

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH06/00020

Audience publique du jeudi, quinze janvier deux mille vingt-six.

Numéro de rôle TAL-2024-07442

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Julie CORREIA, juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, 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 gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Claire LAVANDIER, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour susdit,

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse,

demanderesse par reconvention, comparant par la société à responsabilité limitée KRIEG AVOCAT CONSEIL SARL, établie et ayant son siège social à L-2324 Luxembourg, 9, avenue Jean-Pierre Pescatore, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 276793, comparant à l'audience par Maître Mélanie

SCHMITT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Frédéric KRIEG, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, en date du 30 août 2024, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 20 septembre 2024 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-2024-07442 du rôle pour l'audience publique du 20 septembre 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 24 septembre 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 18 novembre 2025, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Claire LAVANDIER, en remplacement de Maître Yves WAGENER, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Mélanie SCHMITT, en remplacement de Maître Frédéric KRIEG, 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 20 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») et la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « SOCIETE2.) ») ont signé un contrat de prestation de services (ci-après le « Contrat ») portant sur quatre projets immobiliers à ADRESSE3.), ADRESSE4.), ADRESSE5.) et ADRESSE6.).

SOCIETE1.) a par la suite émis les factures suivantes :

- facture n° INV/2023/00011 du 31 octobre 2023 pour un montant de 13.920,- EUR TTC,
- facture n° INV/2023/00013 du 30 novembre 2023 pour un montant de 13.920,- EUR TTC, et
- facture n° INV/2024/00001 du 2 janvier 2024 pour un montant de 13.920,- EUR TTC,

soit pour un montant total de 41.760,- EUR TTC (ci-après les « Factures impayées »).

Procédure

Par exploit d'huissier du 30 août 2024, SOCIETE1.) a donné assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

Dans son assignation, **SOCIETE1.)** sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer la somme de 41.760,- EUR au titre des Factures impayées, avec les intérêts de retard tels que prévus par les articles 1^{er} et 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), à partir des échéances respectives des Factures impayées, à savoir le 30 décembre 2023, le 30 janvier 2024 et le 1^{er} mars 2024, jusqu'à solde.

Elle demande au tribunal de céans de dire que le Contrat a été résilié de manière abusive, sinon de manière injustifiée par SOCIETE2.), et partant de la condamner à lui payer de ce chef une indemnité d'un montant de 50.000,- EUR, tel que prévu à l'article 5 du Contrat.

Elle demande encore la condamnation de la défenderesse à lui payer le montant de 750,- EUR sur base de l'article 5 de la Loi de 2004, ainsi qu'une indemnité d'un montant de 1.500,- EUR 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, ainsi qu'à la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) fait état d'une erreur matérielle affectant les dates d'échéance des Factures impayées et elle modifie partant le point de départ des intérêts, ceux-ci étant encourus depuis le 30 novembre 2023, le 30 décembre 2023 et le 1^{er} février 2024.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) expose qu'aux termes de l'article 10 du Contrat, les parties ont convenu du paiement d'un montant de 120.000,- EUR HTVA, suivant une facturation mensuelle de 12.000,- EUR HTVA, soit 13.920,- EUR TTC sur une période de dix mois.

Le courrier de résiliation de SOCIETE2.) serait intervenu au moment où SOCIETE1.) elle-même aurait été sur le point de résilier le Contrat, pour non-paiement par la défenderesse des Factures impayées.

SOCIETE1.) renvoie aux dispositions de l'article 5 du Contrat pour en conclure que la résiliation intervenue à l'initiative de SOCIETE2.) est abusive. Ainsi, toute résiliation reconnue judiciairement comme fautive ou non justifiée emporterait la condamnation de son auteur à une pénalité forfaitaire de 50.000,- EUR.

En ce qui concerne le paiement des Factures impayées, SOCIETE1.) base sa demande sur l'article 109 du Code de commerce, et plaide, à titre subsidiaire, qu'elle a droit au paiement de ses factures au vu du travail exécuté. Elle renvoie sur ce point à des attestations testimoniales.

La facture la plus récente aurait été contestée par un courrier du 25 mars 2024, soit émis deux mois après l'émission de ladite facture, cette contestation étant selon la demanderesse à considérer comme tardive. Pour les deux autres factures émises antérieurement, le délai de contestation serait encore plus long et rien ne permettrait en l'espèce d'expliquer le silence prolongé de la défenderesse. SOCIETE1.) estime en outre que le tribunal doit être d'autant plus sévère en présence d'un contrat prévoyant une facturation mensuelle pour des prestations quotidiennes et suivies.

SOCIETE1.) conteste enfin tous les reproches formulés par SOCIETE2.) à son égard. Elle estime avoir correctement exécuté son travail, de sorte que SOCIETE2.) n'aurait subi aucun dommage.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la forme de l'assignation.

Quant au fond, elle conclut au rejet des demandes de SOCIETE1.).

A titre reconventionnel, SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur du montant de 11.173,29 EUR (4.555,98 + 224,03 + 1.128,28 + 5.265) pour divers travaux de redressement auxquels elle a dû procéder.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité d'un montant de 2.000,- EUR 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.) conteste formellement redevoir le paiement des Factures impayées. Elle indique que le paiement de ces factures a, d'un commun accord avec le gérant de SOCIETE1.), été suspendu en raison de la remontée, dès le mois d'octobre 2023, de plusieurs mécontentements de ses clients ayant acquis des biens sur les quatre projets immobiliers relevant du Contrat. Les manquements relevés auraient pour cause la mauvaise gestion et coordination de chantier par SOCIETE1.) et engendreraient de lourdes conséquences financières pour SOCIETE2.), notamment au niveau des garanties biennale et décennale et des indemnités de retard à payer aux clients.

Face à cette situation, SOCIETE2.) estime qu'elle n'a pas eu d'autre choix que de procéder à la résiliation du Contrat par courrier du 25 mars 2024. Ce courrier vaudrait également contestation des Factures impayées, de sorte que le principe de la facture acceptée ne saurait trouver application en l'espèce. SOCIETE2.) considère que le délai endéans lequel les Factures impayées ont été contestées est raisonnable, étant donné qu'elle n'a pas été informée tout de suite des reproches formulés par les clients finaux, au vu notamment de l'ampleur des chantiers gérés. Il se serait ainsi avéré que SOCIETE1.) n'a pas exécuté une partie des prestations lui incombant aux termes du Contrat et a mal exécuté l'autre partie de ses prestations. SOCIETE2.) renvoie sur ce point à des attestations testimoniales.

En ce qui concerne les prestations non exécutées, SOCIETE2.) reproche à SOCIETE1.) de ne pas avoir assuré la gestion des sous-traitants jusqu'à la levée complète des réserves. En particulier, concernant l'une des deux résidences à ADRESSE3.), le parquet aurait été endommagé, mais cela n'aurait pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception des parties privatives réalisée par SOCIETE1.). Une entreprise tierce aurait dû procéder aux travaux de réfection. Quant au projet à ADRESSE6.), le gérant de SOCIETE1.) n'aurait pas fait les appels d'offres nécessaires pour le chantier pendant plus de 4 mois entre février et juillet 2022, provoquant un retard irrattrapable pour SOCIETE2.), de sorte qu'elle aurait dû payer aux clients les pénalités de retard prévues dans les contrats de vente.

SOCIETE2.) reproche encore à SOCIETE1.) de ne pas avoir suivi les recommandations faites par le bureau de contrôle SOCIETE3.) sur le chantier à ADRESSE3.).

Elle se plaint également d'un manque de suivi des acquéreurs pendant la réalisation du chantier à ADRESSE3.). Ainsi un client se serait adressé directement à SOCIETE2.), après ne pas avoir obtenu de réponse de la part de SOCIETE1.). Un salarié de SOCIETE2.) aurait dû suivre la problématique en lieu et place de SOCIETE1.) avec laquelle la communication se serait dégradée. Une société tierce aurait dû intervenir pour terminer le travail incombant à SOCIETE1.).

SOCIETE1.) aurait en outre manqué à son obligation de suivre et de vérifier la qualité des travaux effectués sur le chantier. Un salarié de SOCIETE2.) aurait constaté un défaut au niveau d'une descente d'eau de la toiture plate, qui aurait résulté en une prolifération de moisissures.

SOCIETE2.) reproche encore à SOCIETE1.) de ne pas lui avoir envoyé certains types de documents. Une cliente aurait à plusieurs reprises demandé au gérant de SOCIETE1.) qu'il lui remette une version exploitable du *listing* des réserves qu'il avait établi pour les parties communes des résidences à ADRESSE3.), sans succès.

En ce qui concerne les prestations mal exécutées, SOCIETE2.) reproche à SOCIETE1.) de ne pas bien avoir coordonné les chantiers. Elle explique que SOCIETE1.) a fait enlever l'échafaudage d'une résidence à ADRESSE3.), alors que les travaux de façade et d'étanchéité n'étaient pas encore achevés, ce qui aurait généré des coûts supplémentaires inutiles, puisque l'échafaudage aurait dû être réinstallé. SOCIETE2.) n'aurait été informée de ce problème que bien plus tard. En outre, SOCIETE1.) imposait des délais de réalisation des travaux aux différents intervenants sur le chantier, sans toutefois coordonner ces travaux en fonction de leur faisabilité au vu des travaux déjà réalisés auparavant.

SOCIETE1.) aurait de surcroît violé son obligation de fournir des solutions techniques en cas de problème, telle que prévue à l'article 2 du Contrat.

SOCIETE2.) invoque divers manquements pour illustrer ces propos. Tout d'abord, SOCIETE1.) n'aurait pas vérifié le degré de la pente de la rampe de garage avant de faire réaliser les travaux de façade d'une résidence à ADRESSE3.). Il se serait avéré que ladite pente était supérieure à 12%, de sorte qu'une rampe chauffante aurait été commandée, permettant une utilisation en période hivernale. SOCIETE1.) aurait toutefois manqué à son obligation de suivi et de coordination du chantier, et une rampe ordinaire aurait été installée, de sorte que SOCIETE2.) aurait dû procéder à la démolition de la rampe pour faire installer le système de chauffage, ainsi que faire réintervenir le façadier pour reprendre les socles de la façade.

En ce qui concerne le chantier à ADRESSE4.), SOCIETE2.) reproche à SOCIETE1.) d'avoir laissé le façadier découper la façade de la maison sans reprendre les étanchéités, ce qui aurait provoqué des infiltrations d'eau. Au lieu de demander immédiatement au façadier de reprendre les travaux, SOCIETE1.) serait restée totalement passive, alors qu'elle aurait été informée de la situation.

SOCIETE1.) aurait en outre procédé à la réception des parties communes d'une résidence à ADRESSE3.) en date du 26 janvier 2024, sans en informer au préalable SOCIETE2.). Aucun procès-verbal de réception n'aurait été signé, mais le gérant de SOCIETE1.) se serait contenté de dresser un *listing* partiel des réserves, sans toutefois le faire contresigner par les différents sous-traitants présents. Ce document aurait été adressé à SOCIETE2.) par courriel du 12 février 2024 et en format *pdf*, le rendant inutilisable, dans la mesure où les réserves formulées auraient dû être encodées manuellement dans le logiciel *SOCIETE4.*). Cette transmission tardive des réserves levées à SOCIETE2.) aurait d'ailleurs fait perdre à cette dernière 15 jours pour lever les réserves, puisqu'elle serait soumise à un délai de 60 jours pour ce faire. A défaut de document contresigné et au vu d'autres réserves lui transmises par la suite notamment par la société SOCIETE5.), SOCIETE2.) n'aurait eu d'autre choix que de reconvoquer les différents intervenants et de procéder à une nouvelle réception de la résidence en bonne et due forme.

SOCIETE2.) estime que le manque de professionnalisme dans le chef de SOCIETE1.) a immanquablement porté atteinte à son image et à sa réputation. Elle précise à cet égard que le gérant de SOCIETE1.), PERSONNE1.), travaillait antérieurement pour SOCIETE2.), et continuait partant, aux yeux des clients, de la représenter.

SOCIETE2.) souligne qu'elle a mis plusieurs mois à découvrir l'ampleur des dégâts causés par SOCIETE1.), puisque cette dernière ne lui remontait pas ou tardivement les informations nécessaires. Ce serait pour cette raison que les Factures impayées auraient été contestées en date du 25 mars 2024 et que le Contrat aurait été résilié avec effet immédiat à cette même date. Cette résiliation serait justifiée au vu des manquements reprochés à SOCIETE1.), de sorte qu'aucune pénalité ne serait due de ce chef.

En ce qui concerne sa demande formulée à titre reconventionnel, SOCIETE2.) précise qu'elle a été contrainte d'exposer diverses sommes relatives aux travaux de réfection liés aux manquements de SOCIETE1.). Ainsi, SOCIETE1.) aurait oublié de commander des éléments coupe-feu ainsi qu'une réserve dallage pour la terrasse d'un appartement des résidences à ADRESSE3.). Les parquets en bois auraient dû être repris, ainsi que la façade. Ces coûts s'élèveraient au montant total de 11.173,29 EUR.

Appréciation

Les demandes principales et reconventionnelle, introduites dans les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables.

I. Quant à la demande en paiement des factures de SOCIETE1.)

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 (Cour de cassation, 24 janvier 2019, n°16/2019 ; Cour d'appel 4^{ème} chambre, 6 mars 2019, n°44848).

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de prestation de services.

Pour ce type de contrat, 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.

Il appartient au débiteur de renverser cette présomption d'acceptation.

Le commerçant qui n'est pas d'accord avec la facture de son cocontractant, doit prendre l'initiative d'émettre des protestations précises valant négation de la dette affirmée endéans un bref délai à partir de la réception de la facture.

La durée du délai de protestation dépend du temps nécessaire pour contrôler la prestation, la facture et la concordance entre l'une et l'autre. Il y a lieu à cet égard de tenir compte de la nature du contrat, de son objet, du comportement réciproque des parties, bref de toutes les circonstances de la cause (A. Cloquet, La facture, n° 586 et 587).

En l'espèce, ni la qualité de facture des Factures impayées, ni leur réception par SOCIETE2.), ne sont contestées. A défaut d'autre indication, les Factures impayées sont présumées avoir été reçues à la date qu'elles portent, soit en date des 31 octobre 2023, 30 novembre 2023 et 2 janvier 2024.

SOCIETE2.) a contesté les Factures impayées suivant courrier du 25 mars 2024, soit presque trois mois après la réception de la dernière des trois factures, et 5 mois après la réception de la première.

Le tribunal relève que même à supposer que les reproches formulés par les clients finaux à l'égard de SOCIETE1.) aient effectivement mis plusieurs mois à remonter vers SOCIETE2.), ce qui laisse d'être établi en l'espèce, ce fait ne justifierait pas de lui accorder un délai plus long pour contester les Factures impayées, la facturation mensuelle des honoraires de SOCIETE1.) ayant été prévue contractuellement entre parties.

Il y a lieu de retenir que ces contestations ne sont pas intervenues endéans un délai suffisamment bref, de sorte qu'elles sont à considérer comme tardives.

Il s'ensuit que les Factures impayées sont à considérer comme acceptées au sens de l'article 109 du Code de commerce et engendrent, en présence d'un contrat de prestation de services, une présomption simple de l'existence de la créance, susceptible d'être renversée par la preuve du contraire à rapporter par SOCIETE2.).

Afin de renverser la présomption découlant de l'article 109 du Code de commerce, SOCIETE2.) fait tout d'abord plaider que le paiement des factures aurait été suspendu, d'un commun accord avec le gérant de SOCIETE1.), au vu des problèmes survenus sur divers chantiers.

Cette affirmation n'est toutefois étayée par aucun élément du dossier, de sorte qu'elle reste à l'état de pure allégation.

SOCIETE2.) reproche ensuite à SOCIETE1.) de ne pas avoir exécuté une partie de ses obligations. Le tribunal relève cependant à cet égard que les reproches qu'elle formule à l'égard de SOCIETE1.) ne sont pas des inexécutions contractuelles, mais des reproches liés à une mauvaise exécution du contrat, à savoir une mauvaise exécution de son obligation de gestion et de suivi des chantiers, un manque de coordination, une communication défailante avec SOCIETE2.) ainsi qu'un manque de réactivité et de professionnalisme. Il s'agit là non pas d'inexécutions dans le chef de SOCIETE1.), mais d'un reproche d'exécution défailante de ses obligations contractuelles.

SOCIETE2.) soulève en fait le moyen de l'exception d'inexécution.

Le tribunal rappelle à cet égard que l'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques Ghestin, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n° 365, p. 430 et s.). L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (Marcel Planiol et Georges Ripert, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n° 446, p. 601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que le débiteur de l'obligation de paiement n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n° 435, p. 41).

L'exception d'inexécution, qui est un moyen de défense et non une demande en soi, ne peut dès lors avoir d'effet qu'en présence d'une demande reconventionnelle en dommages et

intérêts, qui pourra, le cas échéant, aboutir à l'anéantissement de la demande principale par la voie de la compensation entre les deux revendications.

Les reproches de mauvaise exécution de ses obligations contractuelles par SOCIETE1.), même à les supposer établis, ne sont dès lors pas de nature à renverser la présomption engendrée par l'acceptation des Factures impayées. Il y a lieu d'analyser le cas échéant les reproches formulés par SOCIETE2.) dans le cadre de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts.

A défaut de tout autre moyen invoqué, il y a lieu de dire la demande de SOCIETE1.) tendant au paiement des Factures impayées fondée pour le montant réclamé de 41.760,- EUR (3 x 13.920).

Il y a lieu d'allouer sur le prédit montant principal les intérêts tels que prévus au Chapitre 1^{er} de la Loi de 2004 à partir des échéances respectives des factures, jusqu'à solde.

II. Quant à la résiliation du Contrat et à l'indemnité réclamée par SOCIETE1.) pour résiliation non justifiée

Le Contrat conclu entre les parties est à qualifier de contrat à durée déterminée, l'article 14 prévoyant que le Contrat prend fin à l'achèvement de la mission incombant à SOCIETE1.), à savoir la levée de l'ensemble des réserves du procès-verbal de réception.

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 principe, la mise en œuvre de la clause résolutoire n'est pas conditionnée par la gravité du manquement ou de l'inexécution (Cass. fr. com. 10 juillet 2012, n° 11-20.060, D.2012.1958, D.2013.391, note S. Amrani-Mekki et M. Mekki ; RTD civ. 2012. 726, obs. B. Fages ; LEDC 4 sept. 2012, n° 8, p. 6, obs. G. Pillot ; RDC 2013. 86, n° 1, note Y.- M. Laithier). En effet, il suffit de constater la matérialité des manquements ou des comportements reprochés et de vérifier qu'ils étaient expressément visés par la clause pour constater la résolution conventionnelle du contrat. Néanmoins, les parties peuvent exiger un manquement grave imputable à l'une des parties pour l'application de la clause résolutoire.

En principe, la faute qui résulte du droit commun et non des mentions du contrat ne déclenche pas le jeu de la clause résolutoire. Néanmoins, rien n'empêche le créancier de déclencher l'application de la clause résolutoire en cas de manquement aux suites données par l'équité, l'usage ou la loi à l'obligation contractuelle dès lors que la rédaction de la clause résolutoire ne s'y oppose pas.

Les juges n'exercent, en matière de clauses résolutoires, qu'un contrôle *a posteriori* sur les conditions de mise en œuvre de ses stipulations ; ils ne mettent pas eux-mêmes fin au contrat, mais vérifient que les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire sont réunies (Cour d'appel, 17 juin 2009, n° 32762 du rôle).

En l'espèce, l'article 5 du Contrat prévoit que « *Chaque partie peut résilier unilatéralement le contrat en cas d'inexécution des obligations incombant à l'autre partie, le tout sous réserve de pouvoir réclamer des dommages-intérêts.*

(...)

Toute résiliation reconnue judiciairement comme fautive ou simplement non justifiée, emporte condamnation de l'auteur à une pénalité forfaitaire de 50.000,- € y non compris l'indemnisation pour dommage subi ».

L'alinéa 1^{er} de cet article est à qualifier de clause résolutoire expresse.

Le dernier alinéa constitue une clause pénale prévoyant le paiement d'une indemnité forfaitaire de 50.000,- EUR en cas de résiliation reconnue comme fautive ou non justifiée par le tribunal.

Le tribunal relève que SOCIETE1.) n'émet pas de reproches quant à la régularité de la résiliation des relations contractuelles par SOCIETE2.), mais qu'elle marque son désaccord quant au bien-fondé de la résiliation.

Afin de déterminer si la résiliation opérée par SOCIETE2.) est justifiée, le tribunal doit seulement analyser les motifs de résiliation du Contrat tels qu'ils ont été formulés dans le courrier de résiliation du 25 mars 2024, dans la mesure où il n'est pas loisible au cocontractant d'ajouter au fur et à mesure de nouveaux reproches qui, de toute évidence, ne lui ont pas semblé d'une importance capitale au moment de la résiliation.

En l'occurrence, SOCIETE2.) reproche dans son courrier de résiliation du 25 mars 2024 à SOCIETE1.) de ne pas avoir fait installer *ab initio* une rampe de garage chauffante sur le chantier à ADRESSE3.), de ne pas avoir réalisé la réception des travaux à ADRESSE3.) de manière professionnelle, de ne pas avoir réalisé le *blower door test* avant la prise de possession des lieux par les différents acquéreurs des résidences à ADRESSE3.), de ne pas avoir été suffisamment réactive face à la clientèle notamment sur le chantier à ADRESSE6.) et de ne pas avoir communiqué avec SOCIETE2.) sur les différents problèmes apparus sur les chantiers dont SOCIETE1.) assurait le suivi.

En ce qui concerne la rampe du garage, SOCIETE2.) soutient que la rampe installée a dû être démolie et qu'une rampe chauffante a dû être installée. Le tribunal relève tout d'abord qu'il n'est pas contesté en l'espèce qu'une pente de garage de plus de 12% doit disposer d'un système de chauffage.

Il résulte des pièces versées au dossier que le gérant de SOCIETE1.), PERSONNE1.), était en contact avec l'architecte concernant la pente du garage. Ainsi, en date du 8 novembre

2023, PERSONNE1.) a écrit à l'architecte que la pente de garage devait, selon les plans autorisés, avoir un degré de 10%, mais qu'il s'avèrerait que la pente réalisée serait en réalité de 15%, de sorte qu'une rampe chauffante serait nécessaire. Il indique qu'une partie de la rampe a déjà été réalisée, de sorte qu'elle devra être démolie pour permettre l'installation du système de chauffage. L'architecte lui répond le lendemain par courriel pour lui expliquer la manière de calculer le pourcentage de degré de la rampe sur base des plans tout en précisant qu'il aurait appartenu à PERSONNE1.), en cas de doute, de le consulter avant la construction de la rampe pour obtenir davantage d'explications à ce sujet.

En date du 15 novembre 2023, PERSONNE1.) s'adresse à SOCIETE2.) pour demander la validation du devis relatif à la rampe chauffante émis par la société SOCIETE6.) en date du 14 novembre 2023. Il explique que le système de chauffage est devenu nécessaire au vu du degré de la pente du garage.

Force est de relever que SOCIETE1.) est un professionnel du domaine de la construction, et qu'en tant que tel, elle aurait dû s'apercevoir, dans le cadre du suivi du chantier qui lui incombe aux termes du Contrat, du problème lié au degré de la pente du garage avant l'installation de la rampe non chauffée, ce qui aurait permis d'éviter par la suite la démolition de la rampe.

Le tribunal retient que SOCIETE1.), en permettant l'installation d'une rampe non chauffée malgré le degré de la pente supérieur à 12%, a manqué à son obligation contractuelle de suivi du chantier.

Au vu de ce manquement, il y a lieu de retenir que la résiliation intervenue à l'initiative de SOCIETE2.) suivant courrier du 25 mars 2024 est justifiée, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser les autres manquements reprochés à SOCIETE1.).

L'article 5 du Contrat, qui prévoit le paiement d'une indemnité forfaitaire seulement en cas de résiliation non justifiée par un des cocontractants, n'est dès lors pas applicable.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande de SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité pour résiliation non justifiée n'est pas fondée.

III. Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en paiement de dommages et intérêts

SOCIETE2.) sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 11.173,29 EUR à titre de dommages et intérêts, du chef de diverses sommes qu'elle dit avoir été contrainte d'exposer pour redresser les manquements de cette dernière.

Le tribunal rappelle 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.

Pour qu'il y ait responsabilité contractuelle, il ne suffit pas que le dommage ait été causé à l'occasion de l'exécution d'un contrat, il faut encore qu'il résulte de l'inexécution d'une obligation, principale ou accessoire, engendrée par le contrat à charge de l'un des cocontractants.

SOCIETE2.) doit, dès lors, pour prospérer dans sa demande en indemnisation, rapporter la preuve d'une part de la violation d'une obligation contractuelle par SOCIETE1.), et d'autre part du préjudice qu'elle allègue avoir subi en relation avec la faute reprochée.

SOCIETE2.) reproche tout d'abord à SOCIETE1.) d'avoir oublié de commander des éléments coupe-feu pour les résidences à ADRESSE3.), sans aucune autre précision.

A l'appui de ses dires, SOCIETE2.) verse deux bons de commande du 16 avril 2024, soit un par résidence, aux termes desquels elle commande, auprès de la société SOCIETE7.), la fourniture et l'installation de deux chambranles coupe-feu pour les ascenseurs, à chaque fois pour un montant de 2.277,99 EUR. Elle fournit également la facture de la société SOCIETE7.), pour un montant de 4.555,98 EUR, ainsi que la preuve d'un virement réalisé en faveur de la société SOCIETE7.) pour un montant différent, sans aucune mention de la prédite facture.

Outre le fait que le préjudice subi par SOCIETE2.) n'est dès lors pas établi, le tribunal relève qu'en l'absence de toute explication sur les faits reprochés à SOCIETE1.) et au vu des contestations de cette dernière, il n'est pas établi que la commande d'éléments coupe-feu est en lien avec une quelconque faute dans le chef de SOCIETE1.).

SOCIETE2.) reproche ensuite à SOCIETE1.) d'avoir oublié de commander une « réserve dallage » pour la terrasse d'un appartement d'une des résidences à ADRESSE3.). Aucune autre information n'est fournie à cet égard.

Elle verse à ce titre un bon de commande du 14 avril 2024 auprès de la société SOCIETE8.) pour un « supplément dalles sur plôts » pour un montant de 262,12 EUR. Elle fournit également la facture émise par SOCIETE8.) en date du 31 mai 2024 pour un montant de 249,03 EUR ainsi qu'une preuve de paiement, pour un autre montant, sans aucune mention de la prédite facture.

A l'instar des développements ci-dessus, le tribunal relève que ni le préjudice allégué par SOCIETE2.), ni son lien causal avec un prétendu manquement dans le chef de SOCIETE1.) ne sont établis.

SOCIETE2.) indique encore avoir dû refaire les parquets en bois d'un appartement, dans la mesure où ces derniers auraient été endommagés. Elle ne fournit aucune information quant à la question de savoir de quelle manière, ni par qui ils auraient été endommagés.

A défaut de toute précision sur ce point, la preuve d'une faute dans le chef de SOCIETE1.) et du lien causal entre cette faute et le dommage allégué par SOCIETE2.) n'est pas rapportée en l'espèce.

Le tribunal fait remarquer à titre superfétatoire que le virement dont fait état SOCIETE2.) à titre de preuve de paiement est adressé à une société autre que celle figurant sur le bon de commande, et que le numéro de compte bancaire ne correspond pas non plus.

Enfin, SOCIETE2.) dit avoir dû refaire les travaux de façade d'une résidence à ADRESSE3.), pour un montant de 5.265,- EUR, dans la mesure où le façadier aurait dû intervenir pour reprendre les socles de la façade, suite à la démolition et la réinstallation de la rampe de garage.

Elle renvoie à l'appui de sa demande en indemnisation de ce chef à un bon de commande du 2 juillet 2024 auprès de la société SOCIETE9.) pour « réparation de la façade », ainsi qu'une offre de prix établie par cette dernière en date du 27 juin 2024. Le tribunal relève cependant que la preuve de paiement versée par la partie demanderesse est pour un montant nettement supérieur et que le virement ne reprend en outre pas le numéro du bon de commande ou de l'offre de prix.

A défaut de tout autre élément soumis à l'appréciation du tribunal, le préjudice allégué de ce chef par SOCIETE2.) n'est pas établi.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) est à déclarer non fondée.

IV. Quant aux demandes accessoires

En vertu de l'article 5 (3) de la Loi de 2004, SOCIETE1.) est fondée à réclamer une indemnisation raisonnable pour tous les autres frais de recouvrement à hauteur de 750,- EUR.

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

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 750,- EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Le tribunal rappelle que les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution, de sorte que le tribunal n'a pas besoin de l'ordonner spécifiquement.

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 les demandes principales et reconventionnelle en la forme ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL partiellement fondée ;

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 41.760,- EUR, 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 à partir des échéances respectives des factures, jusqu'à solde ;

la **déclare** non fondée pour le surplus ;

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) SA non fondée et en débouté ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 750,- EUR sur base de l'article 5 (3) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 750,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en débouté ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.