

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00036

Audience publique du jeudi, vingt-trois janvier deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2023-04175

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

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 Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Rachel LEZZERI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, en faillite, 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 curateur, Maître Yann BADEN,

défenderesse, comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Gonderange.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 4 mai 2023, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 26 mai 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 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-2023-04175 du rôle pour l'audience publique du 26 mai 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 30 mai 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 27 novembre 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Rachel LEZZERI, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Bruno VIER, en remplacement de Maître Yann BADEN, 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 28 février 2022, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **SOCIETE1.)** ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **SOCIETE2.)** ») ont signé un contrat relatif à la construction par SOCIETE2.) de cinq résidences de quatre lots chacune à ADRESSE3.) (ci-après le « **Contrat** »).

Les travaux ont démarré le 10 mai 2022.

Suivant courrier du 9 septembre 2022, SOCIETE1.) a mis en demeure SOCIETE2.) de procéder au redressement de divers désordres constatés sur le chantier ainsi que de réaliser les travaux inexécutés.

Par courrier recommandé du 21 septembre 2022, SOCIETE1.) a résilié le Contrat avec effet immédiat.

Par courrier recommandé du 23 septembre 2022, SOCIETE1.) a mis en demeure SOCIETE2.) de lui rembourser le montant de 316.102,68 EUR HTVA.

En date du 3 février 2023, SOCIETE2.) a été mise en demeure de régler le montant de 101.742,04 EUR.

Par jugement du 9 août 2024, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a déclaré SOCIETE2.) en état de faillite.

Procédure

Par exploit d'huissier du 4 mai 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

Aux termes de son assignation, **SOCIETE1.)** demande la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 172.003,24 EUR (101.742,04 + 8.143,20 + 62.118), avec les intérêts légaux à compter du 3 février 2023, date d'une mise en demeure, sinon à compter de la

demande en justice, sinon à compter de toute autre date à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal, jusqu'à solde.

La demanderesse sollicite encore la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 3.000,- EUR à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat qu'elle a exposés dans le cadre du présent litige.

Elle réclame en outre l'allocation d'une indemnité d'un montant de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE1.) demande à voir assortir le présent jugement du bénéfice de l'exécution provisoire, sans caution.

Elle conclut à la condamnation de SOCIETE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 27 novembre 2024, SOCIETE1.) modifie sa demande au vu de l'état de faillite de SOCIETE2.). Elle sollicite désormais non plus la condamnation de SOCIETE2.), mais la fixation de sa créance à faire valoir dans le cadre de la faillite de SOCIETE2.) au montant total de 172.003,24 EUR au titre de sa demande principale, ainsi qu'aux montants de 3.000,- EUR euros au titre de l'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés et de 2.500,- EUR à titre d'indemnité de procédure.

Elle précise également qu'elle demande les intérêts légaux uniquement jusqu'au 9 août 2024, date du jugement ayant déclaré SOCIETE2.) en état de faillite.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait valoir que les travaux de construction sont à l'arrêt depuis le mois de juillet 2022. Elle précise que le coffrage de la dalle sur garage aurait encore été réalisé, laissant les travaux à un état d'avancement équivalant à 2/6^{ème} des travaux à réaliser.

SOCIETE1.) soutient avoir d'ores-et-déjà payé le montant de 369.839,48 EUR TTC (150.000 + 77.028,48 + 42.811 + 100.000) pour la réalisation des travaux. Elle indique que suivant un rapport de visite dressé par la société SOCIETE3.), le prix des travaux réalisés se chiffre au montant de 229.143,11 EUR HTVA, de sorte qu'il en résulterait une différence de 86.959,01 EUR HTVA, soit de 101.742,04 EUR TTC, montant qui serait à rembourser à la demanderesse. SOCIETE1.) précise que le rapport SOCIETE3.) est contradictoire, dans la mesure où SOCIETE2.) aurait été convoquée à y participer et son ancien mandataire aurait confirmé sa présence sur les lieux lors de la visite.

La demande en remboursement du montant de 101.742,04 EUR est basée principalement sur l'article 1134 du Code civil, sinon subsidiairement sur l'article 1147 du même code, sinon plus subsidiairement sur les articles 1235 et 1376 et suivants du même code.

SOCIETE1.) expose que lors d'un constat des lieux réalisé par l'huissier NILLES en date du 12 octobre 2022, il aurait été constaté qu'une membrane se serait décollée au niveau de l'étanchéité. La demanderesse aurait fait redresser ce désordre par la société SOCIETE4.) en date du 4 novembre 2022. SOCIETE1.) chiffre le coût de réfection des travaux d'étanchéité au montant de 7.020,- EUR HTVA, soit 8.143,20 EUR TTC au vu des points 7.3, 7.4 et 7.5 du bordereau de prix de SOCIETE2.), montant dont elle réclame le paiement principalement sur base de l'article 1134 du Code civil, sinon sur base de l'article 1147 du même code.

Enfin, SOCIETE1.) fait valoir que les travaux de gros œuvre auraient dû être terminés pour le 16 septembre 2022 suivant le planning prévisionnel émis par SOCIETE2.). Elle renvoie au Contrat qui prévoirait en son article 14 une pénalité de retard journalière de 850,- EUR HTVA par jour de retard. Elle estime qu'en date du 16 septembre 2022, les travaux de gros-œuvre avaient 63 jours de retard, puisqu'ils n'étaient réalisés qu'à hauteur de 2/6^{ème}, de sorte qu'elle aurait droit au paiement du montant de 53.550,- EUR HTVA (850,- x 63 jours), soit 62.118,- EUR TTC. Elle précise que cette demande est également basée principalement sur l'article 1134 du Code civil, sinon subsidiairement sur l'article 1147 du même code.

Le curateur de la faillite de SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant au bien-fondé des demandes de SOCIETE1.).

Il précise toutefois qu'au vu de l'état de faillite de SOCIETE2.), aucune condamnation ne saurait être prononcée à son encontre, et le cours des intérêts légaux prendrait fin à la date du jugement de faillite.

Appréciation

Quant à la demande principale

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

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 1142 du Code civil prévoit que « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur* ».

Le tribunal rappelle en premier lieu que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle au sens des articles 1142 et suivants du Code civil suppose la réunion de trois conditions : une faute ou une inexécution contractuelle, un dommage et un lien de causalité entre cette inexécution et le dommage.

La charge de la preuve incombe au demandeur.

- Quant au remboursement du montant de 101.742,04 euros

Il est constant en cause que le Contrat a été résilié en date du 21 septembre 2022. Ladite résiliation ne fait actuellement pas l'objet de contestations quant à sa validité.

Dans la mesure où le Contrat est résilié et où les avances payées étaient destinées à couvrir en fin de compte les travaux effectivement réalisés, le fait pour SOCIETE2.) de conserver l'entière des acomptes dans le cas où les travaux réalisés seraient d'une valeur moindre que ces acomptes causerait un préjudice à SOCIETE1.), à hauteur du trop-payé, en lien avec la faute de SOCIETE2.) ayant mené à la résiliation du Contrat.

Il appartient à SOCIETE1.) d'établir l'existence d'un éventuel trop-payé, soit de rapporter la preuve de la valeur des travaux effectivement réalisés et celle du montant qu'elle a payé.

En l'espèce, SOCIETE1.) renvoie à un « rapport » dressé par la société SOCIETE3.) en date du 15 décembre 2022.

Le tribunal fait remarquer qu'il s'agit d'un constat d'avancement des travaux.

Il ressort d'un courriel du 19 octobre 2022, que le mandataire de SOCIETE2.) a confirmé qu'il serait présent, ensemble avec le représentant de SOCIETE2.), lors de la visite du chantier en date du 20 octobre 2022. Il n'est d'ailleurs pas autrement contesté que le constat d'avancement des travaux établi par SOCIETE3.) est contradictoire, de sorte que ce dernier a valeur probante dans le cadre du présent litige.

Il ressort dudit constat que la valeur des travaux réalisés sur site s'élève au montant de 229.143,11 EUR HTVA, soit 268.097,43 EUR TTC.

Il résulte des avis de débit versés par SOCIETE1.) que cette dernière a réglé un montant total de 369.840,13 EUR (25.000 + 25.000 + 25.000 + 25.000 + 25.000 + 25.000 + 100.000 + 119.840,13) à SOCIETE2.) à titre d'acomptes pour la réalisation des travaux.

Il s'ensuit que SOCIETE1.) a réglé de trop le montant de 101.742,70 EUR (369.840,13 – 268.097,43).

Dans la mesure où SOCIETE1.) ne réclame que le montant de 101.742,04 EUR à titre de trop-payé sujet à remboursement et que le tribunal ne saurait statuer *ultra petita*, sa demande est à déclarer fondée pour ce montant.

Par conséquent, le tribunal fixe la créance que SOCIETE1.) peut faire valoir dans le cadre de la faillite de SOCIETE2.) de ce chef au montant de 101.742,04 EUR.

Il y a lieu d'allouer sur le prédit montant les intérêts légaux à compter du 3 février 2023, date d'un courrier de mise en demeure, jusqu'au 9 août 2024, date du jugement ayant déclaré SOCIETE2.) en état de faillite.

- Quant à l'indemnisation des frais de réfection de l'étanchéité

SOCIETE1.) appuie sa demande en indemnisation des frais de réfection de l'étanchéité sur le constat dressé par l'huissier de justice Cathérine NILLES en date du 12 octobre 2022, en présence des parties.

L'huissier a constaté lors de sa visite qu'au niveau de l'étanchéité, une « *membrane se décolle* ». Il est renvoyé au fait que le bureau de contrôle indépendant SOCIETE5.) aurait également relevé le problème.

Dans un rapport de visite « gros-œuvre » du 17 octobre 2022, SOCIETE5.) relève en effet qu'il n'y a pas de « *défait à caractère traversant ou de zone de décollement de la membrane bitumineuse appliquée à chaud, sauf de manière ponctuelle, en pied d'ouvrage, où la membrane montre des défauts d'adhérence qu'il conviendra de reprendre avec les travaux de remblaiement* ».

Bien qu'il ne soit pas établi en l'espèce que ce rapport de visite ait été dressé en présence des parties, et qu'il ait dès lors un caractère contradictoire, il est corroboré en l'espèce par

les constatations de l'huissier de justice NILLES, de sorte qu'il y a lieu d'en tenir compte comme élément probant.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de retenir qu'il y a effectivement un problème ponctuel d'adhésion d'une membrane au niveau de l'étanchéité.

SOCIETE1.) fait plaider que le problème aurait été redressé par la société SOCIETE4.).

La demanderesse verse à ce titre deux contrats de construction conclus avec SOCIETE4.) en date des 25 octobre 2022 et 7 avril 2023. Il ne ressort toutefois pas de ces contrats quels travaux auraient été réalisés par SOCIETE4.) au niveau de l'étanchéité, ni à quel prix.

SOCIETE1.) ne verse aucune facture ni aucun devis relatif à la réfection du désordre au niveau de l'adhésion de la membrane établi par SOCIETE4.), mais se borne à renvoyer à la liste des prix établie par SOCIETE2.), et en particulier aux postes 7.3, 7.4 et 7.5 pour chiffrer son dommage.

Les prédicts postes de la liste de prix mettent en compte un montant de 7.020,- EUR HTVA (420 + 4.680 + 1.920) pour le chanfrein arrondi, l'étanchéité verticale sur parois enterrées, et la protection mécanique, soit pour l'ensemble des travaux d'étanchéité.

Dans la mesure où il a été retenu que le problème d'adhésion de la membrane est un problème ponctuel, SOCIETE1.) ne saurait réclamer de remboursement pour l'ensemble du prix des travaux d'étanchéité.

A défaut de toute pièce permettant de chiffrer le dommage subi par SOCIETE1.), il reste en défaut d'établir le quantum de ce chef de la demande.

Ce chef de la demande n'est donc pas fondé.

- Quant aux pénalités de retard

L'article 9 du Contrat prévoit que « le non-respect de la date de commencement des travaux respectivement le non-respect du planning d'exécution sont sanctionnés par des pénalités de retard fixées aux conditions particulières dans l'article 14.i. Les pénalités conventionnelles de retard courent à partir de la date de la mise en demeure adressée par lettre recommandée et seront dues jusqu'à la date d'achèvement des travaux sans préjudice de la date de réception ».

L'article 14.i du Contrat dispose qu' « à défaut pour le Prestataire d'avoir terminé les travaux dans le délai stipulé, il sera tenu de plein droit, sans mise en demeure et par la seule échéance du terme, de payer à titre de pénalité de retard journalière, par jour calendrier de retard, ceci de façon cumulative. Dans le présent contrat, la pénalité journalière est fixée à 850.- EUR HTVA par jour calendrier. Les pénalités de retard sont limitées à 8 % du marché global par phase (marché initial et éventuels travaux en régie, suppléments et plus-values sur option) ».

Le tribunal relève à titre préliminaire que l'article 14.i du Contrat est une disposition spéciale, qui déroge à la disposition générale prévue à l'article 9 du Contrat. Il s'ensuit qu'aucune mise en demeure n'est nécessaire en l'espèce pour rendre exigible l'indemnité conventionnelle de retard, cette dernière étant due de plein droit par le seul fait de l'existence d'un retard dans l'exécution des travaux, tel que prévu à l'article 14.i du Contrat.

Il ressort du planning prévisionnel des travaux établi par SOCIETE2.) que les travaux de gros œuvre devaient débuter le 10 mai 2022 pour être réalisés sur une durée de 94 jours, et terminés au plus tard le 16 septembre 2022.

Il ressort des éléments du dossier et des renseignements fournis lors des plaidoiries qu'en date du 16 septembre 2022, les travaux de gros œuvre n'étaient pas terminés, mais réalisés uniquement à hauteur de 2/6^{ème}, de sorte que les travaux de gros œuvre ont pris un retard de 63 jours ($94 - (2/6 \times 94)$).

Au vu des 63 jours de retard, le montant de l'indemnité conventionnelle de retard serait de 53.550,- EUR HTVA (63×850).

Toutefois, l'article 14 du Contrat prévoit un plafond à hauteur de 8 % du marché global par phase de construction et il ressort de la liste des prix versée par SOCIETE2.) que la phase de construction du gros-œuvre a un prix total 569.196,25 EUR HTVA. Par conséquent, l'indemnité de retard due par SOCIETE2.) est plafonnée au montant de 45.535,70 EUR HTVA ($569.196,25 \times 8\%$).

Il n'y pas lieu à l'application de la TVA sur cette somme étant donné que la loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée telle que modifiée ne prévoit pas l'application de la TVA sur des dommages et intérêts.

Il y a partant lieu de fixer la créance que SOCIETE1.) peut faire valoir dans le cadre de la faillite de SOCIETE2.) de ce chef au montant de 45.535,70 EUR, avec les intérêts légaux à compter du 4 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'au 9 août 2024, date du jugement ayant déclaré SOCIETE2.) en état de faillite.

Quant aux demandes accessoires

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.

SOCIETE1.) ne verse en l'espèce aucune pièce relative au préjudice allégué.

A défaut, sa demande en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés est à rejeter.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande de cette dernière en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée en son principe.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 1.500,- EUR.

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 article 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 mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite de SOCIETE2.).

Par ces motifs :

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

reçoit la demande principale en la forme ;

la **dit** partiellement fondée ;

partant **fixe** la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL au titre du remboursement d'un trop-payé au montant de 101.742,04 EUR, avec les intérêts légaux à compter du 3 février 2023 jusqu'au 9 août 2024 ;

fixe la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL au titre de l'indemnité conventionnelle de retard au montant de 45.535,70 EUR, avec les intérêts légaux à compter du 4 mai 2023, jusqu'au 9 août 2024 ;

rejette la demande principale pour le surplus ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en indemnisation des frais et honoraires d'avocat non fondée et en déboute ;

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

fixe la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de ce chef au montant de 1.500,- EUR ;

dit que pour l'admission de ses créances au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société anonyme SOCIETE1.) SA aura à se pourvoir devant qui de droit ;

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

met les frais et dépens à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.