

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

## **Jugement commercial 2025TALCH15/00327**

Audience publique du lundi, trois mars deux mille vingt-cinq.

### **Numéro TAL-2022-02946**

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente ;  
Brice HELLINCKX, 1<sup>er</sup> juge ;  
Änder PROST, juge ;  
Emmanuelle BAUER, greffière.

### **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 fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**demanderesse,**

**défenderesse sur reconvention,** aux termes de l'acte de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 10 mars 2022,

ayant initialement comparu par Maître Benjamin PACARY, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg, actuellement défaillante,

### **e t :**

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

**défenderesse,**

**demanderesse sur reconvention,** aux fins du prédit acte NILLES du 10 mars 2022,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, représentée aux fins des présentes par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour constitué, tous les deux demeurant à ADRESSE3.).

---

## Le Tribunal:

### **Faits**

Le 27 janvier 2016, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) ») a conclu un contrat de maintenance pour systèmes de chauffage avec le client BATIMENT1.) – c/o SOCIETE3.) ».

Par courrier recommandé du 4 décembre 2020, la société SOCIETE3.) a résilié le contrat de maintenance avec effet au 31 décembre 2020.

SOCIETE2.) a émis une facture n°R20-12-141 d'un montant de 942,81 EUR à l'adresse de la société SOCIETE3.) le 31 décembre 2020.

### **Procédure**

Par acte d'huissier de justice du 10 mars 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») a fait assigner SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile.

L'affaire a été fixée pour clôture et plaidoiries à l'audience du 27 novembre 2024 et prise en délibéré à la même date.

### **Prétentions et moyens**

**SOCIETE1.)** demande, outre le rejet des demandes reconventionnelles adverses pour être irrecevables sinon non fondées, la condamnation de SOCIETE2.) au paiement de la somme de 18.323,27 EUR, avec les intérêts de retard commerciaux conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), sinon les intérêts légaux, à compter de la mise en demeure du 15 décembre 2021, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande ensuite la condamnation de SOCIETE2.) au paiement de la somme de 16.106,40 EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. A titre subsidiaire, elle sollicite la nomination d'un expert judiciaire à l'appui de cette demande.

La demanderesse réclame en outre la majoration de 3 points du taux légal à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois suivant la signification du jugement.

Elle sollicite enfin le remboursement de ses frais d'avocat évalués à 3.000.- EUR sinon à tout autre montant à évaluer à dire d'expert ou *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement, jusqu'à solde, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution

du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

Elle demande encore acte qu'elle se réserve le droit d'agir au pénal à l'encontre de la défenderesse. Acte lui en est donné.

Au soutien de sa demande, SOCIETE1.) expose avoir conclu, par l'intermédiaire du gestionnaire de son « *BATIMENT1.)* » situé à ADRESSE4.), la société SOCIETE3.), un contrat de maintenance renouvelable annuellement avec SOCIETE2.) en 2013.

Elle reproche à la défenderesse de ne pas avoir exécuté ses prestations contractuelles de maintenance du système de ventilation et de surveillance de l'installation du système de photovoltaïque, dont le prix a été forfaitairement convenu. Elle ajoute que la défenderesse est l'installateur des systèmes de chauffage, de ventilation ainsi que des sanitaires de l'immeuble.

La demanderesse élabore ensuite que SOCIETE2.) n'a remplacé les filtres du système de ventilation qu'une seule fois par an et que la surveillance de l'installation solaire était gratuitement fournie par le producteur et pourtant facturée par la défenderesse.

Elle fait état de la résiliation du contrat de maintenance par courrier du 4 décembre 2020, réceptionné par la défenderesse le 7 décembre 2020, et d'une contestation de la facture n°R20-12-141 de SOCIETE2.) d'un montant de 942,81 EUR par courrier du 15 janvier 2021, par lequel elle a également mis en demeure la défenderesse de rembourser le montant de 18.323,87 EUR. Elle souligne que le courrier recommandé a été réceptionné par la défenderesse et qu'il est demeuré incontesté.

Elle précise encore qu'elle est le propriétaire de l'« *BATIMENT1.)* » et que les factures acquittées l'ont été depuis son compte bancaire.

La demanderesse attribue à SOCIETE2.) la responsabilité dans la survenance d'une panne de la chaudière de l'immeuble en mai 2021, alors que l'eau n'était pas déminéralisée et que le brûleur était rempli de calcaire, en l'absence de filtre. Elle précise que le brûleur a dû être remplacé hors garantie, et qu'en octobre 2021, un problème nouveau est apparu au niveau de la cheminée d'évacuation de la chaudière, du fait d'une condensation. Elle ajoute qu'il y eu une malfaçon au niveau du « *RIA* », le tuyautage n'étant pas conforme. Enfin, elle fait état d'une « *absence de regards au niveau de la ventilation* », constatée en novembre 2021.

La demanderesse conclut que SOCIETE2.) a manqué aux prescriptions du fabricant de la chaudière et aux règles de l'art, en ne prévoyant pas un dispositif de déminéralisation de l'eau, cette obligation résultant des « *clauses techniques générales 040 installations de chauffage et de préparation d'eau chaude* » du « *CRTI-B* ».

Sur le plan juridique, la demanderesse conteste l'exécution de l'intégralité des prestations facturées par SOCIETE2.) et acquittées en rapport avec les années 2013 à 2020, et elle reproche à la défenderesse un comportement déloyal et illicite qualifiable d'escroquerie sur le plan pénal.

Elle fonde sa demande sur la théorie de la correspondance commerciale acceptée, SOCIETE2.) n'ayant pas contesté les manquements reprochés, sinon sur la base contractuelle, sinon sur l'enrichissement sans cause ou la répétition de l'indu.

Elle cherche encore à voir engager la responsabilité de SOCIETE2.), en expliquant avoir eu recours à une tierce-entreprise pour procéder aux travaux de rénovation et de remplacement nécessaires au niveau des installations de chauffage et de ventilation.

Elle fait état de trois factures de cette tierce-entreprise, d'un montant total de 16.106,40 EUR, et elle fonde sa demande sur la responsabilité contractuelle sinon délictuelle.

Face aux arguments de la défenderesse, SOCIETE1.) conteste tout défaut de qualité ou d'intérêt à agir dans son chef. Elle précise que la question soulevée relève du fond du droit et qu'elle se prétend titulaire du droit d'agir en sa qualité de propriétaire de l'immeuble et cocontractant de la défenderesse. Elle estime que sa demande basée sur l'enrichissement sans cause, voire la répétition de l'indu, est également recevable, alors qu'elle est présentée en dernier ordre de subsidiarité.

Elle explique également que SOCIETE2.) savait pertinemment que SOCIETE1.) était son cocontractant, puisque les factures font référence à elle et que les rapports lui ont été transmis par la défenderesse.

Elle conteste que l'article 109 du Code de commerce puisse trouver application et que le paiement des factures puisse démontrer la bonne exécution des prestations par SOCIETE2.) dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Elle fait valoir qu'il appartient, au contraire, à la défenderesse de prouver qu'elle s'est libérée de son obligation, conformément à l'article 1315 alinéa 2 du Code civil. Elle ajoute qu'elle a acquitté les factures en croyant légitimement à la bonne foi de son cocontractant.

Elle estime que la défenderesse ne rapporte pas la preuve de l'exécution des prestations convenues, et que celle-ci ne saurait être déduite du fonctionnement normal des installations, alors que des problèmes sont apparus au cours de l'année 2021.

La demanderesse conclut à l'application du principe de la correspondance acceptée, alors que son courrier recommandé sollicitant le remboursement n'a pas été contesté. Elle fait valoir que sa demande constitue une demande en remboursement et non pas une demande en dommages et intérêts.

A titre subsidiaire, elle base sa demande sur l'article 1134 du Code civil, alors que SOCIETE2.) a reçu une contrepartie financière pour des prestations inexécutées et abusivement facturées à SOCIETE1.).

Plus subsidiairement, elle fait plaider que les conditions de l'enrichissement sans cause ou de la répétition de l'indu sont remplies.

En réponse aux demandes reconventionnelles de SOCIETE2.), SOCIETE1.) conteste l'application du principe de la facture acceptée en se prévalant de son courrier recommandé du 15 janvier 2021 et d'un courriel du 5 février 2021. Elle souligne que SOCIETE2.) ne démontre pas la date d'envoi de la facture. Elle conteste également l'exécution des prestations mises en compte.

En ce qui concerne la résiliation du contrat, SOCIETE1.) fait valoir que la résiliation a été valablement effectuée par son mandataire « SOCIETE4.) », dont elle ratifie les actes pour autant que de besoin. Elle estime que la défenderesse a accepté cette résiliation par courriel du 4 février 2021 et elle conteste tout caractère abusif de celle-ci, la résiliation du contrat à l'échéance ne nécessitant pas d'indication de motifs. Elle poursuit que le contrat a été résilié en raison de la supercherie de SOCIETE2.) et elle conteste tout manque à gagner dans le chef de celle-ci, ainsi que tout lien de causalité entre le préjudice allégué et la résiliation survenue à l'échéance.

Enfin, elle conteste la demande en résiliation judiciaire à ses torts exclusifs.

**SOCIETE2.)** demande à voir dire l'assignation nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée.

A titre reconventionnel, elle demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 942,81 EUR au titre de la facture n°R20-12-241 du 31 décembre 2020, avec les intérêts de retard sur base de l'article 3 de la Loi de 2004, sinon les intérêts légaux, à compter de la date d'échéance de la facture, sinon de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde.

Elle demande également la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 15.000.- EUR au titre d'un manque à gagner, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, sans que le montant ne soit inférieur à 5.000.- EUR, avec les intérêts de retard sur base de l'article 3 de la Loi de 2004, sinon les intérêts légaux, à compter de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde.

Elle sollicite ensuite la condamnation de la demanderesse au paiement de la somme de 4.000.- EUR sur base de l'article 5 (3) de la Loi de 2004, sinon de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de la somme de 40.- EUR sur base de l'article 5 (1) de la Loi de 2004, sinon de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Enfin, elle demande l'exécution provisoire du jugement en ce qui concerne les demandes reconventionnelles, ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La défenderesse fait valoir que SOCIETE1.) est uniquement le superficière de la résidence et non le propriétaire. Elle souligne qu'il n'existe aucune preuve que SOCIETE1.) ait fait construire ou ait acquitté le prix de la construction, de sorte que son droit de propriété sur celle-ci, et en conséquence la qualité et l'intérêt à agir de la demanderesse, ne sont pas établis.

Elle conclut encore à la nullité sinon à l'irrecevabilité de l'assignation alors qu'une autre personne morale, à savoir SOCIETE3.), a réclamé les mêmes montants devant

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette et s'est ainsi prétendue titulaire du même droit d'agir.

Elle fait également valoir que les contrats de maintenance stipulent comme client « *BATIMENT1.)*, c/o *SOCIETE3.)* », et que *SOCIETE1.)* ne démontre pas avoir payé les montants dont elle réclame le remboursement.

*SOCIETE2.)* conclut ensuite à l'irrecevabilité de la demande basée sur l'enrichissement sans cause ou sur la répétition de l'indu, en présence d'un rapport contractuel ayant justifié les paiements intervenus.

Elle se rapporte encore à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Sur le plan factuel, elle expose avoir conclu, le 27 janvier 2016, un contrat de maintenance du système de chauffage avec la société *SOCIETE3.)*, prévoyant une rémunération forfaitaire.

Elle poursuit avoir émis une facture n°R20-12-141 le 31 décembre 2020 pour un montant de 942,81 EUR, laquelle n'a pas été acquittée par *SOCIETE3.)*, un jugement du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette du 15 juin 2021 ayant finalement annulé l'ordonnance conditionnelle de paiement préalablement obtenue par *SOCIETE2.)* à cet égard.

En droit, *SOCIETE2.)* conclut à l'absence de bien-fondé de la demande sur base d'un défaut de qualité et d'intérêt à agir de la demanderesse.

Elle se prévaut ensuite du principe de la facture acceptée et affirme avoir parfaitement exécuté ses obligations, la charge de la preuve contraire incombant à la partie adverse qui a cependant acquitté toutes les factures sans réserves.

Elle conteste en outre l'application du principe de la correspondance commerciale acceptée, sinon de l'article 109 du Code de commerce, invoqués à l'appui des demandes adverses, alors que la demanderesse formule une demande en dommages et intérêts qui échappe au domaine de la facture acceptée, la facture étant destinée à prouver l'existence d'un engagement et non pas son inexécution.

Elle ajoute que la preuve de la réception du courrier du 15 janvier 2021 n'est pas établie, que la preuve de l'envoi du courrier est non-concluante à cet égard et que les contestations y soulevées ne permettent, en tout état de cause, pas d'établir un manquement de *SOCIETE2.)*.

Face à la demande en remboursement adverse, la défenderesse fait valoir que les prestations facturées ont été acquittées par « *BATIMENT1.)* » et non par la demanderesse, et que *SOCIETE2.)* a en tout état de cause effectué les prestations stipulées au contrat de maintenance, lesquelles ne se limitent pas à la transmission du rapport « *Sunny Portal* » mais incluent des prestations complémentaires dument réalisées, telle la mesure et le contrôle visuel des modules ainsi que les travaux de maintenance.

Elle se prévaut également de l'article 16.2. de ses conditions générales qui exclut le remboursement de sommes acquittées.

Elle se base sur ses fiches d'intervention pour soutenir qu'elle a changé les filtres du système de ventilation aux échéances fixées et elle fait état de rapports de contrôle de l'installation de photovoltaïque pour expliquer qu'elle a effectué ses missions de contrôle visuel des modules et d'évaluation de la performance.

La défenderesse conteste encore que les conditions de l'action *de in rem verso* soient remplies en l'espèce, notamment en présence d'un contrat et donc d'une cause juridique, la charge de la preuve reposant sur la demanderesse.

Elle s'oppose à la demande adverse sur base de la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil, alors qu'aucune mise en demeure ne lui a été adressée et que l'urgence fait défaut. Elle conteste également que la norme « *CRTI-B* » ait été applicable au contrat, puisque celle-ci date du 3 février 2021, et qu'aucune preuve des dysfonctionnements et de leur imputabilité à SOCIETE2.) n'est rapportée. Elle conclut également au rejet de la mission d'expertise demandée par la partie demanderesse.

Elle conclut enfin au rejet de la demande adverse en indemnisation des frais et honoraires d'avocat, aucune faute n'ayant été commise.

Au soutien de ses demandes reconventionnelles, qu'elle fonde sur l'article 109 du Code de commerce, sinon l'article 1134 du Code civil, SOCIETE2.) fait valoir le défaut de contestation de sa facture par la partie demanderesse ainsi que la bonne exécution de ses obligations.

Elle invoque ensuite le caractère abusif de la résiliation du contrat de maintenance par la société SOCIETE3.) le 4 décembre 2020. Elle fait valoir que cette société ne saurait résilier un contrat pour autrui, sauf mandat, et qu'aucun motif n'a été indiqué. Elle soutient également que le contrat ne pouvait être résilié prématurément et unilatéralement et sans préavis raisonnable, SOCIETE2.) ayant subi une perte de chance de réaliser un profit.

Elle conclut encore à la résiliation du contrat de maintenance aux torts exclusifs de SOCIETE1.), en raison du non-paiement de la facture n°R20-12-141.

### **Motifs de la décision**

#### 1. Quant à la nullité sinon l'irrecevabilité de l'assignation

SOCIETE2.) conclut à la nullité sinon à l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de qualité et d'intérêt à agir de la demanderesse.

Elle conclut encore à la nullité sinon à l'irrecevabilité de l'assignation alors que la société SOCIETE3.) s'est prétendue titulaire du même droit d'agir que la demanderesse.

Elle fait enfin valoir que le contrat de maintenance stipule comme client « *BATIMENT1.)*, c/o *SOCIETE3.)* » et que *SOCIETE1.)* ne démontre pas avoir payé les montants dont elle réclame le remboursement.

D'emblée, le tribunal relève que, si *SOCIETE2.)* invoque la nullité de l'assignation dans le corps de ses conclusions, aucune demande de nullité n'est reprise au dispositif desdites conclusions, et que la défenderesse ne développe pas autrement son argumentation à l'appui de ce moyen, lequel manque dès lors de base légale et ne sera pas autrement examiné.

Il est ensuite admis que l'intérêt à agir peut se définir comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur. Dire d'une personne qu'elle a intérêt à agir, c'est dire que la demande formée est susceptible de modifier, en l'améliorant, sa condition juridique.

Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt à agir en justice.

L'intérêt à agir n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui même qui se prétend titulaire du droit.

De même, celui qui se prétend être titulaire d'un droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action (cf. T.Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2e éd., P. Bauler, n°1005).

En l'espèce, *SOCIETE1.)* se prévaut de sa qualité de propriétaire de l'« *BATIMENT1.)* » et de cocontractant de *SOCIETE2.)* pour agir à l'encontre de celle-ci dans le cadre d'une demande en indemnisation et en remboursement.

Indépendamment de la question de savoir si la demanderesse est réellement titulaire des droits litigieux, force est de constater que les droits dont elle se prévaut et le but recherché dans le cadre de la présente instance lui confèrent qualité et intérêt pour agir.

La demande est dès lors à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

## 2. La demande principale

*SOCIETE1.)* demande la condamnation de *SOCIETE2.)* au remboursement de la somme de 18.323,27 EUR au titre d'une facturation sans contrepartie. Elle reproche dans ce contexte à la défenderesse de ne pas avoir exécuté ses prestations contractuelles de maintenance du système de ventilation et de surveillance de l'installation du système de photovoltaïque, pour lesquelles un prix forfaitaire a été convenu. Elle base sa demande sur le principe de la correspondance commerciale

acceptée, sinon sur les principes de la responsabilité contractuelle, sinon sur l'enrichissement sans cause ou la répétition de l'indu.

Elle demande ensuite la condamnation de SOCIETE2.) au paiement de la somme de 16.106,40 EUR sur base de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle de celle-ci, en expliquant avoir eu recours à une tierce-entreprise pour procéder aux travaux de rénovation et de remplacement nécessaires au niveau des installations de chauffage et de ventilation.

2.1. La demande en paiement du montant de 18.323,87 EUR sur base du principe de la correspondance commerciale acceptée

SOCIETE1.) se prévaut d'un courrier de mise en demeure à l'égard de SOCIETE2.) du 15 janvier 2021, pour soutenir que ce dernier est demeuré incontesté et qu'il y a partant lieu à application du principe de la correspondance commerciale acceptée.

Par extension du principe de la facture acceptée découlant de l'article 109 du Code de commerce, il est admis en jurisprudence qu'entre commerçants, le fait de ne pas répondre à une correspondance commerciale implique une présomption d'acceptation de son contenu.

La présomption d'acceptation de la teneur de la correspondance commerciale liée au silence gardé ne constitue néanmoins pas une règle absolue, elle ne peut être généralisée. Ainsi, les commerçants ne sont pas obligés de répondre à toutes les lettres qu'ils reçoivent (cf. Cour d'appel 18 décembre 2002, n°26326 du rôle).

La signification accordée au silence dépendra des circonstances de l'espèce qui sont souverainement appréciées par le juge du fond (cf. Cour d'appel 26 mai 2004, n°27727 du rôle; Cour d'appel 16 juin 2004, n°27752 du rôle ; Cour d'appel 9 mars 2005, n°28562 du rôle).

La présomption est notamment écartée si l'on démontre que le silence s'explique par d'autres circonstances ou si la lettre laissée sans réponse formulait une prétention abusive.

Pour que le principe de la correspondance acceptée trouve à s'appliquer, la correspondance commerciale doit contenir une affirmation impliquant une obligation à charge de son destinataire.

En l'espèce, il échet de constater que le courrier du 15 janvier 2021, dont se prévaut SOCIETE1.), fait suite à un courrier du 14 décembre 2020 de SOCIETE2.) ainsi qu'à l'émission par celle-ci de sa facture n°R20-12-141 d'un montant de 942,81 EUR en date du 31 décembre 2020 (cf. pièce n°5 de Maître Pacary et pièce n°2 de Maître De Ron).

Par ailleurs, il est constant en cause que SOCIETE2.) a, par la suite, adressé divers courriers de rappel à SOCIETE1.) réclamant le paiement de sa facture et qu'elle a agi judiciairement par le biais d'une ordonnance conditionnelle de paiement afin d'en obtenir l'acquittement (cf. pièces n°3 à 6 de Maître De Ron).

Outre le fait que les montants réclamés par SOCIETE1.) dans son courrier du 15 janvier 2021 diffèrent du montant actuellement réclamé dans le cadre de la présente procédure, il y a lieu de retenir que la demanderesse ne pouvait ignorer que sa revendication financière était contestée par SOCIETE2.), cette dernière s'estimant elle-même créancière de la demanderesse.

La demande encourt partant le rejet sur base du principe de la correspondance commerciale acceptée.

2.2. La demande en paiement des montants de 18.323,87 EUR et de 16.106,40 EUR sur base des principes de la responsabilité contractuelle

L'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil dispose que « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que SOCIETE2.) a conclu, le 27 janvier 2016, un contrat de maintenance pour systèmes de chauffage avec le « *Auftraggeber/Client* » « *BATIMENT1.) – c/o SOCIETE3.)* ». Le contrat est d'ailleurs revêtu du tampon de la société SOCIETE3.) (cf. pièce n°1 de Maître Pacary).

Il est constant en cause que la société SOCIETE3.) est le gérant de l'« *BATIMENT1.)* » aux termes d'un contrat de syndic conclu avec SOCIETE1.) (cf. pièce n°11 de Maître Pacary) et qu'elle revêt la forme sociale d'une société à responsabilité limitée, donc dotée de la personnalité juridique.

Il ressort ensuite des pièces que les factures émises par SOCIETE2.) dans le cadre du contrat de maintenance étaient adressées à la société SOCIETE3.), quand bien même le nom de SOCIETE1.) figure également dans la partie descriptive des factures (cf. pièce n°9 de Maître De Ron).

Enfin, il résulte des éléments du dossier que la société SOCIETE3.) a résilié en son nom propre le contrat de maintenance par courrier du 4 décembre 2020, avec effet au 31 décembre 2020 (cf. pièce n°3 de Maître Pacary).

Il n'est par ailleurs pas contesté que la société SOCIETE3.) a également réclamé le paiement des montants 18.323,27 EUR et de 16.106,40 EUR à SOCIETE2.) dans le cadre de la procédure judiciaire ayant abouti au jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette du 15 juin 2022 (cf. pièce n°7 de Maître De Ron).

Contrairement à l'appréciation de SOCIETE1.), il ne ressort d'aucune pièce du dossier que la société SOCIETE3.), en tant que syndic et gérant de l'immeuble, ait agi au nom et pour compte d'autrui, en l'espèce au nom du superficiaire de l'immeuble, à savoir SOCIETE1.).

A défaut pour SOCIETE1.) d'être le cocontractant de SOCIETE2.) au titre du contrat de maintenance, alors que seule la société SOCIETE3.) y était partie en nom propre en tant que gérant de l'immeuble, et non en tant que mandataire du détenteur du droit de superficie de l'immeuble, il y a lieu de rejeter la demande en remboursement du montant de 18.323,27 EUR sur la base contractuelle.

Il en va de même de la demande en indemnisation du montant de 16.106,40 EUR, cette demande étant basée sur la faculté de remplacement prévue par l'article 1144 du Code civil selon lequel « *le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur* », l'application dudit article supposant également l'existence d'une relation contractuelle entre parties qui n'existe cependant pas en l'espèce.

2.3. La demande en paiement du montant de 18.323,87 EUR sur base de l'enrichissement sans cause sinon de la répétition de l'indu

SOCIETE1.) estime encore que les conditions de l'enrichissement sans cause ou de la répétition de l'indu sont remplies en l'espèce.

Pour que l'action *de in rem verso*, quasi-contrat d'origine jurisprudentielle, soit accueillie, il est nécessaire que soient réunies non seulement des conditions matérielles, à savoir un enrichissement et un appauvrissement corrélatif, mais aussi des conditions juridiques, à savoir l'absence de cause de l'enrichissement, l'absence de faute de l'appauvri et l'absence d'une autre action à la disposition de l'appauvri.

Ainsi, l'action *de in rem verso* doit avoir un caractère subsidiaire et ne peut être admise pour suppléer à une autre action qui se heurte à un obstacle de droit et que le demandeur ne peut intenter par suite d'une prescription, d'une déchéance ou forclusion ou par l'effet de l'autorité de la chose jugée. Il en va de même d'un demandeur auquel un droit est expressément refusé, parce qu'il ne peut faire la preuve de son droit car, admettre en pareil cas une action fondée sur l'enrichissement sans cause, reviendrait à contourner les règles de droit commun ouvertes à l'appauvri.

L'enrichissement sans cause est dès lors écarté si l'appauvri dispose d'une autre action de nature délictuelle, contractuelle, quasi-contractuelle ou légale pour parvenir à la reconstitution de son patrimoine contre l'enrichi (*cf.* Cour d'appel (2e chambre) 8 juin 2011, n°32074 du rôle; Cour d'appel (2e chambre) 2 mai 2018, n°44035 du rôle; Cour d'appel (4e chambre) 15 mai 2019, n°45201 du rôle et les références y citées).

En l'espèce, il a été retenu par le tribunal que la relation contractuelle sur base du contrat de maintenance s'est nouée entre SOCIETE2.) et SOCIETE3.), de sorte que SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de son droit d'action, outre le fait de ne pas démontrer l'acquittement par ses soins des factures de SOCIETE2.).

Elle ne saurait partant invoquer la base quasi-contractuelle pour pallier l'absence de démonstration de son droit d'action sur une autre base.

L'action en répétition de l'indu trouve, quant à elle, son fondement dans l'article 1235 du Code civil, qui pose le principe que « *tout paiement suppose une dette et ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition* », ainsi que dans l'article 1376 du même code, qui dispose que « *celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu* ».

En l'espèce, les paiements des factures de SOCIETE2.) ayant été effectués sur base du contrat de maintenance, la demande ne saurait prospérer sur base des principes de la responsabilité quasi-délictuelle.

#### 2.4. La demande en paiement du montant de 16.106,40 EUR sur base des principes de la responsabilité délictuelle

Le principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, encore appelé principe de non-option, interdit l'utilisation des règles délictuelles dans le domaine réservé à la responsabilité contractuelle, de sorte que lorsque les griefs invoqués en vue d'engager la responsabilité civile sont de nature contractuelle, le demandeur ne peut agir en réparation contre le débiteur défaillant que sur le fondement contractuel.

En l'espèce, les griefs résultant de l'exercice de la faculté de remplacement prévue par l'article 1144 du Code sont de nature contractuelle, de sorte que SOCIETE1.) ne saurait agir sur la base délictuelle à l'égard de la défenderesse, ceci quand bien même son action se heurte sur la base contractuelle au défaut de sa qualité de cocontractant de SOCIETE2.).

#### 2.5. Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande principale de SOCIETE1.) encourt le rejet.

La demande subsidiaire en nomination d'un expert judiciaire est également à rejeter pour ne pas être utile pour la solution du litige.

La demande en majoration de 3 points du taux légal des intérêts applicables à la demande principale, à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois suivant la signification du jugement, est à dire sans objet.

### 3. Les demandes reconventionnelles de SOCIETE2.)

SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 942,81 EUR au titre de la facture n°R20-12-241 du 31 décembre 2020.

Elle demande également la résolution judiciaire du contrat de maintenance ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 15.000.- EUR au titre d'un manque à gagner résultant de la résiliation du contrat de maintenance.

#### 3.1. La demande en paiement de la facture n°R20-12-241 du 31 décembre 2020

Aux termes de l'article 109 du Code de commerce, les achats et ventes se constatent par une facture acceptée.

Ce texte 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 (cf. Cour de cassation 24 janvier 2019, n°16/2019 ; Cour d'appel (4e chambre) 6 mars 2019, n°44848).

En l'espèce, le contrat servant de base à la demande est un contrat de prestation de services.

Pour ce type de contrats, il est admis que le fait de ne pas émettre de contestations endéans un bref délai contre une facture permet de présumer que le client commerçant marque son accord sur la facture et ses mentions.

Néanmoins, il est admis que la facture est un document du domaine contractuel. Elle fait état d'une créance qui se rapporte à l'exécution (présente ou future) d'un contrat et du prix d'une prestation. La facture est destinée à prouver l'existence d'un engagement et non pas son inexécution.

En l'espèce, ainsi qu'il a été développé et qu'il n'est par ailleurs pas expressément contesté par SOCIETE2.), celle-ci est contractuellement liée à la société SOCIETE3.), à l'égard de laquelle la facture litigieuse a par ailleurs été émise.

A défaut pour SOCIETE1.) d'être le cocontractant de SOCIETE2.) et le destinataire de la facture litigieuse, la demande ne saurait aboutir sur base de l'article 109 du Code de commerce.

En l'absence de relation contractuelle entre SOCIETE2.) et SOCIETE1.), la demande ne saurait pas non plus prospérer sur base du droit commun de la responsabilité civile contractuelle, de sorte qu'elle encourt le rejet.

### 3.2. La demande en résolution judiciaire du contrat de maintenance et en indemnisation du manque à gagner

SOCIETE2.) soulève le caractère abusif de la résiliation sans motifs du contrat de maintenance, et fait valoir que la société SOCIETE3.) ne saurait résilier un contrat pour autrui, sauf mandat.

Le tribunal rappelle tout d'abord que la résiliation d'un contrat par déclaration unilatérale produit ses effets du seul fait de la manifestation de volonté de son auteur ; il suffit qu'elle soit notifiée. Le contrat est et reste ainsi résilié et le juge ne saurait le faire renaître. De même, le juge ne peut pas prononcer la résolution ou la résiliation judiciaire d'un contrat déjà résilié.

En l'espèce, il est constant en cause que le contrat de maintenance a été résilié par la société SOCIETE3.) le 4 décembre 2020 (cf. pièce n°3 de Maître Pacary).

Contrairement à l'appréciation de SOCIETE2.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que la résiliation du contrat de maintenance, dont elle a elle-même soutenu dans le cadre de sa défense qu'il a été conclu avec le client « BATIMENT1.), c/o SOCIETE3.) », ait été faite pour autrui par la société SOCIETE3.).

Au contraire, le tribunal a d'ores et déjà relevé que le contrat en question a été conclu entre SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.), de sorte que la résiliation du contrat par cette dernière est intervenue en nom propre, les termes mêmes du courrier de résiliation ne laissant par ailleurs aucun doute à cet égard (« *Mit diesem Einschreiben möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir alle unsere gemeinsamen Vertäge kündigen zum 31/12/2020* »).

L'argument d'absence de validité de la résiliation intervenue pour défaut de pouvoir dans le chef de la société SOCIETE3.) est donc à rejeter, et la demande de SOCIETE2.) en résolution judiciaire du contrat de maintenance est à dire sans objet.

Quant à la demande en indemnisation du manque à gagner résultant de la rupture du contrat, cette demande encourt également le rejet dans la mesure où elle est dirigée contre le tiers SOCIETE1.), SOCIETE2.) ne développant en outre pas en quoi la résiliation du contrat à durée annuelle renouvelable aurait été sujette à une indication de motifs, et dans la mesure où elle a elle-même indiqué par courrier du 4 février 2021 que la résiliation du contrat de maintenance du 27 janvier 2016 était acceptée (« *akzeptiert, fristgerecht gekündigt* » - cf. pièce n°16 de Maître Pacary).

#### 4. La demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat

SOCIETE1.) sollicite l'obtention de dommages et intérêts à hauteur de 3.000.- EUR au titre de l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cour de cassation 9 février 2012, arrêt n°5/12, JTL 2012, n°20, page 54).

Afin de prospérer dans sa prétention, la partie demanderesse doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la partie adverse, d'un dommage et d'un lien causal, en ce que la demande est basée sur la responsabilité civile.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, la demande en indemnisation est à rejeter.

#### 5. La demande de SOCIETE2.) en indemnisation sur base des articles 5 (1) et 5 (3) de la Loi de 2004

SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la demanderesse au paiement de la somme de 4.000.- EUR sur base de l'article 5 (3) de la Loi de 2004, ainsi qu'au paiement de la somme de 40.- EUR sur base de l'article 5 (1) de la même loi.

Conformément à l'article 5 (1) de la Loi de 2004, « *Lorsque des intérêts pour retard de paiement sont exigibles dans des transactions commerciales conformément à l'article 3 ou à l'article 4, le créancier est en droit d'obtenir du débiteur le paiement d'un montant forfaitaire de quarante euros* ».

L'article 5 (3) de la Loi de 2004 est rédigé comme suit :

*« Le créancier est en droit de réclamer au débiteur, outre le montant forfaitaire visé au paragraphe (1), une indemnisation raisonnable pour tous les autres frais de recouvrement venant en sus dudit montant forfaitaire et encourus par suite d'un retard de paiement du débiteur. Ces frais peuvent comprendre, notamment, les dépenses engagées pour faire appel à un avocat ou à une société de recouvrement de créances ».*

Eu égard à l'issue du litige, il convient de rejeter la demande de SOCIETE2.), celle-ci n'ayant pas la qualité de créancier de la partie demanderesse.

#### 6. Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, les demandes respectives de SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter.

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.

Enfin, SOCIETE1.) ayant succombé à l'instance dont elle est à l'origine, elle doit supporter les frais et dépens en application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

**dit** la demande principale recevable,

la **dit** non fondée, partant en déboute,

**reçoit** les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en paiement de la facture n°R20-12-241 du 31 décembre 2020,

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en indemnisation d'un manque à gagner du fait de la rupture du contrat de maintenance,

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en indemnisation des frais et honoraires d'avocat,

**dit** non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL formulées sur base des articles 5 (1) et 5 (3) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

**rejette** les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.