

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH02/00229

Audience publique du vendredi, neuf février deux mille vingt-quatre.

Numéro du rôle TAL-2022-02781

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Marlene MULLER, juge
Tania CARDOSO, juge ;
Lynn BETTENDORFF, greffier assumé.

E n t r e :

La société à responsabilité limitée **(SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 21 février 2022,

partie défenderesse sur reconvention comparant par la Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 21 février 2022,

partie demanderesse par reconvention comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Faits

En date du 26 avril 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE3. ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE4. ») ont conclu un contrat d'entreprise portant sur des travaux de façade d'une résidence sise à ADRESSE3.), pour un prix forfaitaire de 141.278,29 EUR HTVA, soit 165.646,60 EUR TTC (ci-après le « Contrat »).

L'article V du Contrat prévoyait l'achèvement des travaux de pose de l'isolant et de la couche de fonds pour le 20 juillet 2021 et des travaux de pose du crépi pour le 20 septembre 2021.

Malgré mise en demeure du 15 octobre 2021, SOCIETE4.) n'a pas exécuté ses obligations.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 21 février 2022, SOCIETE3.) a fait donner assignation à SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 11 décembre 2023 et l'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 20 décembre 2023.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE3.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir :

- prononcer la résiliation du Contrat aux torts exclusifs de SOCIETE4.),
- condamner SOCIETE4.) au paiement de la somme de 192.047,70 EUR à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et jusqu'à solde,
- condamner SOCIETE4.) au paiement du montant de 5.000,- EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, SOCIETE3.) fait valoir que malgré conclusion du Contrat et les délais d'achèvement des travaux y fixés, SOCIETE4.) ne se serait jamais exécutée.

En effet, avant le début des congés collectifs de l'été 2021, SOCIETE4.) aurait informé la demanderesse que les travaux ne débuteraient qu'en septembre 2021. Le 21 septembre 2021, la défenderesse aurait en outre informé SOCIETE3.) par SMS qu'elle ne disposerait pas de façadiers pour l'exécution des travaux, de sorte que SOCIETE3.) devrait songer à trouver une autre société.

Par courrier recommandé du 15 octobre 2021, SOCIETE3.) aurait dès lors mis SOCIETE4.) en demeure de commencer les travaux jusqu'au 22 octobre 2021 au plus tard et de les terminer dans un délai de quatre semaines pour la première phase et dans un deuxième délai de quatre semaines pour la deuxième phase. La défenderesse n'aurait néanmoins donné aucune suite audit courrier, et ne se serait jamais présentée sur le chantier.

Son comportement justifierait dès lors la résiliation du Contrat à ses torts exclusifs.

Par ailleurs, il y aurait eu urgence à faire effectuer les travaux de façade, alors que SOCIETE3.), en sa qualité de promoteur immobilier, aurait conclu des contrats de vente en état futur d'achèvement avec des acquéreurs, lesquels auraient prévu des pénalités contractuelles en cas de retard de livraison. En application de l'article 1144 du Code civil, la demanderesse n'aurait dès lors pas eu d'autre choix que de faire exécuter les travaux par une tierce entreprise.

La demanderesse aurait dès lors accepté une offre de la société SOCIETE5.) SARL pour le montant de 251.893,98 EUR pour l'exécution des travaux initialement confiés à SOCIETE4.).

La différence de prix entre le prix du marché conclu avec SOCIETE4.) et celui conclu avec la société SOCIETE5.) se chiffrerait dès lors à 86.247,38 EUR, montant représentant le préjudice subi par SOCIETE3.) suite au refus de SOCIETE4.) de s'exécuter.

S'y rajouterait encore un préjudice moral évalué à 10.000,- EUR, les indemnités de retard à payer aux acquéreurs du fait du retard du chantier à hauteur de 90.800,32 EUR, et les frais et honoraires d'avocats à hauteur de 5.000,- EUR.

Face aux développements de SOCIETE4.) relatifs à la survenance d'un cas de force majeure, SOCIETE3.) expose que la défenderesse ne rapporterait aucune preuve pour établir la survenance d'un événement insurmontable.

Par ailleurs, le prétendu départ de huit ouvriers ne remplirait en tout état de cause pas la condition d'extériorité, et ne saurait dès lors être considéré comme un cas de force majeure. La défenderesse n'aurait pas non plus démontré que cet événement aurait été

imprévisible et irrésistible pour la société. Ce moyen de SOCIETE4.) serait dès lors à rejeter.

Concernant l'application de l'article 1144 du Code civil, SOCIETE3.) précise que le fait que SOCIETE4.) n'aurait pas honoré ses engagements constituerait nécessairement une faute grave justifiant la résiliation du Contrat à ses torts exclusifs. L'inexécution contractuelle serait en outre avérée alors que SOCIETE4.) serait en aveu qu'elle ne pouvait pas exécuter le Contrat. Aucune intervention du juge n'aurait dès lors été nécessaire.

Dans le cadre de la faculté de remplacement, il serait en outre possible de passer outre une autorisation judiciaire préalable, à condition que le débiteur ait été mis en demeure et que cette mise en demeure soit restée infructueuse. La condition de l'urgence devrait uniquement être remplie en l'absence de mise en demeure préalable au remplacement. Or, en l'espèce, SOCIETE4.) aurait été mise en demeure et elle n'aurait donné aucune suite à la sommation de SOCIETE3.). Au contraire, la défenderesse n'aurait même pas réclamé le courrier recommandé auprès des services postaux.

Par ailleurs, la condition d'urgence aurait également été remplie alors que la demanderesse aurait dû minimiser son dommage et éviter des pénalités de retard encore plus importantes. L'immeuble n'aurait en outre pas pu rester longtemps sans façade.

Le fait que les travaux n'auraient commencé qu'en janvier 2022 ne serait pas imputable à SOCIETE3.) alors qu'elle aurait dû trouver une autre société pour l'exécution des travaux et que des délais d'attente auraient été inévitables.

Le fait que le devis de la société SOCIETE5.) aurait déjà été signé deux jours avant l'écoulement du délai de mise en demeure n'aurait aucune pertinence en l'espèce alors que SOCIETE4.) n'aurait jamais annoncé vouloir commencer avec les travaux.

Contrairement aux développements de SOCIETE4.), il résulterait clairement de l'assignation que SOCIETE3.) aurait demandé au tribunal de voir déclarer le Contrat résilié aux torts exclusifs de la partie défenderesse et que la demande subséquente en dommages et intérêts serait relative au préjudice subi du fait de la mise en œuvre de la faculté de remplacement.

Dans la mesure où les travaux litigieux n'auraient même pas été commencés, SOCIETE3.) s'interroge sur la pertinence d'une expertise relative à « l'état des travaux, la nécessité de ces derniers et de leur coût », tel que préconisé par SOCIETE4.). L'augmentation très importante du prix des matières premières expliquerait en outre la différence entre le prix convenu avec SOCIETE4.) et celui proposé par la société SOCIETE5.).

Au besoin, il y aurait néanmoins lieu de nommer un homme de l'art avec la mission d'informer le tribunal sur la question de savoir si le prix pratiqué par la société engagée en remplacement de SOCIETE4.) est conforme au prix du marché.

Le préjudice moral serait fondé alors que le retard du chantier aurait pour seule cause l'inexécution par SOCIETE4.) de ses obligations contractuelles.

Finalement, le préjudice moral subi ne serait, non seulement dû aux problèmes avec les différents acquéreurs, mais encore à la perte d'image et de réputation du fait du retard du chantier.

SOCIETE4.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme. Au fond, elle conclut au rejet de la demande de SOCIETE3.), laquelle serait contestée tant en son principe qu'en son quantum.

Pour faire écarter les demandes de SOCIETE3.), SOCIETE4.) expose que du fait de circonstances indépendantes de sa volonté, à savoir le départ de deux équipes de son effectif, soit huit ouvriers, elle n'aurait pas pu entamer les travaux dans le délai prévu par le Contrat et aurait dû « renoncer au chantier ».

Elle fait partant plaider la résolution du Contrat par l'effet de la force majeure.

La défenderesse conclut à cet égard que la démission, respectivement le débauchage, de huit ouvriers relèverait d'un événement externe à la partie défenderesse. Contrairement aux développements de la demanderesse, la condition d'extériorité s'apprécierait au moment de la conclusion du contrat. En l'espèce, lors de la signature du Contrat, SOCIETE4.) aurait disposé des équipes nécessaires à la réalisation des travaux de façade. La défenderesse n'aurait dès lors pas pu envisager le départ de huit salariés. Le débauchage de ses ouvriers relèverait en outre de l'initiative de personnes tierces.

Le départ desdits ouvriers aurait dès lors mis SOCIETE4.) dans l'impossibilité de pouvoir s'exécuter, de sorte que cet événement devrait être considéré comme irrésistible. Enfin, au moment de la conclusion du Contrat, leur départ aurait été imprévisible.

L'inexécution contractuelle aurait dès lors été inévitable pour SOCIETE4.).

A titre subsidiaire, la défenderesse estime que l'application de l'article 1144 du Code civil devrait en tout état de cause être écartée.

Dans la mesure où SOCIETE4.) aurait prévenu SOCIETE3.) de son impossibilité de procéder aux travaux de façade, son comportement ne s'analyserait pas en une faute grave justifiant la résiliation du Contrat à ses torts exclusifs. En effet, sauf clause résolutoire, l'inexécution contractuelle ne constituerait pas nécessairement une faute grave.

La défenderesse expose par ailleurs que les conditions de l'application de la faculté de remplacement n'auraient pas été respectées.

En effet, SOCIETE3.) n'aurait pas sollicité devant le tribunal compétent « la constatation et la validation d'une éventuelle faute contractuelle », ni n'aurait-elle sollicité l'autorisation du juge de procéder au remplacement de SOCIETE4.). Elle n'aurait pas non plus mis la défenderesse en demeure de s'exécuter dans un délai raisonnable.

La mise en demeure du 15 octobre 2021 devrait être considérée comme « tentative de la partie demanderesse de respecter la procédure édictée par l'article 1144 du Code civil » alors que SOCIETE3.) aurait déjà contacté deux sociétés tierces pour faire exécuter les travaux de façade. Il résulterait en effet des pièces versées au dossier que SOCIETE3.) aurait accepté l'offre de la société SOCIETE5.) en date du 20 octobre 2021, donc avant même l'écoulement du délai de la mise en demeure.

L'accord intervenu avec la société SOCIETE5.) aurait partant pour conséquence la renonciation par SOCIETE3.) à sa mise en demeure du 15 octobre 2021.

Ce serait en outre à tort que SOCIETE3.) se baserait sur l'urgence de la situation pour justifier l'application de la faculté de remplacement, alors que les travaux de façade n'auraient finalement débuté qu'en janvier 2022. Par ailleurs, malgré le fait d'avoir été prévenu de l'impossibilité de SOCIETE4.) de commencer les travaux, la demanderesse aurait attendu jusqu'au 15 octobre pour mettre la défenderesse en demeure. SOCIETE3.) lui aurait en outre donné un délai jusqu'au 22 décembre 2021 pour s'exécuter, de sorte qu'elle ne saurait actuellement plaider l'urgence. La demanderesse n'aurait par ailleurs pas invoqué l'existence d'une urgence dans le cadre de sa mise en demeure du 15 octobre 2021.

Or, contrairement aux développements de SOCIETE3.), seule l'urgence dispenserait le créancier de la saisine du juge.

Il serait en outre constant en cause qu'en application l'article 1144 du Code civil, le créancier qui met en demeure le débiteur devrait lui laisser un temps raisonnable pour s'exécuter. En l'espèce, SOCIETE3.) lui aurait uniquement donné un délai d'une semaine pour préparer son intervention sur le chantier. Ce délai ne saurait toutefois être considéré comme raisonnable.

Les conditions de l'article 1144 du Code civil ne seraient dès lors en tout état de cause pas remplies.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que la demanderesse n'aurait pas non plus saisi le Tribunal en validation *a posteriori*. En effet, la présente procédure n'aurait pour objet que la résiliation de Contrat et la condamnation au paiement de dommages et intérêts, toute demande en validation du remplacement de SOCIETE4.) ferait en l'espèce défaut.

Par ailleurs, SOCIETE3.) n'aurait pas informé SOCIETE4.) de la résiliation du Contrat et de la réalisation des travaux par une tierce société. Cette absence d'information devrait

être qualifiée de fautive et devrait faire échec à l'application de l'article 1144 du Code civil.

A titre encore plus subsidiaire, il y aurait lieu de constater que le Contrat n'aurait pas reçu d'exécution, de sorte que « SOCIETE3.) ne pourrait prétendre que SOCIETE4.) aurait commis une faute en n'exécutant pas ses obligations contractuelles ». En effet, le commencement d'exécution marquerait le passage de la formation du contrat à son exécution. Le Contrat n'aurait dès lors jamais connu d'exécution alors que SOCIETE4.) aurait informé SOCIETE3.) de son impossibilité de procéder aux travaux. Aucune partie n'aurait dès lors commencé à s'exécuter. Au vu de la force majeure qui permettrait à SOCIETE4.) de s'exonérer de ses obligations, aucune faute contractuelle ne saurait lui être reprochée.

SOCIETE4.) conteste finalement le préjudice invoqué par SOCIETE3.).

A défaut d'expertise ou de constat d'huissier, les coûts des travaux facturés par la société SOCIETE5.) ne seraient pas justifiés.

Concernant les indemnités de retard à hauteur de 90.800,32 EUR, SOCIETE4.) fait valoir que SOCIETE3.) ne saurait invoquer sa propre négligence de ne pas avoir prévu de « clauses contractuelles avec ses acquéreurs en cas de défaillance avec l'un des intervenants du projet immobilier ». La demande à ce titre serait encore non fondée alors que SOCIETE4.) n'aurait aucun lien contractuel avec les acquéreurs des biens immobiliers. En tant que tiers au contrat, elle ne saurait être redevable des pénalités de retard de SOCIETE3.). Enfin, la demanderesse resterait en défaut de démontrer un lien de causalité entre l'attitude de SOCIETE4.) et le préjudice subi. Aucune pièce probante n'aurait en outre été versée au dossier pour justifier le montant réclamé.

La demande en dommages et intérêts au titre d'un préjudice moral supposerait, pour être fondée, que la « demande principale » serait déclarée fondée. Or, en l'espèce, la demande principale serait à rejeter de sorte que le préjudice moral suivrait le même sort. La demanderesse n'invoquerait en outre aucun préjudice extrapatrimonial qui lui serait personnel.

La demande de SOCIETE3.) au titre des frais d'avocat serait à rejeter alors qu'elle aurait dû être présentée comme un préjudice indépendant. En tout état de cause, la demanderesse ne verserait aucune preuve à l'appui de cette prétention. Son préjudice ne serait dès lors pas établi.

A titre reconventionnel, et sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, SOCIETE4.) sollicite la condamnation de SOCIETE3.) au remboursement des frais et honoraires exposés par elle à hauteur de 5.250,- EUR TTC.

Les allégations et insinuations sans fondement de la partie demanderesse porteraient en outre atteinte à l'honneur de SOCIETE4.), de sorte qu'elle réclame des dommages et intérêts à hauteur de 5.000,- EUR à titre de préjudice moral.

Elle demande enfin la condamnation de SOCIETE3.) au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile à hauteur de 2.500,- EUR, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Catherine HORNING, qui affirme en avoir fait l'avance.

Motifs de la décision

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de la loi est à dire recevable.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « [i]l 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 « [c]elui 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 ».

SOCIETE3.) demande la résiliation du Contrat, ainsi que la condamnation de SOCIETE4.) au paiement du montant de 192.047,70 EUR. Elle se base à ce titre sur l'article 1144 du Code civil.

Pour écarter les demandes de SOCIETE3.), SOCIETE4.) fait principalement plaider la résolution du Contrat par effet de la force majeure.

L'inexécution d'une obligation contractuelle peut trouver sa source dans un cas de force majeure.

La force majeure peut être définie comme un événement survenu postérieurement à la conclusion du contrat et qui a pour effet de rendre impossible l'exécution de son obligation de donner, de faire ou de ne pas faire, indépendamment d'une faute du débiteur dans la genèse, la survenance et les conséquences de l'événement. La force majeure a pour effet de libérer le débiteur de son obligation pour autant qu'elle rende son exécution définitivement impossible.

La force majeure implique l'existence d'un obstacle insurmontable qui empêche l'exécution de l'obligation, de sorte qu'elle ne trouve à s'appliquer si l'exécution est simplement plus difficile ou plus onéreuse.

Il y a force majeure lorsqu'un événement imprévisible, irrésistible et extérieur au débiteur empêche l'exécution de la convention par une (ou les) parties.

En matière contractuelle, l'imprévisibilité de l'évènement va s'apprécier au jour de la formation du contrat.

L'irrésistibilité, quant à elle, impose que l'exécution de l'obligation contractuelle soit totalement et définitivement impossible. Si la force majeure provoque une impossibilité temporaire d'exécuter le contrat, les obligations des parties ne vont pas être éteintes par

force majeure, mais vont être temporairement suspendues (Olivier Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, n° 199).

L'impossibilité doit donc être totale et définitive, une impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure (Georges Ravarani, La responsabilité civile, 2e éd., p. 753).

En l'espèce, SOCIETE4.) expose que le départ de deux équipes, à savoir de huit ouvriers, auraient rendu l'exécution du Contrat impossible.

Le tribunal constate que SOCIETE4.) ne verse aucune preuve à l'appui de ses développements. En effet, s'il ressort d'un message envoyé par SOCIETE4.) à SOCIETE3.) en date du 6 septembre 2021 que la défenderesse n'aurait plus de façadier et que huit ouvriers allaient quitter la société, ces prétentions ne sont corroborées par aucune preuve objective.

Aucun élément du dossier ne permettrait en outre de conclure à un quelconque débauchage par une tierce entreprise des ouvriers de SOCIETE4.).

Il convient par ailleurs de relever que même si la défenderesse avait établi avoir été dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations à cause d'un manque de personnel, cette impossibilité n'aurait été que temporaire, alors que SOCIETE4.) aurait pu embaucher du nouveau personnel.

Il ne s'agirait dès lors en tout état de cause pas d'une impossibilité totale et définitive.

Le moyen relatif au cas de force majeure est dès lors à rejeter.

A titre subsidiaire, SOCIETE4.) expose que les conditions de l'article 1144 du Code civil ne seraient pas remplies, de sorte que la demande de SOCIETE3.) devrait être déclarée non fondée.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est pas 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.

En règle ordinaire, la résolution doit, conformément à l'article 1184, alinéa 3, du Code civil, être demandée en justice, la saisine du tribunal permettant à celui-ci d'exercer son pouvoir d'appréciation.

La résolution unilatérale est initiée aux risques et périls du créancier. Le créancier doit notifier au débiteur sa décision de résoudre unilatéralement le contrat en précisant les motifs de sa décision, qui pourront ensuite donner lieu à contestation devant le juge. Le débiteur peut ainsi introduire a posteriori un recours judiciaire pour contester la rupture

unilatérale du contrat par le créancier. Le rôle du juge consiste alors non à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier. Le contrôle est alors double : il faut non seulement vérifier que le débiteur n'a pas exécuté une obligation du contrat, manquement qui aurait entraîné, en cas de saisine du juge, le prononcé de la résolution, mais aussi constater la gravité de ce manquement, justifiant de ne pas attendre le prononcé de la résolution par le juge. Si l'une des deux conditions fait défaut, le juge constate qu'il y a eu rupture du contrat par le fait de la partie qui avait unilatéralement résolu le lien, ou que la résolution est due à la faute réciproque de chaque partie. La résolution unilatérale est donc une voie risquée pour le créancier lorsque le manquement du débiteur à ses obligations n'est pas caractérisé.

La faculté de remplacement n'est qu'une application particulière du mécanisme de la résolution unilatérale (Cour d'appel, 1ère chambre, 17 mai 2006, n° 30483 du rôle).

Aux termes de l'article 1144 du Code civil, le créancier peut être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur.

Par dérogation à cet article, il est permis à une partie contractante de procéder au remplacement de son débiteur sans autorisation judiciaire préalable sous certaines conditions.

« Il est permis à une partie liée par un contrat synallagmatique qui se plaint de l'inexécution de l'obligation de son cocontractant de faire usage de la faculté de remplacement sous certaines conditions. Il faut que le créancier ait mis le débiteur en demeure et lui ait laissé un délai raisonnable pour qu'il puisse exécuter son obligation. Il faut ensuite que le remplacement se produise aussitôt après le délai imparti par la mise en demeure infructueuse. Il faut finalement que le cocontractant qui a failli à son obligation soit averti du remplacement, de manière qu'il ne prenne plus ses dispositions pour tenter encore d'exécuter le contrat. » (Cour d'appel, 10 juillet 2001, nos 23107, 23145 et 23250 du rôle).

« Avant de mettre en œuvre, en cas de manquement du débiteur à ses obligations contractuelles, la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil, le créancier doit mettre le débiteur en demeure de s'exécuter. On admet cependant qu'en cas d'urgence, le créancier pourrait sans retard, et sans mise en demeure, procéder de sa seule initiative au remplacement. » (Cour d'appel, 21 février 2001, Pas. 32, 30).

Si l'article 1144 du Code civil, prévoit qu'en cas d'inexécution, le créancier peut être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur, c'est à la condition que le débiteur ait été préalablement mis en demeure de s'exécuter, mis à part le cas d'urgence.

En l'espèce, le tribunal constate que par courrier recommandé du 15 octobre 2021, SOCIETE3.) a mis SOCIETE4.) en demeure d'entamer les travaux de façade jusqu'au 22 octobre 2021, et de les terminer « dans un délai de quatre semaines pour la première phase, et dans un deuxième délai de quatre semaines pour la deuxième phase ». Il

ressort en outre de ladite mise en demeure qu'à défaut pour SOCIETE4.) de s'exécuter dans les délais impartis, SOCIETE3.) s'est réservée le droit de faire exécuter les travaux par une tierce entreprise, et de réclamer le surcoût à la défenderesse. Le Contrat serait en l'occurrence considéré comme résilié aux torts exclusifs de SOCIETE4.).

Le tribunal relève que si la défenderesse n'a jamais réclamé le courrier recommandé auprès des services postaux, la mise en demeure lui avait aussi été transmise par courrier électronique. Il est constant en cause que SOCIETE4.) n'a donné aucune suite à cette mise en demeure.

Il résulte en outre des pièces versées au dossier que la défenderesse a informé SOCIETE3.) en date du 6 septembre 2021 qu'elle ne disposerait plus de façadier. Elle y indique par ailleurs que la demanderesse devrait « trouver une autre société » pour les travaux litigieux.

A défaut par SOCIETE4.) de donner une suite positive à la mise en demeure du 15 octobre 2021, et dans la mesure où il résulte des éléments du dossier que la défenderesse n'avait pas l'intention de s'exécuter, le tribunal retient qu'après l'écoulement du délai accordé à la SOCIETE4.), le Contrat a été valablement résolu aux torts exclusifs de SOCIETE4.). Il convient dès lors de dire que le Contrat est résolu depuis la date du 22 octobre 2021.

Il résulte en outre de la jurisprudence et de la doctrine citées ci-avant que, contrairement aux développements de SOCIETE4.), il est permis d'avoir recours à la faculté de remplacement sans autorisation judiciaire préalable, sous la condition que le débiteur ait été mis en demeure de s'exécuter dans un délai raisonnable, et qu'il soit averti de son remplacement. Tel que relevé ci-avant, les deux conditions ont été respectées dans le cadre de la mise en demeure.

C'est encore à juste titre que SOCIETE3.) expose ne pas devoir établir la condition de l'urgence, alors que celle-ci doit uniquement être remplie dans l'hypothèse où aucune mise en demeure n'a été adressée au débiteur.

SOCIETE4.) soutient ensuite que le délai qui lui a été octroyé par SOCIETE3.) ne s'analyserait pas en un délai raisonnable. Or, le tribunal relève que la défenderesse n'établit et n'allègue même pas avoir été en mesure, ou avoir eu l'intention, de procéder à la réalisation des travaux dans un délai plus important. En effet, elle n'a donné aucune suite à la mise en demeure et avait d'ores et déjà informé SOCIETE3.) qu'elle serait dans l'incapacité d'exécuter les travaux. Elle ne saurait dès lors aujourd'hui prétendre que le délai lui accordé aurait été trop bref.

SOCIETE4.) critique par ailleurs que les travaux n'auraient été réalisés qu'en janvier 2022. Or, il résulte des éléments du dossier que l'offre de la société SOCIETE5.) a été acceptée par SOCIETE3.) en date du 20 octobre 2021. Le délai écoulé jusqu'au commencement des travaux ne saurait dès lors être imputable à la demanderesse, alors qu'il est évident qu'une entreprise doit s'organiser avant d'intervenir sur un chantier.

Finalement, le fait que SOCIETE3.) ait accepté l'offre de la société SOCIETE5.) même avant l'écoulement du délai accordé ne saurait pas non plus être considéré comme « renonciation » à la mise en demeure adressée à SOCIETE4.). En effet, dans la mesure où la défenderesse n'a pas donné de suite à la mise en demeure, et à défaut pour elle d'établir qu'elle voulait s'exécuter, l'acceptation prématurée de l'offre de SOCIETE5.) par SOCIETE3.) ne saurait avoir une quelconque conséquence juridique sur le bien-fondé de la demande.

Le tribunal relève encore que contrairement aux développements de SOCIETE4.), le présent litige a justement pour objet la résiliation du Contrat et le constat que les conditions de la faculté de remplacement sont remplies.

Par conséquent, il convient de retenir que les conditions de l'article 1144 du Code civil relatives à la faculté de remplacement sans autorisation préalable ont été respectées.

Les développements selon lesquels SOCIETE3.) aurait dû entamer une procédure judiciaire avant de procéder au remplacement de SOCIETE4.) sont dès lors également à rejeter.

Le tribunal relève enfin que les développements de SOCIETE4.) relatifs à l'absence de commencement d'exécution du Contrat sont à écarter, alors que c'est justement l'inexécution dans le chef de la défenderesse qui justifie la résolution du Contrat à ses torts exclusifs. La prétention selon laquelle le défaut de commencement d'exécution des parties démontrerait l'absence de faute dans le chef de SOCIETE4.) n'est dès lors non seulement incohérent mais encore totalement contradictoire au vu de l'ensemble des éléments du dossier.

Dans ces conditions, la demande de SOCIETE3.) est à déclarer fondée en son principe.

Il convient partant d'analyser le préjudice invoqué par la demanderesse.

SOCIETE3.) réclame en premier lieu le montant de 86.247,38 EUR, correspondant à la différence entre le prix réclamé par la société SOCIETE5.) et le prix convenu dans le Contrat.

En l'espèce, la demanderesse a recouru à une tierce entreprise pour la réalisation des travaux initialement confiés à SOCIETE4.). Il résulte des éléments du dossier que SOCIETE3.) a sollicité deux sociétés avant d'accepter l'offre la moins onéreuse émise par la société SOCIETE5.).

Le tribunal relève qu'il n'est pas contesté que les travaux exécutés par la société SOCIETE5.) correspondent à ceux initialement confiés à SOCIETE4.).

Il est en outre constant en cause que les travaux incombant à SOCIETE4.) n'ont pas connu de début d'exécution. Les développements de SOCIETE4.) selon lesquels

SOCIETE3.) aurait dû procéder à une expertise ou un constat d'huissier de justice sont dès lors à écarter.

Au vu de ce qui précède, et dans la mesure où il a été retenu ci-avant que le Contrat a été résolu aux torts exclusifs de SOCIETE4.), et que SOCIETE3.) a valablement fait application de la faculté de remplacement en vertu de l'article 1144 du Code civil, la demande à hauteur de 86.247,38 EUR est à déclarer fondée.

SOCIETE3.) réclame encore le montant de 90.800,32 EUR au titre d'indemnités de retard qu'elle aurait dû payer aux acquéreurs des immeubles de la résidence sise à ADRESSE4.).

SOCIETE4.) conteste cette demande en son principe et en son quantum.

Le tribunal constate que la demanderesse ne verse aucune preuve à l'appui de cette demande. A défaut de tout élément objectif pouvant établir tant la réalité de ce préjudice, qu'un lien de causalité avec la faute contractuelle de SOCIETE4.), cette demande est à déclarer non fondée.

La partie demanderesse prétend encore à des dommages et intérêts pour préjudice moral à hauteur de 10.000,- EUR, en invoquant des tracasseries et une perte d'image et de réputation au vu des problèmes survenus sur le chantier litigieux.

Il est admis que le préjudice moral d'une société a principalement trait à sa réputation et à son image vers l'extérieur.

Or, le tribunal relève que SOCIETE3.) ne démontre pas que sa réputation ou son image ont été affectés par l'inexécution de SOCIETE4.). Sa demande en indemnisation pour préjudice moral est dès lors à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, et à défaut d'avoir établi un préjudice moral, la demande de SOCIETE4.) à cet égard est également à déclarer non fondée.

Au vu de ce qui précède, il convient dès lors de condamner SOCIETE4.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 86.247,38 EUR, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande de justice, et jusqu'à solde.

SOCIETE3.) sollicite finalement à se voir indemniser à hauteur de 5.000,- EUR au titre des honoraires d'avocat à sa charge pour la défense de ses intérêts.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont

se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

SOCIETE3.) verse deux demandes de provision des 15 février 2022 et 25 janvier 2023 de 1.755,- EUR et 1.160,- EUR, mentionnant chaque fois comme référence « SOCIETE1.) SARL / SOCIETE2.) SARL ». Elle verse en outre les preuves de paiement y relatives.

Il convient partant de retenir que la demanderesse a rapporté la preuve d'un préjudice à hauteur de 2.915,- EUR, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande et de condamner SOCIETE4.) au paiement dudit montant.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE4.) relative au frais et honoraires d'avocats est à déclarer non fondée.

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure pour la présente instance.

SOCIETE3.) n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

SOCIETE4.) est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de cette disposition.

SOCIETE3.) conclut enfin à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, le tribunal n'ayant pas besoin de l'ordonner, mais moyennant caution. L'exécution provisoire n'a donc besoin d'être ordonnée que lorsqu'elle doit avoir lieu sans caution ou justification de solvabilité suffisante dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Comme l'exécution provisoire sans caution du présent jugement n'est pas sollicitée en l'espèce, le tribunal n'a pas à statuer sur ce point.

SOCIETE4.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

dit le contrat du 26 avril 2021 résolu aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fondée pour le montant de 86.247,38 EUR, partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 86.247,38 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et jusqu'à solde,

dit la demande non fondée pour le surplus,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour le montant de 2.915,- EUR,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 2.915,- EUR,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL au titre de préjudice moral non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL au titre des honoraires d'avocat non fondée,

dit non fondées les demandes respectives des sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance .