

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Arrêt N°95/20 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du huit juillet deux mille vingt

Numéro CAL-2018-00457 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), présidente de chambre  
MAGISTRAT2.), premier conseiller,  
MAGISTRAT3.), premier conseiller, et  
GREFFIER1.), greffier.

Entre :

**1.) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**2.) PERSONNE1.)**, et son épouse

**3.) PERSONNE2.)**, tous deux demeurant à L(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.) en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de (...) en date du 16 mai 2018,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

e t :

**1.) PERSONNE3.),** et son épouse

**2.) PERSONNE4.),** tous deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

en présence de :

**1.) HUISSIER DE JUSTICE2.),** huissier de justice, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

défaillant,

**2.) Maître NOTAIRE1.),** notaire, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

défaillant.

### **LA COUR D'APPEL:**

Suivant acte notarié du 24 janvier 2014, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont vendu à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) les 254,633/1000ièmes d'un terrain constructible sis à LIEU1.). En vertu du même acte, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a vendu en état futur d'achèvement aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) quatre lots privatifs et 254,633/1000ièmes des parties communes dans l'immeuble à construire sur le terrain vendu.

Reprochant à la société SOCIETE1.) des inachèvements, vices et malfaçons affectant les lots acquis, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont refusé le paiement du solde de trois factures leur adressées par la société SOCIETE1.).

Par exploit du 8 juillet 2016 délivré en application de l'article 879 du nouveau code de procédure civile et en vertu du prédit acte notarié, la société SOCIETE1.), en tant que promoteur/vendeur des constructions, et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), en tant que vendeurs du terrain, ont fait sommation aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de payer à la société SOCIETE1.) le montant de 46.679,14 euros au titre du solde impayé des trois factures.

Par exploit du 8 août 2016, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont signifié à la société SOCIETE1.), aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) et au notaire NOTAIRE1.), appelé à procéder à la vente des biens immobiliers à saisir, leur opposition au commandement du 8 juillet 2016 et ont assigné ces mêmes parties aux fins de voir déclarer nul et de nul effet le prédit commandement en l'absence de créance au profit de la société SOCIETE1.) et des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et condamner la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à leur payer des dommages intérêts de 30.000 euros sur base de l'article 6-1 du code civil ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 euros, le jugement étant à déclarer commun à l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) et au notaire NOTAIRE1.).

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 28 mars 2018, a annulé le commandement du 8 juillet 2016, débouté la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle portant sur le montant de 46.679,14 euros au titre de solde des trois factures litigieuses, condamné la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement à payer aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) le montant de 3.000 euros à titre de dommages-intérêts et le même montant au titre d'une indemnité de procédure, débouté la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure et déclaré le jugement commun à l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) et au notaire NOTAIRE1.).

De ce jugement, la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier du 16 mai 2018.

La société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font grief aux juges de première instance d'avoir annulé le commandement de payer du 8 juillet 2016, de les avoir déboutés de

leur demande reconventionnelle et de les avoir condamnés au paiement de dommages intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'à une indemnité de procédure.

Ils expliquent que l'immeuble résidentiel construit comporte quatre appartements dont l'un a été acquis par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et un autre par le fils et la belle-fille de ces derniers. Les deux autres appartements auraient été réceptionnés en mars 2015 par les propriétaires respectifs, sans la moindre réserve, ce qui démontrerait que l'immeuble était achevé. Depuis le printemps, sinon l'été 2016, les intimés auraient pris possession des lieux acquis et auraient donné leur bien en location à partir de septembre 2016, de sorte qu'à cette époque tous les travaux convenus étaient réalisés et les factures impayées litigieuses, correspondant à trois tranches de paiement, étaient exigibles. Le fait encore que le propriétaire du dernier étage a réceptionné son appartement en mars 2015 établirait que les travaux de pose de la dalle 2<sup>ième</sup> étage, de la tuyauterie et des revêtements des sols concernant l'appartement des intimés étaient exécutés à cette date.

Concernant les attestations testimoniales, les appelants estiment que les déclarations des témoins PERSONNE5.) et PERSONNE6.) manquent d'objectivité, de précision et de pertinence et sont démenties par les attestations testimoniales versées par eux en instance d'appel.

Les appelants font encore grief au tribunal d'avoir qualifié les travaux énumérés par ces témoins de défauts de conformité substantiels, alors que des travaux de parachèvement restant le cas échéant à faire n'auraient pas empêché que l'immeuble était achevé et les factures litigieuses exigibles.

La société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) concluent à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée, l'opposition à commandement formée par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) le 8 août 2016 et dire que le commandement du 8 juillet 2016 est valable et sort tous ses effets, voir déclarer fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) tendant à la condamnation des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à leur payer le montant de 46.678,46 euros, outre les intérêts, se voir décharger de toutes condamnations prononcées à leur encontre, se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et de 3.000 euros pour l'instance d'appel et voir déclarer commun l'arrêt à intervenir à l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) et au notaire NOTAIRE1.).

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) concluent à la confirmation du jugement dont appel, tout en estimant que le tribunal aurait dû faire droit à leur moyen d'irrecevabilité tiré de l'autorité de la chose jugée.

Quant aux inachèvements justifiant leur refus de payer les factures litigieuses, ils se réfèrent aux motifs des juges de première instance qui ont retenu que les travaux non exécutés, dont témoignent les attestations PERSONNE5.) et PERSONNE6.), constituent des défauts de conformité substantiels. En première instance, les appelants auraient d'ailleurs reconnu que les travaux de tuyauterie et de revêtement des sols étaient en cours, partant inachevés. Les photos prises le jour de leur entrée en possession des lieux et le rapport (...) établiraient également l'inachèvement des travaux. Les intimés rappellent que suivant l'acte de vente, l'appartement aurait dû être achevé et livré le 15 mars 2015 au plus tard, or après 18 mois d'attente vaine, ils auraient eux-mêmes procédé à l'exécution des travaux manquants afin de finalement pouvoir retirer des revenus locatifs de ce bien.

Les intimés estiment en outre que les attestations testimoniales versées par les appelants en instance d'appel manquent de crédibilité et de précisions, notamment en ce qui concerne la date des prétendus travaux effectués, et ne sont pas susceptibles de démentir les déclarations claires et précises des témoins PERSONNE5.) et PERSONNE6.). Les auteurs des attestations versées en appel entretiendraient d'ailleurs des relations d'affaires avec les appelants et le témoin PERSONNE7.) serait le beau-frère de PERSONNE2.), indication que ce témoin aurait délibérément manqué de mentionner dans son attestation.

Les intimés s'opposent à la demande des parties adverses en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et sollicitent, de leur côté, l'octroi d'une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du code civil pour l'instance d'appel.

#### *Appréciation de la Cour*

L'opposition à commandement du 8 août 2016 ayant été relevée dans les forme et délai de la loi, elle est recevable, la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne développant par ailleurs pas autrement leur moyen d'irrecevabilité afférent.

#### - Quant à la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) réitèrent en appel leur moyen d'irrecevabilité tiré de l'autorité de la chose jugée, exposant que la société SOCIETE1.) leur a fait signifier un commandement identique à celui signifié le 8 juillet 2016, objet du présent litige, en date du 21 novembre 2014, commandement qui a été annulé suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 19 février 2016, jugement confirmé en appel. Les intimés considèrent que les

appelants ne sauraient être admis à recommencer une procédure portant sur la même créance.

Les juges de première instance ont correctement énoncé les principes régissant l'autorité de la chose jugée et la Cour s'y réfère. Ils ont encore à juste titre relevé que le jugement du 19 février 2016, ayant annulé le commandement du 21 novembre 2014, a retenu que les débats étaient limités aux trois factures annexées au commandement, qu'une de ces factures était déjà payée, que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) s'opposaient au paiement des deux autres factures au motif que les travaux n'étaient pas achevés, que les versements ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux et que le commandement était à annuler au motif que la créance de la société SOCIETE1.) n'était pas d'ores et déjà certaine, liquide et exigible.

C'est ainsi à bon droit que le tribunal a retenu que le jugement du 19 février 2016 n'a pas de façon définitive nié le droit de créance de la société SOCIETE1.), mais l'a seulement nié en l'état, après avoir dit que la société SOCIETE1.) ne pouvait prétendre au paiement du prix de la construction qu'en présence de la preuve que les travaux étaient achevés, cette preuve n'ayant cependant pas été rapportée au jour du jugement du 19 février 2016.

Il en va de même des décisions qui ont été prises dans le cadre de la procédure de saisie-arrêt sur les pensions des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ayant mené au jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 24 avril 2018, confirmant les ordonnances du tribunal de paix de Luxembourg du 23 février 2018, ayant débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en autorisation de saisir-arrêter au motif qu'il n'était pas établi que la créance à la base de son action était certaine, liquide et exigible au jour des décisions, faute de preuve que les travaux étaient achevés au jour des décisions prises.

Il s'ensuit que l'autorité de la chose jugée ne s'oppose pas à ce que la société SOCIETE1.) fasse valoir son droit de créance en apportant la preuve que les travaux sont entretemps achevés, preuve qui relève de l'examen du fond du litige.

Le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée est partant à rejeter.

- Quant au fond

Les appelants font valoir que l'achèvement du bien immobilier résulte de la prise de possession des lieux en août 2016 et de leur location dès octobre 2016.

C'est à juste titre que le tribunal a rappelé que l'article 1601-9 du code civil distingue entre l'achèvement de l'immeuble, qui donne droit au

paiement de 95% du prix de vente, et la mise à disposition de l'immeuble, qui donne droit au paiement de 100% du prix de vente, et qu'en l'espèce, la société SOCIETE1.) ne prétend pas au paiement de 100% du prix de vente, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner si la prise de possession de l'immeuble par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) vaut le cas échéant mise à disposition de l'immeuble et donne droit au paiement de 100% du prix de vente, la seule question qui se pose étant celle de savoir si l'immeuble est achevé.

L'article 1601-6 du code civil dispose que l'immeuble est achevé « lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat » et que « pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation ».

La Cour partage l'analyse faite par les juges de première instance en ce qu'ils ont relevé que tant un état d'inachèvement dans le sens d'une inexécution d'une prestation promise que l'existence de vices et malfaçons sont de nature à former obstacle au constat d'achèvement, en précisant que seuls sont pris en considération les problèmes contractuels d'une certaine importance, à savoir les défauts de conformité qui ont un caractère substantiel et les vices et malfaçons qui rendent l'ouvrage impropre à son utilisation.

En vertu du contrat de vente en état futur d'achèvement, le vendeur est tenu d'exécuter ses obligations, parmi lesquelles figure celle d'achever l'immeuble, afin de pouvoir prétendre au paiement des différentes tranches prévues à l'article 1601-9 du code civil, respectivement dans le plan de paiement plus détaillé prévu au contrat de vente. Le vendeur supporte par voie de conséquence la charge de la preuve que l'immeuble se trouve dans un état d'achèvement conforme au contrat, c'est-à-dire dans un état complètement achevé ou ne comportant que des défauts de conformité minimes, non-substantiels.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'est pas en mesure de se prévaloir d'un constat d'achèvement tel que visé à l'article 1601-7 du code civil et à l'acte de vente du 24 janvier 2014.

Les appelants se réfèrent à la motivation des juges de première instance pour en conclure, contrairement à ce qui a été décidé par le tribunal, que l'immeuble était achevé.

Si le tribunal a en effet relevé que certains indices tirés des éléments factuels permettent de conclure dans le sens d'un état d'achèvement qui n'accuse pas de défauts de conformité substantiels, en

l'occurrence, d'une part, le fait que deux copropriétaires sur quatre ont signé en mars 2015 des procès-verbaux de réception sans réserves, de sorte qu'il était probable que du moins les équipements communs et les parties communes de l'immeuble étaient achevés et fonctionnels, et que, d'autre part, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont pris possession de leurs lots privatifs en août 2016 et les ont donnés en location dès octobre 2016, de sorte que leur appartement était à ce moment en état d'achèvement permettant une habitation normale, les appelants omettent néanmoins de considérer la suite du raisonnement des juges de première instance qui ont relevé à juste titre, que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) soutenant avoir eux-mêmes mis leur appartement en état habitable, ces affirmations, à les supposer établies, tendent à établir le défaut d'achèvement au sens de l'article 1601-6 du code civil si des éléments substantiels devaient être concernés.

Concernant les attestations testimoniales émanant des témoins PERSONNE5.) et PERSONNE6.), le seul fait que ces témoins entretiennent de bonnes relations avec les intimés n'affecte ni leur aptitude de témoigner ni leur crédibilité, et le tribunal a retenu à bon droit qu'il résulte de ces attestations que les travaux, tels qu'énumérés au jugement entrepris, page 15, n'ont pas été exécutés par la société SOCIETE1.).

En instance d'appel, la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) versent des attestations testimoniales dressées en janvier 2019 selon lesquelles tous les travaux dans l'appartement acquis par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient été achevés.

Force est de constater que les attestations testimoniales versées en instance d'appel par les appelants manquent de pertinence, les auteurs de ces attestations s'exprimant en leur qualité de gérants des entreprises de peinture, respectivement d'électricité / sanitaire / chauffage et de carrelage et affirmant tantôt qu'ils auraient eux-mêmes effectué les travaux tantôt que ce serait « leur » société qui les aurait réalisés, sans préciser la date d'exécution des travaux.

Il s'ensuit que ces attestations ne sont pas susceptibles de démentir les déclarations claires et précises des témoins PERSONNE6.) et PERSONNE5.), tel qu'analysé correctement par le tribunal, la Cour se référant à l'énumération sous les lettres a) à i) des travaux non exécutés par la société SOCIETE1.).

La Cour fait encore sienne les développements en droit du tribunal en ce qui concerne les défauts de conformité et malfaçons qui font obstacle à l'achèvement d'un immeuble au sens de l'article 1601-6 du code civil, étant rappelé qu'on considère habituellement que font partie de l'habitabilité normale le clos, le couvert et l'aménagement intérieur

des locaux, l'eau, le gaz et l'électricité, l'installation du chauffage et des sanitaires ainsi que celle des portes, volets et fenêtres, sauf à préciser, qu'outre les travaux émarginés par le tribunal sous les lettres a) à c), - défaut d'assemblage des chambranles des portes, défaut de pose des portes, des poignets et des serrures ainsi que l'existence de grands trous dans les murs du living et du hall -, il y a lieu d'ajouter comme défaut de conformité à caractère substantiel l'absence de pose du revêtement de sol dans les deux chambres à coucher, point d) de l'énumération. Ces défauts de conformité substantiels empêchant une jouissance normale des lots achetés par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) forment ainsi obstacle à la demande en paiement de la société SOCIETE1.) et des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La Cour note encore que l'inachèvement résultant de l'existence de défauts de conformité substantiels, au sens de l'article 1601-9 du code civil, ayant été établi, les développements des appelants quant à l'exécution des travaux de pose de la dalle du 2<sup>ème</sup> étage, du carrelage, du sanitaire et de l'électricité, ainsi que quant à l'importance des travaux réalisés manquent de pertinence.

C'est, partant, à bon droit que le tribunal, en l'absence de créance certaine, liquide et exigible, a annulé le commandement de payer du 8 juillet 2016 et a déclaré non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en paiement des factures litigieuses, les conditions de l'achèvement de l'immeuble donnant droit à 95% du prix de vente n'étant pas remplies.

C'est encore à bon escient et par une motivation circonstanciée à laquelle la Cour souscrit, que les juges de première instance ont fait droit à la demande des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) en allocation de dommages-intérêts à hauteur de 3.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

Pour les mêmes motifs, il y a encore lieu d'allouer aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) une indemnité pour procédure abusive et vexatoire pour l'instance d'appel de 3.000 euros.

L'appel n'étant pas fondé, la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, c'est à bon droit qu'ils ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et il y a encore lieu de les débouter de la demande qu'ils formulent à ce titre pour l'instance d'appel.

En revanche, l'équité commande d'allouer aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Maître NOTAIRE1.) n'a pas été touché à personne et n'a pas comparu. Comme il n'a pas été assigné aux mêmes fins que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), l'article 84 du nouveau code de procédure civile n'est pas applicable. Il y a partant lieu de statuer par défaut à son égard.

L'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) n'a pas comparu, mais a été touché à personne, de sorte que le présent arrêt aura un effet contradictoire à son égard.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de Maître NOTAIRE1.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

vu l'article 2 de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation de mesures concernant la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, déclare l'appel recevable,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) in solidum à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de 3.000 euros pour procédure abusive et vexatoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) in solidum à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel,

déclare le présent arrêt commun à l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) et à Maître NOTAIRE1.),

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) in solidum aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître AVOCAT2.) sur ses affirmations de droit.