

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00131

Audience publique du mercredi, 26 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-08659

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 27 septembre 2023,

comparaissant par Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), déclarée en état de faillite suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 24 mai 2024,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KOVELTER,

ayant comparu par Maître Pierre GOERENS, avocat, demeurant à Luxembourg et comparissant actuellement par son curateur Maître Fabien FRANÇOIS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 27 septembre 2023, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1. ») devant le Tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-08659 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Maître Pierre GOERENS s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 9 novembre 2023.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 1^{er} décembre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Pierre GOERENS n'a pas conclu dans le délai qui lui était imparti jusqu'au 4 mars 2024.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 27 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 29 mai 2024 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 29 mai 2024 par le Président de chambre.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, PERSONNE1.) demande :

- à voir constater que la convention transactionnelle du 23 juin 2023 est caduque ;
- à voir constater que les factures du 15 octobre 2021, du 17 février 2022 et du 22 février 2022 ne sont pas justifiées et non fondées ;
- partant à voir constater que la société SOCIETE1.) est redevable envers lui du montant total de 13.898,05.-euros au titre du remboursement des paiements effectués par lui au titre de ces factures ;
- partant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 13.898,05.-euros ;
- à voir constater que la facture du 1^{er} juin 2022 n'est pas justifiée et non fondée ;
- à voir constater que la société SOCIETE1.) est redevable envers lui du montant de 19.200,97.-euros au titre d'indemnités de retard ;
- partant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 19.200,97.-euros.

Il demande à ce que l'ensemble des demandes soient assorties des intérêts légaux à partir du courrier du 30 août 2022, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la date du jugement, jusqu'à solde.

Il demande également à voir dire que les intérêts seront majorés de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant signification du jugement, conformément à l'article 15 de la loi du 4 avril 2003 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

Il demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que le 14 janvier 2020, par-devant Maître Edouard DELOSCH, la société SOCIETE1.) lui aurait vendu un appartement en état futur d'achèvement pour un prix total de 515.466,34.-euros.

Selon le contrat de vente, les ouvrages devaient être achevés « *dans les vingt-et-un (21) mois à partir de la date de début des travaux* ».

Les travaux auraient commencé le 31 janvier 2019, de sorte que les travaux devaient se terminer au plus tard le 30 octobre 2021. Or, les travaux n'auraient pas été terminés à cette date.

Le 15 octobre 2021, la société SOCIETE1.) aurait émis une facture n°NUMERO2.) de supplément lié à la pandémie COVID d'un montant de 10.424,51.-euros TTC. Cette facture aurait été accompagnée d'un courrier d'explications de la part de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) conteste cette facture au motif que le contrat de vente ne prévoirait pas la possibilité de facturer un quelconque supplément puisqu'il stipulerait que « *ce prix n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit.* »

Le 17 février 2022, la société SOCIETE1.) aurait émis une deuxième facture n°FAC/2022/0018 pour des frais de raccordement d'un montant de 14.650,49.-euros TTC, facture qui aurait été et serait toujours contestée. En effet, ce montant serait disproportionné et ne correspondrait pas à la quote-part de PERSONNE1.) dans le coût des travaux de raccordement aux différents réseaux de distribution.

Le 22 février 2022, la société SOCIETE1.) aurait émis une troisième facture n°FAC/2022/0026 portant sur des taxes communales et des cautions d'un montant de 6.573,05.-euros TTC. Cette facture serait aussi contestée, alors que le montant serait disproportionné et ne serait pas justifié. De plus, par courrier du 1^{er} mars 2022, la société SOCIETE1.) aurait indiqué à PERSONNE1.) qu'il devait payer les cautions demandées par la commune pour les compteurs et pour le trottoir (14.400/18 + 15.000/18= 1.633,33.-euros HTVA) et que ces montants lui seraient remboursés.

Or, par courriel du 19 avril 2023, PERSONNE2.), représentante du syndicat GEST'HOME, aurait indiqué que la commune ne rembourserait ni PERSONNE1.) ni la

copropriété, mais bien la société SOCIETE1.) car c'est elle qui aurait payé les cautions. Or, la société SOCIETE1.) n'aurait pas remboursé PERSONNE1.).

Finalement, la société SOCIETE1.) aurait émis une quatrième facture n°FAC/2022/0098 du 1^{er} juin 2022 relative à la dernière tranche de 5% du prix total, d'un montant total de 14.228,06.-euros TTC.

Par courriel du 2 juin 2022, PERSONNE1.) aurait contesté cette facture car les travaux n'étaient pas terminés dans son appartement.

A cause de ces contestations émises par PERSONNE1.), les parties seraient entrées dans des négociation par le biais de leurs mandataires respectifs.

Suite à ces négociations, les parties auraient signé une transaction le 23 juin 2022, par laquelle la société SOCIETE1.) aurait renoncé au paiement de la facture du 15 octobre 2021, PERSONNE1.) aurait renoncé aux indemnités de retard, la remise des clés aurait eu lieu suite au paiement, par PERSONNE1.), de la facture relative aux taxes de 50% de la facture relative aux frais de raccordement (6.575,05.-euros + 7.325.-euros) et PERSONNE1.) devait payer la dernière tranche du prix de vente dès la constatation de l'achèvement des éléments de construction suivants : balcons, façade, rampe d'accès au parking, park-lift, emplacement de stationnement.

Il aurait été prévu que ces travaux soient terminés avant le 29 juillet 2022.

Un premier procès-verbal de réception des travaux aurait été dressé le 30 juin 2022, listant plusieurs travaux à terminer dans un délai de 30 jours ouvrables, soit avant la date du 29 juillet 2022.

Toutefois, la société SOCIETE1.) n'aurait pas terminé les travaux pour la date indiquée, les travaux n'étant toujours pas terminés aujourd'hui.

Le 2 août 2023, PERSONNE1.) aurait reçu un commandement de payer de la part de la société SOCIETE1.), alors qu'aucune décision judiciaire n'aurait été rendue.

Par courrier du 30 août 2023, PERSONNE1.) aurait, par l'intermédiaire de son mandataire, écrit à la société SOCIETE1.) pour notamment dénoncer la convention transactionnelle du 15 juin 2022, pour contester par écrit les trois premières factures et demande le remboursement du montant payé de 13.898,05.-euros, pour contester le commandement de payer du 2 août 2023, pour réclamer les indemnités de retard d'un montant de 18.399,78.-euros et pour demander la compensation entre le montant qui serait dû par lui après l'achèvement des travaux et le montant de 32.297,83.-euros (13.898,05 + 18.399,78) dû par la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) aurait demandé à la société SOCIETE1.) de prendre position pour le 8 septembre 2023 au plus tard. Or, le courrier serait resté lettre morte.

En droit, PERSONNE1.) conclut à la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.).

Il conclut partant à la caducité de la convention transactionnelle signée entre parties respectivement les 19 et 23 juin 2022 en se basant sur l'article 2 de ladite convention. Il fait valoir que les parties avaient convenu d'un délai pour que les travaux soient exécutés, soit le 29 juillet 2022. Or, la société SOCIETE1.) n'aurait pas terminé les travaux et n'aurait donc pas respecté son obligation principale contenue dans la convention transactionnelle et celle-ci serait partant caduque.

Il conclut également au caractère non fondé et non justifié des factures du 15 octobre 2021, du 17 février 2022, du 22 février 2022 et du 1^{er} juin 2022.

S'agissant de la facture du 15 octobre 2021, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) réclamait le paiement d'une facture n°NUMERO2.) d'un montant de 10.424,51.-euros TTC. Cette facture serait libellée comme suit : « *Supplément de prix selon courrier daté du 15 octobre 2021 suite problème d'approvisionnement, de délais des fournisseurs.* » Par cette facture, la société SOCIETE1.) prétendrait réclamer un supplément de prix d'un montant exorbitant, de manière totalement vague et imprécise, en se justifiant exclusivement par un courrier d'elle-même du même jour.

Or, le contrat de vente serait très clair et indiquerait que « *ce prix n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit* » (page 7 du contrat de vente).

Dès lors, en plus du fait que les circonstances invoquées de manière générale et imprécise laisseraient d'être prouvées, la société SOCIETE1.) n'aurait de toute façon pas la possibilité d'invoquer ces circonstances pour demander un supplément de prix.

Ce serait dès lors à bon escient que PERSONNE1.) n'aurait pas payé cette facture.

Partant, cette facture ne serait pas due.

En ce qui concerne la facture du 17 février 2022, la société SOCIETE1.) réclamait également le paiement d'une facture n°FAC/2022/0018 pour des frais de raccordement d'un montant de 14.650,49.-euros TTC.

S'il est vrai que le contrat de vente en l'état de futur achèvement du 14 janvier 2020 mettrait les coûts des différents raccordements à charge de l'acquéreur, ces coûts devraient néanmoins être justifiés par la société SOCIETE1.).

Or, en l'espèce, cette facture ne serait pas justifiée.

Dans le cadre de la transaction du 29 juin 2022, PERSONNE1.) avait accepté de payer le montant de 7.325.-euros. Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser le montant de 7.325.-euros en vertu de la caducité de la transaction.

Quant à la facture du 22 février 2022, la société SOCIETE1.) réclamait encore le paiement d'une facture n°FAC/2022/0026 portant sur des taxes communales et des cautions d'un montant de 6.573,05.-euros TTC. La facture indiquerait qu'il s'agit de taxes communales, mais également des avances pour travaux de raccordement et de renouvellement à la conduite d'eau, ainsi qu'une provision pour facture à recevoir de la commune de Pétange.

Cette facture serait également contestée, alors qu'elle ne serait pas justifiée.

Finalement, elle serait contestée alors que la commune aurait remboursé la société SOCIETE1.) et non PERSONNE1.) des provisions indiquées sur la facture.

Le 31 mars 2022, PERSONNE1.) aurait accepté de payer le montant de 6.573,05.-euros.

Alors que la facture ne serait pas justifiée, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à rembourser le montant de 6.573,05.-euros à PERSONNE1.).

En ce qui concerne la facture du 1^{er} juin 2022, la société SOCIETE1.) réclamait le paiement d'une facture n°FAC/2022/0098 portant sur la dernière tranche de 5% du prix total de la réception d'un montant de 14.228,06.-euros TTC.

Le montant réclamé par la société SOCIETE1.) serait cependant contesté dans la mesure où les montants qu'elle redevrait à PERSONNE1.) en vertu des points 2.1.2 et 2.1.3 seraient plus élevés et les travaux ne seraient pas terminés.

PERSONNE1.) estime encore qu'il aurait droit à des indemnités de retard.

En effet, selon le contrat de vente, les travaux devaient être terminés le 30 octobre 2021.

Ledit contrat de vente prévoirait qu' « *en cas de dépassement du prédict délai de plus de trois (3) mois pour cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité journalière de 0,01% sur le montant de construction hors TVA que le vendeur payera à l'acquéreur.* »

Entre le 1^{er} novembre 2021 et le 25 septembre 2023, 695 jours se seraient écoulés. Ainsi, l'indemnité de retard due à ce jour serait de 19.200,97.-euros [=695 x 0,01% x (276.273.00.-euros)].

3. Motifs de la décision

3.1. Remarque préliminaire

Par courrier du 6 juin 2024, Maître Fabien FRANÇOIS a informé le Tribunal que par jugement du 24 mai 2024, la société SOCIETE1.) a été déclarée en faillite et qu'il avait été nommé curateur de la faillite.

Il a également demandé au tribunal de mettre l'affaire temporairement en suspens pour lui permettre d'instruire le dossier, respectivement pour qu'il puisse décider des suites qu'il entend y donner.

Le Tribunal constate que la présente affaire a été soumise à la mise en état simplifiée qui est soumise à des délais de forclusion afin de conclure. Maître Fabien FRANÇOIS ne présentant aucun motif précis à l'appui de sa demande, il n'y a pas lieu de mettre l'affaire en suspens.

Il convient de relever qu'étant donné que la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite, il ne saurait y avoir lieu à condamnation.

L'article 452 du Code de commerce prescrit qu'à partir du jugement déclaratif de faillite, toute action mobilière ou immobilière d'un créancier du failli ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre le curateur de la faillite. Il en découle qu'en principe toute personne s'estimant créancière d'un failli doit procéder par voie de déclaration de créance.

Suivant l'article 453 du Code de commerce, le jugement déclaratif de la faillite arrête l'exercice de la contrainte par corps sur la personne du failli, ainsi que toute saisie à la requête des créanciers chirographaires et non privilégiés sur les meubles et immeubles.

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal siégeant en matière commerciale pour requérir de lui l'admission au passif de la faillite.

Étant donné que la société SOCIETE1.) est valablement représentée par son curateur, le tribunal, bien qu'il ne puisse plus prononcer de condamnation, se limitera à statuer sur le bien-fondé des seules demandes en paiement de PERSONNE1.) et à fixer sa créance à l'égard de la société SOCIETE1.).

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit.

3.2. Quant à la recevabilité de la demande

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas éternelle quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

3.3. Motifs de la décision

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la

preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 1997).

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE1.) de prouver la caducité de la convention transactionnelle du 23 juin 2023 et qu'il est créancier de la société SOCIETE1.) pour le montant de 13.898.05.-euros et de 19.200,97.-euros.

Au vu des éléments du dossier et des pièces versées par PERSONNE1.), ses demandes, non contestées par la société SOCIETE1.), sont à déclarer fondées.

Il y a partant lieu de constater que la convention transactionnelle du 23 juin 2023 est caduque et que les factures du 15 octobre 2021, du 17 février 2022 et du 22 février 2022 ne sont pas justifiées et fondées.

Il y a également lieu de fixer la créance de PERSONNE1.) aux montants de 13.898,05.-euros et de 19.200,97.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2023, jour de l'assignation en justice et arrêtés au 24 mai 2024, jour de la faillite.

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit.

3.4. Quant aux demandes accessoires

3.4.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

En l'espèce, le tribunal estime que PERSONNE1.) ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à déclarer non fondée.

3.4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu mettre à charge de la société SOCIETE1.) en faillite les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit fondée ;

constate que la convention transactionnelle du 23 juin 2023 est caduque ;

constate que les factures du 15 octobre 2021, du 17 février 2022 et du 22 février 2022 ne sont pas justifiées et fondées ;

partant fixe la créance de PERSONNE1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux montants de 13.898,05.-euros et de 19.200,97.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2023, jour de l'assignation en justice et arrêtés au 24 mai 2024, jour de la faillite ;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

met les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL.