

**N° 91 / 2019  
du 23.05.2019.  
Numéro CAS-2018-00054 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-trois mai deux mille dix-neuf.**

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
John PETRY, procureur général d'Etat adjoint,  
Marcel SCHWARTZ, adjoint du greffier en chef.

**Entre:**

**la société à responsabilité limitée A),**

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,**

**et:**

**B),**

**défendeur en cassation,**

**comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.**

---

**LA COUR DE CASSATION :**

Vu le jugement attaqué, no. 102/2018, rendu le 24 avril 2018 sous le numéro TAL-2018-01578 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de saisie-arrêt spéciale et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 17 juillet 2018 par la société à responsabilité limitée A) à B), déposé le 24 juillet 2018 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 30 août 2018 par B) à la société à la société A), déposé le 6 septembre 2018 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions de l'avocat général Isabelle JUNG ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon le jugement attaqué, que le juge de paix de Luxembourg avait dit non fondée une demande de la société à responsabilité limitée A) tendant à se voir autoriser à pratiquer saisie-arrêt sur la pension de B) entre les mains de la Caisse nationale d'assurance pension pour obtenir paiement d'un certain montant au titre de l'acte de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement ; que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé l'ordonnance entreprise ;

### **Sur l'unique moyen de cassation :**

*« tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 693 du Nouveau code de procédure civile,*

*en ce que les juges d'appel ont confirmé, bien que pour d'autres motifs, l'ordonnance du juge de paix qui avait rejeté comme étant non fondée la demande de A) s.à r.l. tendant à obtenir l'autorisation de pouvoir pratiquer une saisie-arrêt entre les mains de la Caisse Nationale d'Assurance Pension sur la portion saisissable de la pension revenant à B) pour avoir paiement de sa créance,*

*aux motifs que :*

*<< un acte notarié revêtu de la forme exécutoire ne constitue un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible que pour les travaux achevés au jour de la requête en autorisation de saisie-arrêt à condition que les éventuels défauts de conformité ne soient pas substantiels au sens de l'article 1601-6 du Code civil (...) >>,*

*<< une créance est exigible lorsque son montant peut être réclamé, c'est-à-dire lorsqu'elle est échue. Seules les créances exigibles peuvent faire l'objet d'un recouvrement par voie de saisie-arrêt pour que celle-ci soit régulière (...) >>,*

*<< la certitude de la créance doit exister au moment où la saisie est pratiquée, de sorte qu'il y a lieu d'examiner si les travaux visés aux tranches de paiement facturées se trouvent achevés suivant les conditions de la loi précitées, au jour de l'introduction de la demande en autorisation soit le 21 novembre 2017 >>,*

*alors que l'article 693 du Nouveau code de procédure civile dispose que :*

*<< Tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise. >>,*

*que l'acte de vente en l'état futur d'achèvement passé par-devant Maître Paul Bettingen, notaire de résidence à Niederaanven, en date du 24 janvier 2014, revêtu de la formule exécutoire, constitue un titre exécutoire au sens de l'article 693 du Nouveau code de procédure civile,*

*que l'acte notarié précité contient l'identification de l'obligation à exécuter, à savoir le paiement d'une somme d'argent, l'identification du débiteur de l'obligation, à savoir B), et l'identification du créancier, à savoir A) s.à r.l.,*

*qu'outre l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble résidentiel et la prise de possession des lieux par les époux B) – C), l'acte notarié précité établit les caractères certain, liquide et exigible de la créance de A) s.à r.l. vis-à-vis de B). » ;*

Attendu qu'en se déterminant par les motifs reproduits au moyen et en y ajoutant que

*« La vente en état futur d'achèvement contient une obligation de faire dans le chef de la société à responsabilité limitée A) SARL, en l'espèce l'achèvement de l'immeuble, de laquelle elle peut se libérer en rapportant la preuve de son exécution et en contrepartie de laquelle elle est en droit de réclamer le paiement de 95% du prix de vente.*

*En l'espèce, aucun constat d'achèvement n'a été établi.*

*De l'article 1601-6 du code civil se dégage le principe selon lequel l'achèvement pourra être prononcé même s'il existe des non-conformités par rapport au contrat, à condition que celles-ci ne soient pas substantielles, et même en présence de malfaçons, à condition que celles-ci ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination.*

*Or en présence de contestations émanant d'une des parties, le tribunal se doit de vérifier si ceux-ci font obstacle au constat de l'achèvement et partant au paiement de 95% du prix de vente ou si au contraire, ils entrent dans le champ de définition de l'article 1601-6 du code civil et partant ne s'opposent pas au constat de l'achèvement de l'immeuble.*

*(...)*

*Même s'il est vrai que tous les travaux énumérés dans les attestations testimoniales ne constituent pas des non-conformités ou des malfaçons substantielles rendant l'immeuble impropre à sa destination, l'absence des portes, des poignets et des serrures, la présence de grands trous dans les murs du living et du hall et l'absence du revêtement de sol dans les deux chambres à coucher rendent cependant l'immeuble impropre à sa destination et constituent partant un défaut d'achèvement en vertu de l'article 1601-6 du code civil.*

*La réception de l'ouvrage avant l'achèvement complet ou avant qu'il ne soit en état d'être reçu, devrait en tout cas être expresse (...), de sorte qu'en présence*

*des contestations adverses, la société à responsabilité limitée A) SARL ne peut se baser sur le principe de la réception tacite pour conclure à l'achèvement de l'immeuble.*

*Le tribunal constate encore, au vu des pièces lui remises et à l'instar du premier juge, que les procédures de référé-expertise pour vices et malfaçons et de commandement de payer sont toujours pendantes entre les parties devant le tribunal d'arrondissement, respectivement n'ont pas encore acquis force de chose jugée.*

(...)

*Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la créance de la société à responsabilité limitée A) SARL ne présente pas les caractères requis justifiant l'autorisation de saisie-arrêt.*

*Le tribunal confirme partant le premier juge, bien que pour d'autres motifs, en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en autorisation de saisie-arrêt. »,*

les juges d'appel ont, par une motivation exhaustive et par l'exacte application de la disposition visée au moyen, combinée aux articles 1601-3 et suivants du Code civil sur la vente en l'état futur d'achèvement, décidé, sur base de leur appréciation souveraine des éléments leur soumis, que la créance de la société A) ne présentait pas, au jour de la requête en saisie-arrêt spéciale, les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité nécessaires pour permettre la validation de la saisie-arrêt ;

Qu'il en suit que le moyen n'est pas fondé ;

#### **Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :**

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

#### **Par ces motifs,**

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Claude PAULY, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Monsieur John PETRY, procureur général d'Etat adjoint, et de Monsieur Marcel SCHWARTZ, adjoint du greffier en chef.