Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00320

Audience publique du jeudi, vingt-six juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-09529 du rôle

Composition :

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, 1er juge ;
Anna CHEBOTARYOVA, juge ;
Claude FEIT, greffière.

E n t r e :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée KRIEPS – PUCURICA Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défenderesse, ayant initialement comparu par Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé mandat, actuellement représentée par Maître Ibrahim Dit Yaya DEME, avocat, demeurant à Pétange.

FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants du jugement commercial rendu le 7 mars 2024 sous le numéro 2024TALCH06/00199 rendu par le tribunal de ce siège dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

***reçoit** la demande en la forme,*

avant tout autre progrès en cause,

***ordonne** une expertise et **nomme** expert PERSONNE1.), établi à L-ADRESSE3.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, d'évaluer la moins-value à appliquer à la facture finale de la société anonyme SOCIETE1.) SA (facture n° 2022-10-08 du 7 octobre 2022) et résultant de la non-réalisation de 10 emplacements de parking au sous-sol de la résidence située à L-ADRESSE4.) ;*

***ordonne** aux parties de verser directement à l'expert, au plus tard le 4 avril 2024, la somme de 3.500.- euros, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;*

***charge** Madame le juge Alix KAYSER du contrôle de cette mesure d'instruction ;*

***dit** que l'expert devra, en toutes circonstances, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;*

***dit** que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre des tierces personnes ;*

***dit** que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;*

***dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 30 août 2024 au plus tard ;*

***dit** qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis ou de refus de l'expert d'accepter sa mission, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame/Monsieur le président de chambre ;*

***dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;*

***réserve** le surplus et les frais ;*

***refixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du 2 octobre 2024, à 9.00 heures, Plateau du Saint-Esprit, Salle CO1.02. ».*

L'affaire fut fixée à l'audience publique du 2 octobre 2024 pour continuation des débats, puis refixée à plusieurs reprises et utilement retenue lors de l'audience publique du 7 mai 2025, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Admir PUCURICA exposa les moyens de sa partie.

Maître Ibrahim Dit Yaya DEME répliqua et exposa ses moyens.

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

jugement qui suit :

L'expert PERSONNE1.) a déposé son rapport d'expertise en date du 18 juin 2024.

Prétentions et moyens des parties

A l'audience des plaidoiries du 7 mai 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **SOCIETE1.)** ») demande à voir entériner les conclusions de l'expert PERSONNE1.) quant au montant de la moins-value à appliquer sur les factures impayées.

Elle précise qu'il y a lieu de tenir compte, dans le calcul du montant qui lui sera finalement dû au titre des factures impayées, du montant de 130.531,68 EUR qu'elle avait déjà déduit des factures en application d'une moins-value.

SOCIETE1.) diminue en conséquence sa demande principale au montant total de 532.777,99 EUR, avec les intérêts commerciaux à compter de l'échéance des factures, sinon à compter du courrier de mise en demeure du 14 février 2022, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle précise qu'elle maintient ses autres demandes formulées dans le cadre de son assignation et demande dès lors la condamnation de SOCIETE2.) au paiement du montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution du jugement ainsi que la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance. Elle conclut en outre à la condamnation de la défenderesse aux frais de l'expert.

SOCIETE1.) s'oppose encore aux demandes adverses.

Elle donne à considérer que les contestations de la défenderesse quant au principe de la facture acceptée ainsi que les développements de cette dernière relatifs à son prétendu préjudice ne sont pas pertinents, dans la mesure où le tribunal aurait d'ores et déjà toisé ces points dans son jugement du 7 mars 2024. Le seul point qui resterait à trancher serait celui du montant de la moins-value à appliquer sur le montant des factures, suite à la non-réalisation de 10 emplacements de parking, point qui aurait été élucidé par l'expertise.

SOCIETE1.) argue que la demande de la défenderesse tendant à voir instituer un complément d'expertise est purement dilatoire.

Dans la mesure où SOCIETE2.) admettrait elle-même qu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble litigieux, sa demande serait irrecevable, pour défaut de qualité à agir.

Le préjudice allégué par la défenderesse ne serait pas établi, et il n'appartiendrait pas au tribunal de suppléer à la carence de la partie défenderesse dans l'administration de la preuve. Le prétendu préjudice ne serait pas non plus chiffré.

A titre subsidiaire et dans l'hypothèse où le tribunal venait à ordonner un complément d'expertise, SOCIETE1.) sollicite la condamnation provisoire de la défenderesse à lui payer d'ores et déjà le montant de 399.659,27 EUR, au titre des factures acceptées, outre les intérêts, en attendant l'issue du complément d'expertise.

Quant aux frais d'un éventuel complément d'expertise, ceux-ci seraient également à mettre à charge de la défenderesse.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **SOCIETE2.)** ») conteste les conclusions de l'expert PERSONNE1.) et s'oppose à l'entérinement du rapport d'expertise. L'expertise diligentée serait incomplète, puisqu'elle ne tiendrait pas compte du préjudice subi par la défenderesse du fait des inexécutions contractuelles de SOCIETE1.) relatives à l'entrée, à la rampe d'accès au sous-sol et à la cave solaire. L'expert se serait limité à chiffrer la moins-value du fait de l'absence de dix emplacements de parking. SOCIETE2.) aurait toutefois subi une importante perte de bénéfice, allant jusqu'à 10.000,- EUR par mois, qu'il y aurait lieu de chiffrer dans le cadre d'un complément d'expertise. SOCIETE2.) sollicite en outre l'extension de la mission de l'expert afin d'évaluer la moins-value réelle.

SOCIETE2.) réitère que les factures dont SOCIETE1.) réclame le paiement ne sont pas des factures acceptées au sens de l'article 109 du Code de commerce.

Quant aux frais d'expertise, SOCIETE2.) se dit d'accord à prendre en charge la moitié de ces frais. Si un complément d'expertise était ordonné, elle demande également que les frais de ce complément d'expertise soient partagés entre les parties.

SOCIETE2.) s'oppose au paiement d'une indemnité de procédure, et précise qu'elle maintient sa demande en allocation d'une indemnité de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa demande en condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Elle s'oppose également à toute condamnation provisoire en cas d'institution d'un complément d'expertise, au motif que si la moins-value devait en réalité être chiffrée à un montant supérieur au montant réclamé par SOCIETE1.), une telle condamnation lui causerait préjudice.

Appréciation

Le tribunal rappelle que le défaut de qualité à agir constitue une fin de non-recevoir touchant au fond. La question de la qualité à agir de SOCIETE2.) relève dès lors du bien-fondé de sa demande, et n'en affecte pas la recevabilité.

D'emblée, le tribunal relève que les développements de SOCIETE2.) quant à son préjudice allégué et quant au principe de la facture acceptée ont d'ores et déjà été

toisés dans le cadre du jugement rendu en date du 7 mars 2024, coulé en force de chose jugée.

Le tribunal ne reviendra dès lors pas sur ces points.

Le seul point de la demande principale de SOCIETE1.) restant actuellement à toiser est la question du montant de la moins-value à appliquer sur le montant dû par SOCIETE2.) à la demanderesse au titre des factures impayées.

Dans son rapport du 18 juin 2024, l'expert PERSONNE1.) calcule la moins-value à appliquer sur les factures de SOCIETE1.) suivant trois méthodes d'évaluation différentes, puis applique une moyenne pondérée, pour retenir finalement le montant de 227.000,- EUR au titre de la moins-value.

Contrairement à la position soutenue par SOCIETE2.), le rapport d'expertise n'est pas incomplet. Les inexécutions alléguées par SOCIETE2.) concernant la cave solaire, la rampe d'accès et l'aménagement extérieur ont déjà été toisées par le jugement du 7 mars 2024 ayant retenu que leur inexécution n'est pas rapportée, de sorte qu'ils ne faisaient pas partie de la mission de l'expert libellée au dispositif du prédit jugement. A cela s'ajoute que SOCIETE2.) n'a pas chiffré son préjudice ni formulé une demande reconventionnelle à ce titre.

La mission de l'expert ayant été complètement exécutée, il n'y a pas lieu d'ordonner un complément d'expertise.

Les conclusions de l'expert PERSONNE1.) dans son rapport du 18 juin 2024 sont claires et précises.

SOCIETE2.) ne conteste d'ailleurs pas en tant que tel le montant retenu par l'expert au titre de la moins-value du fait de l'absence de dix emplacements de parking, mais se limite à critiquer le fait que ses autres préjudices allégués n'auraient pas été pris en compte. SOCIETE2.) ne rapporte cependant aucun élément de nature à mettre en doute les conclusions de l'expert.

Il n'est donc pas établi que l'expert PERSONNE1.) se serait trompé ou qu'il n'aurait pas correctement pris en compte et analysé toutes les données qui lui ont été soumises par les parties.

A défaut de tout élément venant contredire les conclusions de l'expert judiciaire, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise et de retenir par conséquent une moins-value d'un montant total de 227.000,- EUR.

Par jugement du 7 mars 2024, le tribunal a retenu comme justifiées les factures de SOCIETE1.) pour le montant total de 628.246,21 EUR [399.659,27 EUR (factures acceptées) + 228.586,94 (facture du 7 décembre 2021)], montant dont il restait à déduire la moins-value affectant les travaux du fait de la non-réalisation de 10 emplacements de parking.

Dans la mesure où il est constant en cause que SOCIETE1.) a d'ores et déjà appliqué une moins-value d'un montant de 130.531,68 EUR sur ses factures, il reste à déduire un montant de 96.468,32 EUR (227.000 – 130.531,68) des factures, au titre de la moins-value du chef de la non-réalisation de 10 emplacements de parking.

Par conséquent, la demande en paiement de SOCIETE1.), au titre des factures impayées, est à déclarer fondée à concurrence du montant de 531.777,89 EUR (628.246,21 – 96.468,32).

Il y a lieu d'augmenter le prédit montant des intérêts de retard tels que prévus au Chapitre 1er de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de l'échéance des factures respectives, jusqu'à solde.

Le tribunal retient qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée en son principe.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 2.000,- EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise judiciaire diligentée.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et en continuation du jugement n° 2024TALCH06/00199 rendu en date du 7 mars 2024,

dit la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE1.) SA partiellement fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 531.777,89 EUR, avec les intérêts de retard tels que prévus au Chapitre 1er de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de l'échéance des factures respectives, jusqu'à solde ;

dit recevable et partiellement fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 2.000,- EUR de ce chef ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable, mais non fondée et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance, en ce compris les frais de l'expertise diligentée.