' « en raison des intempéries/de l'hiver et d'un arrêt de chantier inévitable, il est vivement conseillé de fermer provisoirement les joints et les ouvertures (garage) de l'ouvrage afin d'éviter les infiltrations d'eau et donc les dommages, également dans les bâtiments voisins. De même, le chantier doit être sécurisé selon les directives de l'ITM ».

Or, à défaut de preuve que ces travaux provisoires conservatoires ont effectivement été réalisés, c'est à bon droit que le curateur à rejeter ce volet de la déclaration de créance.

« Jusqu'à la présentation du dossier de calcul statique, de contrôle et de validation de l'exécution sur place », l'expert conseille une provision/ retenue d'un montant de 20.000 euros.

Il résulte du point D1 du cahier des charges qu'un bureau d'étude doit fournir les calculs statiques.

Dans la mesure où l'expert a évalué à 20.000 euros la provision à prévoir de ce chef et que l'expert a évalué au montant de 177.860,94 euros l'état d'avancement des travaux correspondant à 40 %, des travaux réalisés, le tribunal, à défaut de preuve que les calculs statiques ont été fournis, retient le montant de 8.000 euros du chef de défaut de calculs statiques, le coût de ces calculs ayant été inclus dans le prix de vente qui n'a pas été entièrement acquitté.

« Dans l'attente d'un certificat d'assurance décennale valable, de la mention du bureau de contrôle et de la présentation des rapports » l'expert propose encore une retenue de garantie du montant de 35.000 euros.

Dans la mesure où l'expert a évalué à 35.000 euros la provision à prévoir de ce chef et que l'expert a évalué au montant de 177.860,94 euros l'état d'avancement des travaux correspondant à 40 %, des travaux réalisés, le tribunal, à défaut de preuve qu'une assurance décennale a été souscrite, retient le montant de 14.000 euros du chef de défaut de garantie décennale, le coût de cette garantie ayant été inclus dans le prix de vente qui n'a pas été entièrement acquitté.

Il convient partant d'admettre la déclaration de créance de PERSONNE1.) produite sous le numéro 4 du tableau des créanciers pour le montant de 22.000 euros au passif chirographaire de la faillite de la société SOCIETE1.).

Quant à la créance déclarée sous le numéro 6 :

Aux termes de sa déclaration de créance déposée en date du 20 juin 2024 et enregistrée sous le numéro 6 du tableau des créanciers, PERSONNE1.) fait état d'une créance chirographaire à hauteur de la somme de 52.884,04 euros dont le montant de 2.658 euros à titre d'aides perdues, le montant de 28.959,04 euros à titre d'intérêts bancaires, le montant de 5.655 euros à titre d'indemnité forfaitaire de 65/jour et le montant de 4.212 euros à titre de frais de société pour la mission de coordination.

Par courrier du 18 novembre 2024, le curateur informe PERSONNE1.) que le principe et le montant de cette déclaration de créance sont contestés.

Dans sa requête déposée le 19 décembre 2024 en application des dispositions de l'article 504 du code de commerce, PERSONNE1.)

demande au tribunal d'admettre sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.) pour le montant de 12.525 euros.

La requête est recevable pour avoir été déposée dans le délai de quarante jours prévu par l'article 504 du code de commerce.

PERSONNE1.) conteste en premier lieu la décision du curateur pour avoir refusé d'admettre sa déclaration de créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.) pour le montant de 2.658 euros à titre d'aides perdues et fait valoir que les aides en question auraient dû être demandées par le maître de l'ouvrage avant le démarrage des travaux, que suivant l'acte de vente la société SOCIETE1.) se serait réservée la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception de l'immeuble, de sorte que cette dernière aurait dû faire les demandes utiles.

Or, dans la mesure où il ne ressort pas des éléments du dossier que PERSONNE1.) aurait requis la société SOCIETE1.) de réclamer une quelconque aide étatique, c'est à bon droit que le curateur a rejeté ce volet de la déclaration de créance.

PERSONNE1.) conteste ensuite la décision du curateur pour avoir refusé d'admettre sa déclaration de créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.) pour le montant de 5.655 euros à titre de clause pénale au motif qu'aucune mise en demeure ne serait versée. Elle fait valoir que l'acte de vente prévoit un délai d'achèvement de 20 mois ouvrables à compter de la date du début des travaux, que s'agissant d'un terme fixe, le débiteur serait en demeure par la simple échéance du terme, de sorte qu'une mise en demeure ne saurait être exigée pour revendiquer l'application des pénalités contractuelles et serait en tout état de cause superfétatoire.

Aux termes de l'article 1139 du Code civil, « le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par autre acte équivalent, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure ».

L'acte notarié du 10 août 2021 stipule qu' « en cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-ci paiera à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, un montant de soixante-cinq euros (65 €) par jour, montant comprenant le loyer mensuel normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de la maison achevée, et tous autres préjudices subis. Cette indemnité ne sera due que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée au vendeur ».

En vertu du principe de la liberté contractuelle, rien ne s'oppose à ce que, dans le cadre d'un acte de vente en état futur d'achèvement, les parties conviennent de la nécessité d'une mise en demeure par lettre recommandée pour faire courir les indemnités de retard.

En l'occurrence, PERSONNE1.) n'a par lettre recommandée ni mis la société SOCIETE1.) en demeure de s'exécuter ni réclamé des intérêts de retard.

Ce volet de la déclaration de créance n'est partant pas fondé.

PERSONNE1.) conteste finalement la décision du curateur pour avoir refusé d'admettre sa déclaration de créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.) pour le montant de 4.212 euros pour frais de mission de coordination en matière de santé et de sécurité. Elle soutient que dans mesure où la société SOCIETE1.) était le promoteur, respectivement qu'elle s'était réservée la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception de l'immeuble, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de prendre en charge et de souscrire les services relatifs à la mission de coordination, ces frais étant imposés au promoteur dans le cadre d'une construction conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 27 juin 2008 à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles.

Or, PERSONNE1.) restant en défaut d'établir avoir déboursé le montant de 4.212 euros pour frais de mission de coordination, elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice, de sorte que c'est à juste titre que le curateur a rejeté ce poste du passif de la faillite de la société SOCIETE1.).

Par ces motifs:

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

Quant à la créance déclarée sous le numéro 4 :

constate l'admission par le curateur au passif chirographaire de la faillite de la société SOCIETE1.) la créance déclarée au greffe du tribunal de commerce sous le numéro 4 pour les montants de 65.670,06 euros et 3.876,27 euros ;

admet au passif chirographaire de la faillite de la société SOCIETE1.) la créance de PERSONNE1.) déclarée au greffe du tribunal de commerce sous le numéro 4 du tableau des créanciers pour le montant supplémentaire de 22.000 euros;

rejette du passif de la faillite de la société SOCIETE1.) la créance déclarée au greffe du tribunal de commerce sous le numéro 4 pour le montant de 40.500 euros;

met les frais relatifs à la contestation à charge de la masse de la faillite de la société SOCIETE1.) ;

Quant à la créance déclarée sous le numéro 6 :

rejette du passif de la faillite de la société SOCIETE1.) la créance déclarée au greffe du tribunal de commerce sous le numéro 6;

met les frais relatifs à la contestation à charge de PERSONNE1.).