

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH06/00240

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

Numéro TAL-2022-05116 du rôle

Composition :

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, juge ;
Paula GAUB, juge ;
Claude FEIT, greffière.

E n t r e :

la société par action simplifiée de droit français **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à F-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéroNUMERO1.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Grégory DAMY, avocat, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Meryem AKBOGA, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Grégory DAMY, 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,

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Hayri ARSLAN, avocat, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIUGLU, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg, en date du 10 juin 2022, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 1^{er} juillet 2022 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2022-05116 du rôle pour l'audience publique du 1^{er} juillet 2022 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 12 juillet 2022 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 17 janvier 2024, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Meryem AKBOGA, en remplacement de Maître Grégory DAMY, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Hayri ARSLAN, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIÖGLU, 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 :

Faits

En date du 7 juin 2021, la société de droit français SOCIETE1.) (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») a conclu une convention de sous-traitance comptable de copropriétés gérées par elle en qualité de syndic (ci-après, le « **Contrat** ») avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, « **SOCIETE2.)** »).

SOCIETE2.) a émis les factures suivantes :

- Facture n° 2022244 du 8 mars 2022 pour un montant de 5.700.- euros ;
- Facture n° 2022259 du 22 mars 2022 pour un montant de 419,22 euros ;
- Facture n° 2022263 du 11 avril 2022 pour un montant de 8.349,47 euros.

Suivant courrier du 12 avril 2022, SOCIETE2.) a résilié le Contrat.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 10 juin 2022, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

A titre principal, **SOCIETE1.)** sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 5.000.- euros du chef de manquements contractuels et de la rupture abusive du contrat du 7 juin 2021.

Elle réclame encore le montant de 15.456.- euros à titre de dommages et intérêts pour les nouveaux prestataires qu'elle aurait dû charger d'urgence, suite à la résiliation du Contrat par SOCIETE2.).

SOCIETE1.) demande également la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 6.399.- euros à titre de dommages et intérêts pour le travail qu'elle aurait consacré à rectifier les erreurs commises par la défenderesse.

Elle conclut encore à l'allocation du montant de 10.000.- euros au titre du préjudice moral et de réputation qu'elle estime avoir subi.

SOCIETE1.) demande à voir allouer les intérêts légaux sur les prédites sommes, chaque fois à partir de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde et à voir majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande en paiement de SOCIETE2.) et de la demande subsidiaire en nomination d'un expert.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal ordonnerait une expertise, SOCIETE1.) demande au tribunal d'ajouter certains points à la mission d'expertise sollicitée par SOCIETE2.).

En tout état de cause, SOCIETE1.) réclame une indemnité d'un montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sollicite l'exécution provisoire sans caution et sur minute du présent jugement.

Elle conclut au rejet de la demande de SOCIETE2.) tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi que de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat déboursés.

Enfin, elle demande la condamnation de SOCIETE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Grégory DAMY qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait plaider que SOCIETE2.) a fait preuve d'un manque de loyauté dans l'exécution du Contrat. Ni la facture « *de régularisation* » du 11 avril 2022, ni la résiliation subséquente du Contrat par SOCIETE2.) ne seraient justifiées.

En effet, SOCIETE2.) aurait été parfaitement informée du nombre de lots, fixé suivant le Contrat, pour lesquels des prestations comptables lui étaient demandées – ce nombre n'ayant jamais été dépassé par SOCIETE1.). D'ailleurs SOCIETE2.) n'aurait jamais fait état d'un tel dépassement jusqu'à l'émission d'une facture « *de régularisation* » en date du 11 avril 2022. Dans la mesure où le nombre de lots à gérer aurait été connu de SOCIETE2.) dès le début des relations entre parties et n'aurait pas été dépassé par SOCIETE1.), il n'y aurait pas eu matière à régularisation.

Il y aurait lieu d'entendre par « *lots* » au sens du Contrat, les lots principaux, à l'exclusion des lots accessoires, tel que cela aurait été l'usage entre parties. Par ailleurs, SOCIETE2.) aurait eu, tout au long des relations entre parties, libre accès au logiciel CRYPTO, de sorte qu'elle aurait pu facilement accéder à la liste de l'ensemble des lots. SOCIETE2.) n'aurait jamais formulé de quelconque demande à l'égard de SOCIETE1.) pour obtenir des informations quant au nombre de lots, et aurait été chargée d'assurer elle-même un suivi régulier. SOCIETE1.) précise que la liste des

immeubles à gérer aurait été remise à SOCIETE2.) lors d'une réunion en date du 19 octobre 2021.

Se prévalant d'un prétendu dépassement du nombre maximal de lots, SOCIETE2.) aurait résilié unilatéralement le Contrat suivant courrier du 12 avril 2022. Pour donner poids à cette résiliation, SOCIETE2.) aurait encore invoqué le non-paiement de la facture de « régularisation », émise la veille de la résiliation du Contrat, comme motif de résiliation.

Le montant facturé dans le cadre de ladite facture ne serait pas non plus justifié, puisqu'il n'aurait pas été établi conformément aux stipulations contractuelles. La facture serait établie selon une règle de trois relativement au forfait de base. Or, le Contrat prévoirait que toute facturation complémentaire par rapport au Contrat se ferait selon un taux horaire fixé par les parties.

En outre, SOCIETE2.) aurait eu pour mission de réaliser la reprise comptable de l'immeuble ADRESSE3.), pour un prix de 3.853.- euros, suivant un accord-cadre conclu entre parties. Elle n'aurait toutefois jamais livré de comptes équilibrés pour cet immeuble, malgré des rappels de la part de SOCIETE1.) en ce sens. Il se serait avéré que SOCIETE2.) aurait commis des erreurs significatives dans la ventilation des charges. La reprise comptable de SOCIETE2.) aurait été lacunaire, mais cette dernière aurait quand même émis une facture d'un montant de 5.700.- euros en date du 8 mars 2022.

La rupture unilatérale du Contrat ainsi que l'émission de factures sans fondement auraient causé d'importants préjudices à SOCIETE1.), qui aurait été contrainte de charger d'urgence de nouveaux prestataires sans bénéficier de temps pour négocier les tarifs. SOCIETE1.) aurait ainsi dû payer le montant de 2.854.- euros par mois, soit 1.104.- euros de plus par rapport au Contrat rompu. SOCIETE1.) s'estime dès lors fondée à réclamer le montant de 15.456.- euros [= 14 mois x 1.104.- euros].

Il y aurait encore lieu de condamner SOCIETE2.) à lui payer des dommages et intérêts du fait de la rupture abusive du Contrat. SOCIETE1.) réclame de ce chef le montant de 5.000.- euros.

Enfin, conformément à l'article 9 du Contrat, SOCIETE1.) serait en droit de demander une indemnisation du chef des travaux nécessaires pour réparer les erreurs ou manquements commis par SOCIETE2.). A ce titre, elle réclame le montant de 6.399.- euros suivant un décompte au taux horaire de 45.- euros.

Les factures réclamées par SOCIETE2.) ne seraient pas dues, puisque la facture de régularisation serait dénuée de fondement, la facture de reprise comptable serait sans mesure avec l'accord-cadre conclu entre parties et la prestation à sa base n'aurait pas été réalisée.

Au vu du caractère particulièrement brutal de la rupture du Contrat et de la volonté de SOCIETE2.) d'accuser SOCIETE1.) de tous les maux, cette dernière réclame l'allocation d'une indemnité d'un montant de 10.000.- euros pour préjudice moral et de réputation.

SOCIETE2.) conclut au rejet de l'intégralité des demandes formulées par SOCIETE1.).

A titre reconventionnel, SOCIETE2.) sollicite principalement la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 14.468,69 euros du chef des factures impayées du 8 mars 2022, du 22 mars 2022 et du 11 avril 2022, avec les intérêts de retard tels que prévus au Chapitre 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après, « **Loi de 2004** »), à compter d'une mise en demeure du 12 avril 2022, sinon à compter de l'assignation du 10 juin 2022, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

La demande en paiement est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil en ce qui concerne les factures des 8 mars 2022 et 11 avril 2022 et sur l'article 109 du Code de commerce en ce qui concerne la facture du 22 mars 2022.

SOCIETE2.) demande en outre la condamnation de SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de recouvrement de 40.- euros, telle que prévue par la Loi de 2004.

A titre subsidiaire, elle demande l'institution d'une expertise judiciaire, afin de faire évaluer le nombre d'heures nécessaires à la réalisation des prestations facturées dans lesdites factures, de vérifier le taux horaire appliqué, de constater que les prestations ont été réalisées selon les règles de l'art et de dresser un décompte entre parties.

En tout état de cause, SOCIETE2.) conclut à la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 2.915.- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû déboursier, ainsi que la somme de 5.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Enfin, SOCIETE2.) réclame l'allocation d'une indemnité d'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et conclut à la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE2.) fait valoir que l'article 1^{er} du Contrat prévoirait la remise de la liste exhaustive d'immeubles et de lots. Malgré d'itératives demandes en ce sens, la liste ne lui aurait jamais été remise, empêchant SOCIETE2.) d'identifier les lots et immeubles qui lui étaient confiés. SOCIETE2.) aurait eu à sa charge 3216 lots. La charge de travail imposée à cette dernière aurait ainsi dépassé la limite contractuellement prévue de 1600 lots. Contrairement à la position de SOCIETE1.), l'accès de SOCIETE2.) au logiciel CRYPTO n'aurait pas permis à cette dernière d'identifier les lots à sa charge, puisque le logiciel reprendrait tous les immeubles et lots sous gestion du cabinet SOCIETE1.).

La notion de « *lot* » ne serait pas définie par le Contrat, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'opérer une distinction entre les lots « *principaux* » et les lots « *accessoires* » ou « *secondaires* ». Un immeuble pourrait d'ailleurs très bien être composé uniquement de lots secondaires, comme un ensemble de garages par exemple, susceptible d'être loué distinctement de l'immeuble auquel il se rattache et représentant dès lors une comptabilité distincte.

SOCIETE1.) demeurerait actuellement redevable du paiement de trois factures des 8 mars 2022, 22 mars 2022 et 11 avril 2022.

La facture du 8 mars 2022 aurait été établie à la suite de la reprise administrative et comptable de l'immeuble S066. Les annexes comptables présenteraient un écart. Il y aurait déjà eu un déséquilibre les années précédentes, qu'il n'aurait pas été possible de corriger en l'état. Néanmoins, les balances comptables seraient équilibrées, puisque le solde de l'ensemble des comptes débiteurs et créditeurs se compenseraient. Le comptable serait soumis à une obligation de moyens et non de résultat, de sorte qu'il incomberait à SOCIETE1.) de prouver une faute dans le chef de SOCIETE2.) pour s'opposer au paiement de la facture.

SOCIETE2.) conteste l'existence d'un prétendu accord-cadre entre parties pour un montant de 3.853.- euros. D'ailleurs, ce montant ne lui aurait pas non plus été versé.

La facture du 22 mars 2022 reprendrait les tâches effectuées en vacation, tel que prévu à l'article 5 du document intitulé « *Procédure de gestion comptable et sous-traitance* » du 19 octobre 2021. Cette facture n'aurait fait l'objet d'aucune contestation sérieuse endéans un bref délai par SOCIETE1.), de sorte qu'il y aurait lieu de la considérer comme acceptée au sens de l'article 109 du Code de commerce.

La facture du 11 avril 2022 mettrait en compte le surplus de lots dont la gestion comptable aurait été confiée à SOCIETE2.), soit 1616 lots de plus que les 1600 lots contractuellement prévus. Au vu de ce dépassement du nombre de lots, la facturation de la surcharge de travail engendrée serait justifiée. SOCIETE2.) aurait opté pour une facturation sur le nombre de lots retenus afin de ne pas facturer une somme plus importante à SOCIETE1.). SOCIETE2.) aurait ainsi facturé chaque lot à raison de $[1.750 / 1.600 =] 1.09.-$ euros HTVA par mois, à partir du 1^{er} décembre 2021 jusqu'au 31 mars 2022.

SOCIETE2.) fait valoir que le comportement fautif d'une partie peut justifier la résiliation du Contrat par l'autre partie. En l'espèce, SOCIETE2.) aurait été en droit de résilier le Contrat, au vu de l'absence de remise de liste des lots, du dépassement du nombre de lots fixé entre parties, et du non-règlement de ses factures. La résiliation ne serait dès lors pas abusive.

De surcroît, le Contrat stipulerait qu'une résiliation anticipée est possible en cas de manquement dû à la non-exécution ou à la mauvaise exécution des obligations prévues au Contrat, moyennant un délai de préavis de trois mois. Ladite disposition n'exigerait aucune gravité particulière du comportement fautif. Un préavis de trois mois, soit du 12 avril 2022 au 12 juillet 2022, aurait été donné, mais SOCIETE2.) aurait été contrainte de suspendre l'exécution du Contrat dès le 19 avril 2022, soit pendant la période de préavis, face aux non-paiements accumulés par SOCIETE1.). Cette suspension aurait été faite en vertu de l'article 1134-2 du Code civil.

A défaut de résiliation abusive, les demandes en réparation des préjudices prétendument subis par SOCIETE1.) seraient à rejeter.

SOCIETE2.) souligne qu'en application de l'article 1144 du Code civil, la faculté de remplacement serait soumise à la condition d'une mise en demeure préalable. En l'espèce, aucun manquement ni aucune erreur n'auraient été reprochés à SOCIETE2.), qui n'aurait jamais été mise en demeure de s'exécuter.

De surcroît, l'article 1146 du Code civil préciserait que les dommages et intérêts ne seraient dus qu'au cas où le débiteur aurait été mis en demeure de remplir son obligation. A défaut d'une telle mise en demeure, les demandes de SOCIETE1.) seraient irrecevables.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) fait valoir que les montants réclamés par SOCIETE1.) seraient disproportionnés par rapport à la valeur intrinsèque du Contrat. En vertu de l'article 1150 du Code civil, le débiteur ne saurait être tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors de la conclusion du contrat.

Le contrat versé en pièce n° 11 par SOCIETE2.) afin de prouver qu'elle a dû charger un autre prestataire, ne serait ni daté ni signé. Il ne s'agirait que d'une proposition de la part de ce prestataire.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de limiter la réparation de ce chef aux trois mois de préavis, soit au montant de [3 x 1.104.- euros =] 3.312.- euros.

Le prétendu préjudice moral ou de réputation invoqué par SOCIETE1.) ne résulterait d'aucune pièce et resterait au stade de pure allégation.

La demande de SOCIETE1.) basée sur l'article 9 du Contrat serait également à rejeter, puisqu'aucun manquement pouvant donner lieu à l'indemnisation prévue audit article ne serait reproché à SOCIETE2.).

Motifs

Dans un esprit de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord la demande reconventionnelle en paiement des factures litigieuses et ensuite la demande principale en paiement de dommages et intérêts.

Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en paiement des factures litigieuses

- La facture du 8 mars 2022

Aux termes de l'article 1134 du Code civil « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

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 ».

Au vu des prédites dispositions, il incombe à SOCIETE2.) de rapporter la preuve de la créance qu'elle allègue, soit qu'elle a réalisé les prestations qui lui étaient demandées.

Il est constant en cause que SOCIETE2.) a été chargée par SOCIETE1.) de faire la reprise comptable pour l'immeuble ADRESSE3.).

La facture du 8 mars 2022 met en compte un montant de 5.700.- euros pour la reprise comptable de l'immeuble NUMERO3.) pour les années 2020 et 2021.

Il résulte des pièces versées au dossier par SOCIETE2.) que cette dernière a réalisé la reprise comptable pour l'immeuble S066, soit les balances comptables et grands livres pour les exercices 2020 et 2021.

SOCIETE1.) reproche à SOCIETE2.) de ne pas avoir livré des comptes équilibrés. L'éventuelle mauvaise exécution par SOCIETE2.) des travaux demandés n'affecte pas l'exigibilité de la créance de cette dernière, mais est à analyser le cas échéant dans le cadre de la demande de SOCIETE1.) en dommages et intérêts.

Quant au montant réclamé, SOCIETE1.) ne conteste pas le taux horaire appliqué mais affirme que les parties auraient conclu un accord-cadre sur cette reprise comptable pour un prix forfaitaire de 3.853.- euros. Au vu des contestations de SOCIETE2.) et à défaut pour SOCIETE1.) de verser la preuve de cette affirmation, celle-ci reste à l'état de pure allégation.

A défaut de toute autre contestation, il y a lieu de déclarer fondée la demande de SOCIETE2.) en paiement de la facture du 8 mars 2022 pour le montant réclamé de 5.700.- euros.

- La facture du 22 mars 2022

L'article 109 du Code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (voir Cour de Cassation, 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

L'acceptation d'une facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un marché. Le commerçant qui ne proteste pas contre la facture après l'avoir reçue est censé l'avoir acceptée. Pour enlever à son silence toute signification d'adhésion, le commerçant qui n'est pas d'accord au sujet de la facture doit prendre l'initiative de la protester, le délai normal pour ce faire étant essentiellement bref. Il y a lieu d'ajouter que les contestations doivent être précises et circonstanciées pour pouvoir valablement être retenues.

La jurisprudence suivie par les tribunaux luxembourgeois fait tendre ce délai vers la durée d'un mois, qui devrait normalement suffire à un commerçant diligent pour soigner sa correspondance courante (TAL 7 juillet 2015, n° 167775 du rôle).

L'obligation de protester existe quelle que soit la partie de la facture que le client conteste, l'existence même du contrat, les conditions du marché, la date de la facture, l'identité entre les choses fournies et les choses facturées, ou bien la conformité de la

fourniture avec les qualités promises (André CLOQUET, La facture, n° 446 et suivants).

Il incombe au fournisseur d'établir non seulement qu'il a établi la facture mais encore qu'il l'a envoyée et qu'elle est parvenue au client (A. CLOQUET, La facture, n°403, p. 169).

En l'espèce, SOCIETE1.) ne conteste pas avoir reçu la facture du 22 mars 2022. A défaut de toute autre indication à ce sujet, la facture est présumée avoir été réceptionnée à la date qu'elle porte, soit le 22 mars 2022.

Il n'est ni établi ni même allégué par SOCIETE1.) qu'elle aurait émis des contestations précises à l'égard de ladite facture endéans un bref délai à partir de sa réception.

A défaut de preuve de telles contestations, la facture du 22 mars 2022 est à considérer comme acceptée au sens de l'article 109 du Code de commerce.

En présence d'un contrat commercial autre qu'un contrat de vente, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, susceptible d'être renversée par la preuve contraire par le destinataire de la facture.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) fait plaider que la facture du 22 mars 2022 n'appelle aucun règlement, sans autrement étayer cette contestation. Ledit moyen de contestation est à rejeter pour défaut de précision.

Au vu des développements qui précèdent et à défaut de tout autre élément soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) ne parvient pas à renverser la présomption pesant sur elle en vertu de l'article 109 du Code de commerce.

Par conséquent, le tribunal déclare fondée la demande en paiement de SOCIETE2.) en ce qui concerne la facture du 22 mars 2022, soit pour le montant de 419,22 euros.

- La facture du 11 avril 2022

La demande en paiement de la facture du 11 avril 2022 est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil, cités ci-avant.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il incombe à SOCIETE2.) de rapporter la preuve de sa créance.

En l'espèce, la facture du 11 avril 2022 met en compte un montant total de 8.349,47 euros au titre d'une « *régularisation* » depuis le 15 novembre 2021, pour 1616 lots supplémentaires à gérer par rapport au nombre fixé au Contrat.

Les parties sont en désaccord quant à la question de savoir si le nombre de lots prévu au Contrat a été dépassé, et notamment s'il faut calculer le nombre des lots repris par SOCIETE2.) sur base de lots principaux uniquement, ou sur base de lots principaux et accessoires.

L'article 1156 du Code civil dispose qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Suivant l'article 1157 du même code, lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.

Finalement, l'article 1161 du code civil indique que toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Par application de l'article 1162 du code civil, un contrat doit être interprété contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

Le tribunal tient à préciser que d'après la doctrine dans le langage des rédacteurs du code civil celui qui a stipulé désignait le créancier, et celui qui a contracté l'obligation était le débiteur, c'était ce dernier que, en cas de doute, on voulait favoriser, pour compenser en quelque sorte sa situation plus dure dans le contrat (cf. P. ANCEL, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Approche comparative, Edition 2015, n°500).

Interpréter une convention, c'est dès lors avant tout, rechercher la volonté des parties. Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (Jurisclasseur Civil code, art. 1156 à 1164, fasc. 10, n°38).

Il appartient alors aux juges du fond de rechercher l'intention des parties contractantes dans les termes employés par elles comme dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester (Civ. 3ième, 5 fév. 1971, D, 1971, 281).

Ainsi, lorsqu'une clause a été valablement acceptée par deux parties et qu'elle est claire et précise, elle doit être appliquée telle quelle, à moins qu'elle ne soit illicite. Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage n'autorisent le juge à modifier les clauses claires et précises d'un contrat (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, A. Weill et F. Terré, no 363 et suivants).

Les règles d'interprétation posées par les articles 1156 à 1164 du Code civil n'ont cependant pas de caractère impératif, ce sont de simples recommandations.

En l'espèce, l'article 1^{er} du Contrat prévoit que « *Le donneur d'ordre confie au sous-traitant, qui l'accepte, la réalisation de travaux de comptabilité (énumérés au présent contrat) pour une partie des immeubles que le donneur d'ordre gère en sa qualité de syndic. La liste des immeubles est d'ailleurs annexée au présent contrat. Cette liste peut être légèrement augmentée mais ne pourra excéder 70 (soixante-dix) bâtiments et ne dépassera pas 1.600 (mille six cents) lots.* »

Le Contrat n'opère aucune distinction entre lots principaux et accessoires. La notion de « lot » n'est pas définie.

En l'absence de tout élément permettant de définir la notion de « lot », il y a lieu d'interpréter le Contrat au bénéfice du débiteur, soit en l'espèce au bénéfice de SOCIETE1.), qui a l'obligation de rémunérer SOCIETE2.) pour les prestations comptables accomplies par cette dernière. Par conséquent, il y a lieu de retenir que la notion de « lot » fait référence aux lots principaux.

Cette interprétation est corroborée par le bilan d'activité du syndic pour l'année 2022. En effet, ledit bilan fait état de 1528 lots principaux. Le nombre maximal de lots fixé dans le Contrat étant de 1600, en juin 2021, et la régularisation ayant été faite par SOCIETE2.) dès le mois de novembre 2021, il est improbable que le nombre de lots confiés à SOCIETE2.) après la conclusion du Contrat ait pratiquement doublé en l'espace de 5 mois. SOCIETE2.) n'a d'ailleurs émis sa facture de « régularisation » qu'au mois d'avril 2022, sans jamais émettre de quelconques contestations quant au nombre de lots avant la fin du mois de mars 2022.

Par conséquent, il y a lieu de prendre en compte le nombre de lots principaux, dont il est constant en cause qu'il n'a à aucun moment dépassé le nombre maximal de 1600.

Il n'est ni établi ni même allégué que le nombre de bâtiments à gérer aurait été dépassé.

A défaut de tout autre élément soumis à l'appréciation du tribunal, SOCIETE2.) n'établit pas qu'elle aurait eu une charge supplémentaire par rapport à celle prévue au Contrat et qui pourrait dès lors ouvrir droit à une facturation supplémentaire.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE2.) en paiement du montant de 8.349,47 euros pour la prétendue surcharge de travail générée par un dépassement du nombre de lots n'est pas fondée.

Quant à la demande subsidiaire en institution d'une expertise, une telle mesure n'est pas pertinente au vu de ce qui précède.

- Conclusion

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande en paiement de SOCIETE2.) est à déclarer fondée pour le montant de [5.700 + 419,22 =] 6.119,22 euros.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 6.119,22 euros, avec les intérêts de retard prévus au Chapitre 1^{er} de la Loi de 2004, à compter du 12 avril 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

En application de l'article 5(1) de la Loi de 2004, il y a lieu d'allouer à SOCIETE2.) le montant forfaitaire de 40.- euros à titre d'indemnisation pour les frais de recouvrement.

Quant à la résiliation du Contrat

Si les parties à un contrat peuvent toujours y mettre fin de manière consensuelle, conformément aux dispositions de l'article 1134, deuxième alinéa, du Code civil, la résiliation unilatérale d'un contrat à durée déterminée par un cocontractant avant l'arrivée du terme fixé n'est en principe pas possible, sauf si l'autre cocontractant ne

satisfait point à son engagement et, dans ce cas, la résolution doit être prononcée par le juge, conformément aux dispositions de l'article 1184 du Code civil.

Les dispositions de l'article 1184 du Code civil n'étant pas d'ordre public, la jurisprudence a reconnu aux parties contractantes le pouvoir de déroger au système de la résolution judiciaire par la stipulation dans la convention d'une clause résolutoire.

L'utilité des clauses résolutoires est manifeste : dès lors que sont réunies les conditions prévues par une clause résolutoire licite, dont les termes sont clairs et précis, la résolution joue de plein droit. Il n'est pas nécessaire que le créancier intente une action en résolution pour obtenir l'anéantissement du contrat ; quant au juge, il ne prononce pas la résolution et ne peut en principe ni retarder cette sanction, ni l'écarter.

Le créancier de l'obligation inexécutée a le choix entre l'exécution forcée du contrat ou la mise en œuvre de la clause résolutoire.

En l'espèce, l'article 2 du Contrat stipule que « *La résiliation de la présente pourra être effectuée avant son terme par l'une ou l'autre des parties en cas de manquement dû à la non-exécution ou mauvaise exécution des obligations prévues par la présente convention. Cette résiliation devra être effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois* ».

Suivant courrier recommandé en date du 12 avril 2022, SOCIETE2.) indique qu'elle entend résilier le Contrat, moyennant un préavis de trois mois, au motif qu'elle n'aurait jamais reçu de la part de SOCIETE1.) la liste des immeubles et lots à gérer, que le nombre maximal de lots, prévu dans le Contrat, serait largement dépassé, et que SOCIETE1.) serait redevable du paiement de trois factures des 8 mars 2022, 22 mars 2022 et 11 avril 2022, pour un montant total de 14.943,69 euros.

La forme du courrier de résiliation, qui n'a d'ailleurs pas été contestée en l'espèce, respecte les formalités prévues à la clause résolutoire du Contrat.

Quant aux motifs de résiliation invoqués, il y a lieu de relever que l'article 1^{er} du Contrat prévoit expressément que la liste des lots et bâtiments est annexée au Contrat. Il y a partant lieu de présumer que SOCIETE2.) disposait *ab initio* de ladite liste. Pour autant que cela n'aurait pas été le cas, il aurait appartenu à cette dernière de réclamer la liste auprès de SOCIETE1.), ce qu'elle n'a pas fait.

Quant au nombre de lots prétendument dépassé, le tribunal renvoie aux développements ci-avant. Les lots principaux n'ayant jamais dépassé le nombre maximal fixé au Contrat, SOCIETE2.) ne saurait se baser sur ce motif pour résilier le Contrat.

En ce qui concerne les factures impayées, il y a lieu de rappeler que deux des trois factures invoquées par SOCIETE2.) à l'appui de la résiliation unilatérale du Contrat sont dues, à savoir celles des 8 et 22 mars 2022. Il est indiqué sur lesdites factures qu'elles sont payables dès leur réception. SOCIETE1.) n'ayant jamais protesté contre ces conditions de règlement, il y a lieu de retenir qu'elle les a acceptées. Lesdites factures n'ayant pas été réglées dès leur réception, SOCIETE1.) n'a pas exécuté son obligation de paiement.

Au vu de cette inexécution et au vu de la clause résolutoire, la résiliation opérée par SOCIETE2.) est justifiée.

Quant aux dommages et intérêts réclamés par SOCIETE1.)

- Quant aux dommages et intérêts pour rupture abusive du Contrat

Dans la mesure où la résiliation opérée par SOCIETE2.) n'est pas abusive, la demande en dommages et intérêts pour rupture abusive du Contrat formulée par SOCIETE1.) requiert un rejet.

- Quant aux dommages et intérêts pour le travail effectué par les nouveaux prestataires

La résiliation effectuée par SOCIETE2.) étant justifiée et étant imputable au non-paiement des factures, SOCIETE1.) n'est pas en droit de réclamer des dommages et intérêts du fait d'avoir dû charger un nouveau prestataire pour les travaux de comptabilité.

La demande est également à rejeter.

- Quant aux dommages et intérêts du chef de la rectification des erreurs prétendument commises par SOCIETE2.)

L'article 9 du Contrat prévoit que « (...) *Le donneur d'ordre aura également la possibilité de facturer tous travaux nécessaires pour réparer les erreurs ou manquements commis par le sous-traitant au même taux horaire à savoir quarante-cinq (45) euros HT indexable selon la législation luxembourgeoise* ».

En l'espèce, SOCIETE1.) verse au tribunal deux factures qu'elle a établies à l'égard de SOCIETE2.), reprenant une facturation au taux horaire de 45.- euros HT.

Il n'est pas établi, au vu de ces seules pièces, que SOCIETE2.) aurait commis des erreurs dans sa gestion comptable.

A défaut de preuve en ce sens, la demande de SOCIETE1.) requiert un rejet.

- Quant aux dommages et intérêts pour préjudice moral et de réputation

Dans la mesure où la résiliation opérée par SOCIETE2.) était justifiée, la demande de SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral et réputationnel est à rejeter.

Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Il fut longtemps admis que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

A défaut de preuve que SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec légèreté blâmable ou de mauvaise foi, la demande de SOCIETE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire dirigée contre SOCIETE1.) n'est pas fondée.

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

Par un arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute et dans l'équité, avec le remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute, cette faute pouvant consister, soit, dans l'exercice abusif ou anormal d'une action en justice, soit dans la faute à l'origine d'un dommage donnant lieu à une action en responsabilité civile engendrant des dommages et intérêts compensatoires (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Aussi, la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant forfaitaire, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de la réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cour 16 décembre 2020, CAL-2018-00341).

En l'occurrence, SOCIETE2.) n'étaye pas sa demande et n'indique pas sur quelle faute, contractuelle ou délictuelle, elle base ce chef de sa demande.

A défaut, le tribunal n'est pas en mesure de qualifier juridiquement la demande.

Cette demande est dès lors irrecevable.

Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

Le tribunal retient qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE2.) 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 fondée en son principe.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 1.000.- euros.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit. Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce. L'exécution provisoire sur minute n'est pas prévue par cette disposition.

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

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

dit la demande principale en paiement de dommages et intérêts non fondée et en déboute ;

dit la demande reconventionnelle fondée à concurrence du montant de 6.119,22 euros ;

condamne la société de droit français SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 6.119,22 euros de ce chef, avec les intérêts tels que prévus au Chapitre 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 12 avril 2022 jusqu'à solde ;

condamne la société de droit français SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 40.- euros à titre d'indemnité de recouvrement ;

dit recevable mais non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et en déboute ;

dit irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en déboute ;

dit recevable mais non fondée la demande de la société de droit français SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute ;

dit recevable et partiellement fondée 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 ;

condamne la société de droit français SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 1.000.- euros de ce chef ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution ou sur minute du présent jugement ;

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