Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00044 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, huit mars deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-10177 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 1er décembre 2023,

comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 9 février 2024.

Vu l'assignation de Maître François KAUFFMAN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 16 février 2024 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 1er décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

- déclarer résolu le contrat conclu entre parties en date du 3 janvier 2023 conformément à l'article 1184 du Code civil aux torts exclusifs de la SOCIETE1.),

- condamner la SOCIETE1.) à lui rembourser le montant de 31.179,73 euros payé à titre d'acompte, ce montant à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.000 euros, sous réserve d'augmentation, pour la perte de loyer pour le mois de novembre 2023 et sous réserve des pertes de loyers à échoir en cours d'instance et jusqu'à achèvement des travaux initialement confiés à la partie assignée par une société tierce.

PERSONNE1.) sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 2.500 euros, l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de

1.500 euros et la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par commande du 3 janvier 2023, elle a confié à la SOCIETE1.) les travaux de serrurerie dans le cadre de la rénovation d'un immeuble lui appartenant sis à L-ADRESSE3.), pour un montant total de 65.401,50 euros HTVA.

Il s'agit essentiellement de la fabrication et de la pose :

- de garde-corps en acier,
- d'escaliers en colimaçon,
- de capots de finition,
- d'une terrasse en acier.

La SOCIETE1.) se serait engagée à commencer les travaux au début du mois de mai 2023 avec une durée de travail de 15 jours ouvrables.

En date du 7 mars 2023, la SOCIETE1.) lui aurait fait parvenir une demande d'acompte à hauteur de 31.719,73 euros TTC, qui aurait été réglée en date du 27 mars 2023.

Toutefois, la SOCIETE1.) n'aurait pas exécuté le moindre travail et n'aurait pas respecté ses promesses d'intervenir.

PERSONNE1.) indique que l'immeuble aurait été destiné à l'exploitation d'un restaurant et à la location de six appartements à partir du 1er novembre 2023.

Elle aurait adressé une première mise en demeure à la SOCIETE1.) en date du 28 septembre 2023, la sommant de fournir les plans et de confirmer le respect de ses engagements.

Par courrier recommandé du 23 octobre 2023 de son mandataire, elle aurait mis la SOCIETE1.) en demeure d'effectuer les travaux jusqu'au 31 octobre 2023 en indiquant qu'à défaut, le contrat serait considéré comme résolu.

Ces courriers seraient restés sans réponse, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En droit, PERSONNE1.) base sa demande sur la commande signée entre parties en date du 3 janvier 2023 et sur les articles 1134 et 1184 du Code civil.

Il y aurait partant lieu à la résolution judiciaire du contrat en raison du refus persistant de la SOCIETE1.) de respecter ses engagements.

Par conséquent, la SOCIETE1.) devrait également rembourser le montant de 31.179,73 euros au titre de l'acompte indûment touché.

En raison de l'inexécution de ses obligations contractuelles, la SOCIETE1.) empêcherait que l'immeuble puisse être loué, de sorte qu'il en résulterait une perte de loyer mensuelle estimée à 20.000 euros par mois à partir du 1er novembre 2023.

La SOCIETE1.), assignée à domicile, n'a pas constitué avocat. Par application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son égard.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande en résolution du contrat et en remboursement de l'acompte payé

Il est constant en cause pour résulter des pièces versées au dossier par PERSONNE1.) qu'elle a passé commande en date du 3 janvier 2023 auprès de la SOCIETE1.) pour des travaux de serrurerie selon un devis NUMERO2.) du 27 janvier 2023 portant sur un montant total HTVA de 65.401,50 euros (pièces n° 1 et 2 de Maître KAUFFMAN). Eu égard à la chronologie des faits, il y a lieu d'admettre que la commande a été passée le 3 février et non pas le 3 janvier comme indiqué sur la commande, puisque la commande renvoie expressément au devis NUMERO2.) du 27 janvier 2023, de sorte qu'il faut admettre qu'il a nécessairement été établi antérieurement à la commande, ce qui est d'ailleurs dans la logique des choses.

Selon cette commande, le début des travaux était prévu pour le début du mois de mai 2023 avec un montage des garde-corps prévu pour mi-juin, avec une durée prévisible des travaux de 15 jours ouvrables.

Suivant une facture NUMERO3.) du 7 mars 2023 (pièce n° 3 de Maître KAUFFMAN), PERSONNE1.) a procédé le 27 mars 2023 au paiement d'un acompte à hauteur de 28.042,08 euros (pièce n° 4 de Maître KAUFFMAN).

Selon une lettre recommandée avec accusé de réception du 28 septembre 2023, PERSONNE1.) a indiqué à la SOCIETE1.) que les appartements seraient en location à partir du 1er novembre 2023 et l'a sommée de lui fournir les derniers plans ainsi que de communiquer par écrit si la SOCIETE1.) allait respecter ses engagements (pièce n° 5 de Maître KAUFFMAN).

Par courrier recommandé avec accusé de réception de son mandataire du 23 octobre 2023, PERSONNE1.) a mis la SOCIETE1.) en demeure d'exécuter les travaux commandés jusqu'au 31 octobre 2023 au plus tard et a indiqué que passé ce délai, le contrat serait à considérer comme résolu et que le remboursement de l'acompte serait réclamé (pièce n° 6 de Maître KAUFFMAN).

L'article 1184 du Code civil dispose ce qui suit :

« *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*
Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.
La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »

Dans la mesure où il n'est pas établi que la SOCIETE1.) ait entamé les travaux endéans le délai prévu, respectivement qu'ils aient depuis été entamés, il y a lieu de déclarer résolu le contrat entre parties en application de l'article 1184 du Code civil. Dans la mesure où la résolution opère *ab initio*, le paiement de l'acompte n'est ainsi plus justifié.

Quant au *quantum* de la demande, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) sollicite le remboursement d'un montant de 31.179,73 euros. Or, il résulte des pièces versées au dossier que l'acompte porte sur un montant de 28.042,08 euros après vérification par le bureau d'architecte de PERSONNE1.), montant qui a effectivement été viré par PERSONNE1.) en date du 27 mars 2023 (pièces n° 3 et 4 de Maître KAUFFMAN).

Il y a partant lieu de ne faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement de l'acompte versé le 27 mars 2023 qu'à concurrence du montant de 28.042,08 euros et de condamner la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) ledit montant de 28.042,08 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la perte de loyer

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.000 euros, sous réserve d'augmentation, pour la perte de loyer pour le mois de novembre 2023 et sous réserve des pertes de loyers à échoir en cours d'instance et jusqu'à achèvement des travaux initialement confiés à la partie assignée par une société tierce.

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) avait prévu de mettre en location l'immeuble comprenant six appartements et un restaurant à compter du 1er novembre 2023, ce dont la SOCIETE1.) avait été informée au plus tard par courrier du 28 septembre 2023 (pièce n° 5 de Maître KAUFFMAN).

Par courrier du 23 octobre 2023, elle a mis la SOCIETE1.) en demeure de s'exécuter jusqu'au 31 octobre 2023 au plus tard, indiquant que passé ce délai, elle chargerait une entreprise tierce d'exécuter les travaux commandés (pièce n° 6 de Maître KAUFFMAN).

Elle a assigné la SOCIETE1.) en date du 1er décembre 2023.

Le Tribunal relève toutefois que PERSONNE1.) n'a pas versé les contrats de baux pour établir la date de prise d'effet des baux ainsi que les loyers convenus avec les locataires respectifs à partir du mois de novembre 2023. Elle n'a également

pas versé d'évaluation concernant la valeur locative du bien immobilier qu'elle aurait mis en location à partir du 1er novembre 2023.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) ne justifie pas la perte locative invoquée à hauteur de 20.000 euros, de sorte que sa demande à ce titre est à rejeter.

Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 2.500 euros.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

En l'espèce, la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil est à abjuger, le fait de ne pas avoir extrajudiciairement accédé à la demande adverse et de ne pas avoir comparu au litige n'étant en soi pas à considérer comme fautif dans le chef de la SOCIETE1.).

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il

détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros.

Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut,

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en résolution du contrat,

partant, déclare le contrat conclu entre parties en date du 3 janvier 2023 résolu aux torts de la SOCIETE1.),

dit fondée à concurrence du montant de 28.042,08 euros la demande de PERSONNE1.) en remboursement de l'acompte payé,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 28.042,08 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation du montant de 20.000 euros pour perte locative,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 750 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.