

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N° 145/25 IV-COM**

Audience publique du quinze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00571 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;  
Michèle HORNICK, premier conseiller;  
Carole BESCH, conseiller;  
Eric VILVENS, greffier.

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

**appelante** aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 2 avril 2024,

comparant par Maître Régis Santini, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**e t**

**PERSONNE1.) dite PERSONNE2.)**, pensionnée, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit acte Kurdyban,

comparant par Maître Guy Thomas, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL

### Faits et rétroactes

Suivant compromis de vente non daté (ci-après le Compromis), PERSONNE1.) dite PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.) a vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.) un « terrain à construire avec projet immobilier autorisé » sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement du prix de 3.000.000 euros.

Le Compromis indique que SOCIETE1.) réalisera une promotion immobilière sur une des parcelles vendues et que le paiement du prix de vente se fera, en partie, moyennant attribution à PERSONNE2.) de plusieurs lots dans la résidence à ériger.

Le 26 juin 2015, les parties ont signé un avenant au compromis de vente (ci-après « l'Avenant ») qui stipule au point 2 :

*« Le délai d'exécution des travaux de la promotion immobilière sur la parcelle sise à L-ADRESSE2.), sous le numéro NUMERO2.)/4442, prédécrite, est fixé à DIX-HUIT MOIS (18 mois) ouvrables, à partir du commencement des travaux, lesquels devront avoir lieu au plus tard une semaine après la signature de l'acte notarié.*

*Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai de 18 mois et uniquement pour une cause imputable à l'acquéreur, celui-ci est tenu de payer au vendeur une indemnité de deux mille EUROS (2.000.-€) par mois ».*

Par acte notarié du 14 juillet 2015 (ci-après « l'Acte de vente »), PERSONNE2.) a vendu à SOCIETE1.) « une maison d'habitation avec projet immobilier autorisé » sis à L-ADRESSE3.), pour le montant de 3.000.000 euros, payable de la manière suivante :

- \* 1.900.000 euros au plus tard le 29 juin 2016,
- \* 1.100.000 euros au fur et à mesure de la signature des actes notariés de vente des quotes-parts terrains, respectivement de vente des lots dans la promotion immobilière.

Par acte de vente en l'état futur d'achèvement du 11 mai 2016 (ci-après « l'Acte de VEFA »), entre d'une part SOCIETE1.), propriétaire du terrain, et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après SOCIETE1.) 1 ), propriétaire de la construction ou promoteur, et d'autre part PERSONNE2.), usufruitière, et PERSONNE3.), nu-propriétaire, ont été vendus 185,578/1.000èmes du terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.), des parties communes en copropriété et indivision forcée et plusieurs lots en propriété privative et exclusive pour le prix de  $(742.312+1.157.588=)1.899,90$  euros. Il est constant en cause que la remise des clefs de l'immeuble ainsi acquis a eu lieu le 2 décembre 2018.

Considérant que SOCIETE1.) a dépassé le délai promis de l'achèvement des travaux de construction tel que prévu dans l'Avenant, PERSONNE4.) l'a assignée devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 44.000 euros.

Par jugement du 24 janvier 2024, le Tribunal a fait droit à cette demande et a condamné SOCIETE1.) au paiement du montant de 44.000 euros au titre de l'indemnité conventionnelle du chef du retard de 22 mois, avec les intérêts au taux d'intérêt légal à compter de la mise en demeure du 28 août 2019, jusqu'à solde et d'une indemnité de procédure de 1.500 euros. Les demandes reconventionnelles de SOCIETE1.) ont été rejetées.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a dit qu'il ne résulte pas de l'Acte de vente, ni de l'Acte de VEFA, ni d'un autre élément que les parties ont entendu mettre fin au Compromis ou à l'Avenant et a dès lors retenu que PERSONNE2.) peut se prévaloir des dispositions de l'Avenant à l'égard de SOCIETE1.).

Il a constaté que SOCIETE1.) s'est engagée dans ce contrat à exécuter les travaux de construction du projet lui cédé dans un délai déterminé de 18 mois ouvrables à partir du commencement des travaux, qui devaient débiter au plus tard une semaine après la signature de l'Acte de vente ; que la remise des clés a eu lieu le 2 décembre 2018 et que partant l'ouvrage a été achevé avec un retard de 22 mois. Il a encore retenu que SOCIETE1.) n'a pas établi une cause étrangère, respectivement une faute de la part de PERSONNE2.) lui permettant de s'exonérer de sa responsabilité et que partant SOCIETE1.) est responsable du retard.

## **Appel**

De ce jugement, lui signifié le 29 février 2024, SOCIETE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 2 avril 2024.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre. Elle demande en outre la condamnation de l'intimée à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

A l'appui de son appel, elle fait valoir qu'aux termes de l'Acte de VEFA, elle n'est pas le promoteur de l'immeuble, cette qualité revenant à SOCIETE2.), laquelle se serait engagée en qualité de maître de l'ouvrage et de promoteur à la réalisation des travaux de construction et de leur achèvement dans un délai déterminé. Elle conteste avoir pris un engagement à cet égard envers PERSONNE4.) et estime que la demande dirigée à son encontre doit être déclarée non fondée.

Elle soulève en outre l'absence d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE2.), qui en tant qu'usufruitière des lots de copropriété cédés et à construire, n'est pas la titulaire de cette action.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement par adoption des motifs et demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

### **Appréciation**

L'appel, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Il y a lieu de relever que dans la mesure où PERSONNE2.) se base sur l'Avenant au Compromis, signé entre elle et SOCIETE1.), elle a bien intérêt à agir.

Il résulte des éléments du dossier que la vente telle que prévue par le Compromis portait d'une part sur un terrain et d'autre part sur un projet immobilier à réaliser sur ce terrain, dont une quote-part revenait à la venderesse, pour valoir paiement d'une partie du prix de vente.

Les parties ont fixé les conditions de la vente du terrain et du projet immobilier dans le Compromis tandis que l'Avenant portait essentiellement sur les conditions d'exécution du projet immobilier.

Toute vente ou promesse de vente valant vente portant sur un immeuble oblige les parties à signer l'acte authentique.

En l'espèce, il y a lieu de constater que les clauses contenues dans le Compromis et dans l'Avenant ont été reprises dans deux actes notariés distincts.

Ainsi, les parties ont, dans un premier temps, signé l'Acte de vente portant sur la vente du terrain, et dans un deuxième temps, l'Acte de VEFA portant sur le projet immobilier dont font mention le Compromis et l'Avenant a été dressé. Cet Acte de VEFA comporte également une clause relative au délai d'exécution des travaux (page 11).

Il se dégage de ces deux actes notariaux qu'ils ont été dressés en exécution du Compromis de vente et de l'Avenant dont ils reprennent les clauses.

Il résulte de l'acte de VEFA qu'il y a eu des changements tant au niveau de l'acquéreur : PERSONNE2.) ayant entretemps cédé la nue-propriété du projet immobilier à ADRESSE4.), et n'intervenant qu'en tant qu'usufruitière ; qu'au niveau des vendeurs : SOCIETE1.) n'apparaît plus comme promoteur de la construction, cette qualité ayant été reprise par une autre société, SOCIETE2.), et intervient uniquement comme propriétaire du terrain. Ces changements ont été bien été acceptées par les parties initiales au Compromis et à l'Avenant par la signature des actes notariés.

Ainsi, au vu de l'accord des parties et compte tenu des clauses incluses dans les actes notariés, il faut retenir que la vente du terrain avec le projet immobilier est désormais soumise aux conditions prévues dans les deux actes notariés.

PERSONNE2.), qui par la signature de l'Acte de VEFA, a bien accepté qu'une nouvelle société se charge de la construction endéans un nouveau délai d'exécution, reste partant en défaut d'établir que l'engagement de SOCIETE1.) relative au délai d'exécution de la construction inscrit à l'Avenant a subsisté nonobstant la signature des deux actes notariés postérieurs.

Par réformation du jugement entrepris, la demande de PERSONNE2.) est dès lors non fondée.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) succombant dans sa demande, ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Par réformation, sa demande formulée en ce sens en première instance, doit être déclarée non fondée, tout comme celle formulée en instance d'appel.

SOCIETE1.) ne justifiant toutefois pas l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ses demandes tant pour la première instance que pour l'instance d'appel en allocation d'une indemnité de procédure, sont à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

dit la demande d'PERSONNE1.) dite PERSONNE2.) non fondée,

dit non fondées les demandes respectives des parties introduites sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL des condamnations intervenues à son encontre,

condamne PERSONNE1.) dite PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Régis Santini sur ses affirmations de droit.