

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial n°2024TALCH06/00703

Audience publique du jeudi, dix-neuf décembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-08985 du rôle

Composition :

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, 1^{er} juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

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 Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour susdit,

et :

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 Georges KRIEGER, actuellement comparant par le gérant de la société Monsieur PERSONNE1.).

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 8 novembre 2023, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 24 novembre 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-08985 du rôle pour l'audience publique du 24 novembre 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 28 novembre 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 13 novembre 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Aurélia COHRS donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Monsieur PERSONNE1.) 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

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») ont conclu en date du 1^{er} juillet 2019 un acte notarié de vente en état futur d'achèvement, portant sur 18 emplacements intérieurs privatifs, un local archive et deux bureaux/terrasses dans le bâtiment ADRESSE3.) situé à ADRESSE4.).

SOCIETE2.) entendait acquérir ces locaux en vue d'y installer son propre siège social ainsi que pour louer des bureaux à d'autres sociétés.

L'acte de vente en état futur d'achèvement prévoyait une livraison pour le 31 décembre 2019.

En date du 20 décembre 2019, les parties ont conclu un accord prévoyant notamment le report du délai de livraison au 31 janvier 2020, ainsi que la réalisation de certains travaux d'aménagement des locaux par la venderesse, SOCIETE1.).

Le 28 janvier 2020, SOCIETE1.) a émis une facture pour un montant de 40.016,64 euros TTC.

En date du 31 janvier 2020, les parties ont signé un procès-verbal de réception des locaux, avec certaines réserves correspondant à des travaux restant à effectuer conformément à l'accord du 20 décembre 2019. Le même jour, les clés et les badges d'accès au parking ont été remis à SOCIETE2.).

En date du 17 juillet 2020, SOCIETE1.) a rédigé un constat de levée des réserves. Malgré une mise en demeure en ce sens, SOCIETE2.) a refusé de signer ledit constat.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 8 novembre 2023, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 40.016,64 euros du chef d'une facture impayée du 28 janvier 2020, avec les intérêts de retard tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après, la « **Loi de 2004** »), à compter de la date d'exigibilité de la facture, soit le 18 mai 2020, sinon à partir d'une mise en demeure du 21 octobre 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle réclame en outre le montant de 1.750.- euros en application de l'article 5 de la Loi de 2004.

Elle demande acte que les intérêts légaux s'élèvent, au 15 novembre 2023, au montant de 12.292,79 euros.

SOCIETE1.) demande encore la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 5.720,33 euros, correspondant aux frais d'expertise engagés.

La demanderesse précise que ses demandes sont basées principalement sur la responsabilité contractuelle, et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle découlant des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En tout état de cause, elle demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 16.151,63 euros à titre d'indemnisation du fait des frais et honoraires d'avocat exposés.

SOCIETE1.) 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.

Elle conclut à voir assortir le présent jugement du bénéfice de l'exécution provisoire, sans caution, et sollicite la condamnation de SOCIETE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait valoir que malgré le fait qu'elle a mis les locaux à disposition de SOCIETE2.) après réalisation des travaux, tel que convenu entre parties, soit le 31 janvier 2019, cette dernière n'aurait pas réglé la facture du 28 janvier 2020. La défenderesse invoquerait de vains prétextes pour retarder le paiement de la facture, notamment en alléguant qu'il y aurait des vices et malfaçons, non autrement étayés.

Une expertise judiciaire aurait été diligentée dans le cadre d'une procédure de référé-expertise, l'expert KEMP retenant qu'il n'y aurait pas de vices ou malfaçons, sauf un unique désordre esthétique au niveau des fixations des radiateurs, non visible lors d'une utilisation normale et ne portant pas atteinte à la pérennité de l'ouvrage. Les travaux auraient été achevés et les locaux seraient occupés, plusieurs sociétés y étant domiciliées, et ceux-ci seraient, en tout état de cause, en mesure d'être mis en location. Ce serait dès lors à tort que SOCIETE2.) refuserait de payer la facture du 28 janvier 2020.

A l'audience des plaidoiries du 13 novembre 2024, SOCIETE1.) a expliqué qu'elle n'est plus disposée à faire elle-même les travaux de peinture préconisés par l'expert, contrairement à ce qu'elle avait indiqué dans l'assignation. Elle se dit d'accord, le cas échéant, à ce qu'un montant correspondant aux frais de peinture pour les radiateurs soit déduit du montant de la facture du 28 janvier 2020. Elle se rapporte à la sagesse du tribunal pour la fixation dudit montant, tout en soulignant qu'aucun devis n'a été produit de la part de SOCIETE2.) et que

les frais estimés par cette dernière sont dix fois supérieurs à ceux retenus par l'expert judiciaire.

Dans la mesure où SOCIETE1.) aurait été contrainte de faire diligenter une expertise afin de faire constater l'achèvement des travaux, il y aurait lieu de mettre les frais relatifs à cette expertise à charge de SOCIETE2.).

SOCIETE1.) estime enfin que les agissements de la partie défenderesse sont à l'origine des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû engager. Ces frais seraient d'ailleurs dûment justifiés par les pièces versées au dossier.

SOCIETE2.) conclut à ce que les travaux de peinture soient réalisés par SOCIETE1.) et indique que dans cette hypothèse, elle serait disposée à régler la facture du 28 janvier 2020. A titre subsidiaire, elle conclut à ce que la demande en paiement d'SOCIETE1.) soit déclarée fondée uniquement à hauteur du montant réclamé, après déduction des frais de peinture, qu'elle estime se situer entre 12.000.- et 15.000.- euros.

Elle conclut au rejet des autres demandes d'SOCIETE1.).

La défenderesse explique qu'elle a refusé de signer le constat d'achèvement des travaux, dans la mesure où il y aurait encore eu d'importantes réserves. Les portes coupe-feu n'auraient à l'époque pas encore été installées, leur installation ayant uniquement eu lieu en 2023.

En 2020, seules les sociétés appartenant au gérant de SOCIETE2.) et à son partenaire auraient été domiciliées dans les locaux. En effet, SOCIETE2.) aurait mis fin à son contrat de bail pour le 31 décembre 2019, en ligne avec la date de livraison initialement prévue entre parties dans l'acte de vente en état futur d'achèvement. Il lui aurait dès lors fallu un siège social pour ses sociétés, qui auraient partant été domiciliées dans les locaux litigieux.

SOCIETE2.) conteste le rapport d'expertise établi par l'expert Yves KEMP en ce qui concerne le montant retenu par l'expert pour la remise en état du désordre affectant les radiateurs. Ledit montant serait dérisoire, puisqu'il y aurait 26 radiateurs à démonter, des trous à boucher et de la peinture à refaire.

L'expertise aurait été demandée par la partie adverse, de sorte que les frais y relatifs lui incomberaient. Il en serait de même des frais et honoraires d'avocat, SOCIETE1.) ayant fait le choix de recourir à un avocat.

Appréciation

Quant à la demande en paiement

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 ».

En l'espèce, SOCIETE2.) reconnaît que la créance invoquée par SOCIETE1.) est en principe due. Elle demande toutefois que SOCIETE1.) soit condamnée à remédier elle-même audit désordre, sinon que les frais de peinture nécessaires pour remédier au désordre lié à la fixation des radiateurs soient déduits du montant de la facture impayée.

SOCIETE1.) marque son accord à ce que les frais de peinture soient déduits du montant de la facture impayée, s'opposant désormais à réaliser elle-même ces travaux.

Les parties sont donc d'accord sur le principe de la prétention relative aux frais de peinture et à opérer une compensation entre leurs créances respectives mais elles sont en désaccord quant au quantum des frais de peinture.

Dans son rapport établi en date du 8 novembre 2021, l'expert judiciaire Yves KEMP relève un désordre lié à la fixation des radiateurs, tout en précisant que ce désordre « *n'est pas visible lors d'une utilisation normale* ». Il évalue les frais de peinture nécessaires pour parer audit désordre au montant de 1.395.- euros HTVA, soit une intervention de deux peintres, sur une journée et demie, avec un taux de main d'œuvre de 55.- euros par heure.

Si SOCIETE2.) conteste le montant ainsi retenu par l'expert pour être prétendument dérisoire, elle ne verse toutefois aucune pièce permettant de remettre en question les conclusions de l'expert judiciaire. Aucun devis pour les travaux de peinture requis n'est fourni.

A défaut, il y a lieu de s'en tenir à l'évaluation faite par l'expert.

Il y a dès lors lieu de déduire de la facture du 28 janvier 2020, le montant de 1.395.- euros HTVA au titre des travaux de peinture nécessaires au niveau des radiateurs.

Par conséquent et à défaut de toute autre contestation de la part de SOCIETE2.), la demande en paiement d'SOCIETE1.) est à déclarer fondée à hauteur du montant de 32.807,25 euros HTVA (34.202,25 – 1.395), soit 38.384,48 euros TTC.

Il y a lieu d'allouer sur le prédit montant les intérêts de retard tels que prévus au Chapitre 1^{er} de la Loi de 2004, à compter du 18 mai 2020, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, il y a encore lieu de condamner la partie défenderesse au paiement de la somme forfaitaire de 40.- euros, à titre de frais de recouvrement en vertu de l'article 5 (1) de la loi de 2004, ainsi qu'au paiement de la somme de 1.000.- euros sur base de l'article 5 (3) de la loi de 2004 pour tous les autres frais de recouvrement.

Quant aux frais d'expertise

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministre est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En principe, les frais de justice comprennent les frais d'expertise judiciaire et sont à supporter, conformément à l'article 238 précité, par la partie qui succombe.

Au vu de l'issue du litige, les frais d'expertise sont à charge de SOCIETE2.).

Le montant réclamé par SOCIETE1.) au titre des frais d'expertise n'est en l'espèce pas contesté et est de surcroît établi par les mémoires d'honoraires de l'expert.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande d'SOCIETE1.) et de condamner SOCIETE2.) au paiement des frais d'expertise judiciaire pour un montant de 5.720,33 euros.

Quant aux frais et honoraires d'avocat

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de 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 (Cass., 9 février 2012, n° 2881).

Toutefois, les frais et honoraires payés pour engager la présente procédure ne sont en lien avec une prétendue faute que dans la mesure où le montant mis en compte de ce chef ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

En l'espèce, SOCIETE1.) reproche à SOCIETE2.) d'être « à l'origine des honoraires et frais liquidés » par elle, car « aucune tentative d'arrangement n'a été couronnée du moindre succès ».

Le fait que les parties n'ont pas pu trouver d'arrangement amiable ne saurait être reproché à SOCIETE2.) seule.

A défaut de tout autre reproche concret formulé à l'égard de SOCIETE2.), la demande d'SOCIETE1.) tendant au paiement de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat qu'elle a exposés est à rejeter.

Quant aux autres demandes accessoires

Faute de prouver l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande d'SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit sans que l'exécution provisoire doive être prononcée. Si le tribunal ne dispense cependant pas d'une caution ou de la preuve d'une solvabilité suffisante, le jugement n'est exécutoire qu'à la charge de donner caution ou de justifier de solvabilité suffisante conformément aux articles 567 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) 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 la demande en la forme ;

la **dit** partiellement fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 38.384,48 euros TTC euros, au titre de la facture du 28 janvier 2020, après déduction des frais de peinture, 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 18 mai 2020, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 1.040.- euros sur base de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 5.720,33 euros au titre des frais d'expertise judiciaire ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA tendant au paiement de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés recevable, mais non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) 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.