

Arrêt civil

**Audience publique extraordinaire**  
**du 19 juillet deux mille treize**

Numéro 38549 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, premier conseiller;  
Pierre CALMES, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A), et son épouse
2. G),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 27 mars 2012,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**la société à responsabilité limitée I)**

intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 27 mars 2012,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR DAPPEL :

Par contrat notarié du 17 juin 2008, M) S.A. vend à A) et à son épouse G) un terrain à bâtir à Mamer de 5,94 ares au prix de 356.400.- euros, que M) S.A. y reconnaît avoir touché.

Aux termes du même acte notarié, I) S.AR.L. leur vend une maison unifamiliale en état futur d'achèvement à ériger sur ledit terrain (travaux de construction non encore commencés) au prix HTVA de 433.680.- euros, auquel s'ajoute la TVA à 15% d'un montant de 65.052.- euros, soit un prix TVAC de 498.732.- euros, les « parties » déclarant, « sous réserve de l'application des dispositions du règlement grand-ducal du 30 juillet 2002, ... vouloir solliciter le bénéfice du taux super-réduit de 3% de la TVA ».

Le prix est payable suivant les tranches y définies, calculées au taux de 15%.

Quant au paiement des différentes tranches « il est convenu que (I) S.AR.L.) informera (les acquéreurs), par lettre recommandée, de la survenance des événements et que la somme stipulée payable lors de chacun des événements devra être versée par (les acquéreurs) dans un délai de dix (10) jours à compter de l'envoi de cette lettre, passé ce délai, (les acquéreurs devront) payer en sus des intérêts de retard à raison (de 1,50%) par mois ».

« Désignation du bien vendu » :

« Une maison unifamiliale, ..., à ériger sur le terrain prédécrit suivant le cahier des charges et les plans annexés, à savoir » : (1. plan de mesurage, 2. plan de situation, plan des coupes, 3. plan des étages 4. plan des façades).

I) S.AR.L. « s'oblige à poursuivre la construction de l'immeuble et de l'achever, ainsi que tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière plus générale à l'habitabilité, dans le délai ci-après fixé ».

« Pour l'exécution des travaux restant à faire, (I) S.AR.L.) s'oblige à se conformer aux plans et description des travaux et fournitures visés à l'exposé fait aux présentes ».

I) S.AR.L. « s'engage à commencer les travaux de construction au plus tard le 18 juin 2008 et s'oblige à mener les travaux de telle manière (que) le délai d'achèvement n'excédera pas les douze mois à compter du début des

travaux de construction sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison ».

Suit la définition des causes légitimes de suspension du délai de livraison, parmi lesquelles les retards de paiement des acquéreurs, la clause poursuivant comme suit :

« S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée à temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ».

« Le délai fixé pour l'achèvement de l'immeuble est un délai fixe. Cependant l'immeuble non utilisable ou habitable à l'échéance indiquée ci-avant, obligera (I) S.AR.L.) à payer une indemnité à la partie acquéreuse du montant fixe de ... 1.775.- euros par mois de retard ».

Le 29 septembre 2010, I) S.AR.L. fait tenir aux époux A)-G) une facture N° 2010337 (échéance : 7 octobre 2010) -libellée comme suit : « Compte de votre nouvelle maison ... suivant détail en annexe »- d'un montant total HTVA de 49.118,83.- euros, soit de 56.486,65.- euros, TVA de 15% comprise.

Faisant valoir qu'ils restent lui redevoir le montant de 56.486,65.- euros leur facturé le 29 octobre 2010, I) S.AR.L. assigne les époux A)-G) par exploit d'huissier du 22 octobre 2010 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les voir condamner solidairement au paiement dudit montant, avec les intérêts conventionnels de 18%, sinon légaux à partir du 7 octobre 2010.

Se prévalant, d'une part, de ce que I) S.AR.L. n'accepte pas de réduire le montant facturé, malgré le fait que le taux de TVA à facturer est de 3%, et non de 15% tel qu'appliqué à la facture, d'autre part, de ce qu'il y a lieu de déduire de la somme facturée ainsi rectifiée, les montants de 14.341.- euros du chef de pénalités de retard, 2.442,35.- euros pour consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que 9.584.- euros représentant le coût des équipements sanitaires et de chauffage acquis par eux, volés le 16 mars 2010 du chantier alors que I) S.AR.L. est encore responsable de celui-ci et de la sécurité y relative, se prévalant, finalement, de la non réalisation d'une terrasse pourtant prévue aux plans ainsi que de vices et de malfaçons affectant leur maison, le tout évalué au montant de 50.000.- euros, les époux A)-G) forment par conclusions du 24 janvier 2011 une demande reconventionnelle sollicitant sur la base des articles 1642-1 et 1646-1, sinon 2270 et 1792, plus subsidiairement 1147 et suivants, encore plus

subsidiairement 1382 et 1383 du code civil, la condamnation de I) S.AR.L. au paiement des montants ci-avant repris.

Dans le cadre de cette demande reconventionnelle, les époux A)-G) se prévalent de ce que le juge des référés condamne, par ordonnance du 15 octobre 2010, I) S.AR.L. « à procéder à la remise des clefs ... et à la confection du constat d'achèvement des travaux de construction, ... dans les 24 heures à partir de la réception ... du certificat émis par la Caisse des consignations attestant de la consignation du montant de 56.486,65.- euros, le tout sous astreinte de 2.500.- euros par jour de retard » et de ce que, si la clé de la maison leur est remise le 16 octobre 2010, le constat d'achèvement n'est toujours pas réalisé.

Par exploit d'huissier du 27 mars 2012, les époux A)-G) interjettent régulièrement appel contre le jugement du tribunal d'arrondissement du 2 novembre 2011, recevant les demandes principale et reconventionnelle, disant que c'est le taux de TVA super-réduit de 3% qui est à appliquer à la facture litigieuse, disant non fondées leurs demandes visant à voir condamner I) S.AR.L. à leur payer le montant de 2.442,35.- euros du chef de frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que celle déduite de la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison, pour le surplus et avant tous autres progrès en causes, désignant, d'une part, l'expert F) aux fins, entre autres, de l'établissement d'un état des lieux et d'un constat des vices, malfaçons, dégradations, dégâts, dommages, non conformités et défauts d'achèvement affectant leur immeuble, et invitant, d'autre part, les époux A)-G) « à conclure quant au montant et au calcul de la somme de 14.341.- euros réclamée à titre d'indemnité de retard », « les parties à conclure plus amplement quant à la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts des époux A)-G) d'un montant de 9.584.- euros, en précisant l'équipement qui a été volé suivant les époux A)-G) et les pièces sur lesquelles cette demande est basée », demandant finalement aux parties de produire « l'intégralité du document intitulé « Leistungsbeschreibung » du 13 février 2008 émanant de I) S.AR.L. ».

Soutenant que contractuellement les travaux, devant débiter le 18 juin 2008, sont à achever dans les 12 mois, soit jusqu'au 18 juin 2009 au plus tard, que du fait du retard important imputable à I) S.AR.L., leur contrat de bail doit être prolongé à plusieurs reprises, que début septembre 2010, I) S.AR.L. les informe de ce que la remise des clés a lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2010, ce sur quoi ils résilient leur contrat de bail pour le 15 octobre 2010 et organisent leur déménagement pour le même jour, que le 30 septembre 2010 (la veille de la remise des clés), ils reçoivent la facture litigieuse qu'ils n'acceptent pas, que quoique informés de la résiliation de leur bail et du déménagement organisé pour le 15 octobre 2010, I) S.AR.L. refuse, tant de réduire la facture, que de remettre les clés, malgré la consignation le 11

octobre 2010 du montant réclamé de 56.486,65.- euros auprès de la Caisse des Consignations, que ce n'est que suite à l'ordonnance de référé du 15 octobre 2010 que I) S.AR.L. leur remet le 16 octobre 2010 les clés de l'immeuble, tout en refusant de procéder au constat d'achèvement, les appelants demandent, par voie de réformation du jugement du 2 novembre 2011, de se voir allouer les montants ci-avant de 14.341.- euros, de 2.442,35.- euros, et de 9.584.- euros en réparation du matériel d'équipement volé au chantier, de voir dire que la construction d'une terrasse de 32,17 m<sup>2</sup> fait partie du contrat liant les parties et que leur demande y relative soit accueillie, concluant à ce que l'expert soit, dans cette hypothèse, chargé de déterminer l'éventuelle moins-value accrue à leur immeuble.

Alors que I) S.AR.L. conclut au rejet de l'appel, elle interjette régulièrement appel incident aux fins de voir retenir que le taux de TVA de 15% est applicable à la facture du 29 septembre 2010.

Pour le surplus, elle conclut à ce que, par évocation, le litige soit définitivement toisé en instance d'appel par entérinement du rapport d'expertise F) entretemps déposé et retenant une moins-value de 6.786,59.- euros du chef de désordres mineurs relevés, I) S.AR.L. contestant pour le surplus, entre autres, tout vol d'équipements, respectivement toute responsabilité y relative en son chef, de même que les pénalités de retard réclamées, tout retard étant, selon elle, dû aux innombrables modifications sollicitées en cours de chantier par les époux A)-G).

L'intimée demande, en conséquence, la condamnation des époux A)-G) au montant de 49.706.- euros, avec les intérêts conventionnels de 18%, la mainlevée de la garantie bancaire sous peine d'astreinte, formant subsidiairement une offre de preuve par témoin pour établir l'origine du retard de 388 jours de calendrier pris par le chantier.

Les époux A)-G), qui sollicitent le rejet de l'appel incident, s'opposent à l'évocation du litige, se prévalant par ailleurs d'un retard dans l'achèvement des travaux de 11 mois et 24 jours, augmentant de ce chef leur demande pour pénalités de retard au montant de 20.945.- euros, soutenant encore que le rapport d'expertise est incomplet, qu'il n'y a pas lieu à levée de la garantie bancaire à défaut par I) S.AR.L de procéder au constat d'achèvement, auquel l'ordonnance de référé précitée la condamne pourtant.

Le taux conventionnel de retard de 18% finalement serait non applicable à défaut par I) S.AR.L. de leur faire tenir la facture litigieuse par courrier recommandé.

Etant donné que, entre autres, les demandes des époux A)-G) ayant trait aux montants sollicités pour indemnité de retard (14.341.- euros, qu'ils

entendent augmenter à 20.945.- euros) et pour objets volés (9.584.- euros), sont toujours pendantes devant les premiers juges qui n'ont, par ailleurs, pas encore statué sur le rapport d'expertise F), et que les époux A)-G) s'opposent à l'évocation, il y a lieu, pour préserver le double degré de juridiction, de renvoyer le litige devant les premiers juges concernant tous les chefs des demandes respectives non encore toisés en première instance.

Les époux A)-G) font grief aux premiers juges de les débouter de leur demande visant à voir condamner I) S.AR.L. au paiement du montant de 2.442,35.- euros, se composant des taxes communales, frais de gaz et d'électricité, alors que I) S.AR.L. ne conteste, ni le principe de la prise en charge de ces frais exposés durant le chantier, ni le montant en soi.

Si I) S.AR.L. conclut au rejet de l'appel des époux A)-G), il est constant en cause qu'en instance d'appel, elle ne fait valoir aucun moyen de fait ou de droit pour s'opposer à cette demande.

A y ajouter que par email du 29 septembre 2010, elle fait savoir à A) qu'il ne lui a toujours pas « calculated the costs you will get for gas, water and electricity », et que les époux A)-G) communiquent les factures y relatives leur adressées, couvrant la période du chantier antérieure à la remise des clés, il y a lieu, par voie de réformation, de dire fondée la demande en paiement y relative d'un montant de 2.442,35.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu de prononcer d'ores et déjà une condamnation à cet égard, en attendant de voir statuer sur la demande en paiement de I) S.AR.L. dirigée à leur encontre.

Les époux A)-G) font grief aux premiers juges de dire non fondée leur demande visant à voir « dire que la construction d'une terrasse de 32,17 m<sup>2</sup> fait partie du contrat conclu entre parties », terrasse non réalisée par I) S.AR.L., quoique figurant sur un plan.

Contrairement à ce qu'ils font valoir, le fait que I) S.AR.L. charge un bureau d'architectes d'intégrer la terrasse aux plans et de solliciter l'autorisation de bâtir y relative, n'établit pas qu'un accord soit, finalement, intervenu entre parties quant à cet aménagement.

La « Leistungsbeschreibung » du 13 février 2008, d'une part, ne prévoit pas la construction d'une terrasse, d'autre part, retient (page 21) :

« Für das gesamte Bauvorhaben wird die Reihenfolge der Gültigkeit der Dokumente wie folgt festgelegt » :

1. « Diese Beschreibung »

2. « Die Architektenpläne vom 20.12.2007 Index A vom 12-03-2008 »

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges déduisent de cette clause que le cahier des charges, dont il n'est par ailleurs, pas contesté qu'il est signé par toutes les parties et qui ne prévoit pas la construction d'une terrasse, prime les plans.

De ce que dans un courriel du 29 avril 2009, I) S.AR.L. informe A) de ce qu'il n'est pas possible de construire une terrasse plus grande, il ne résulte pas qu'il existe entre parties une convention concernant la terrasse, en résultant au plus que, postérieurement aux contrats produits au dossier, les époux A)-G) envisagent la construction de pareille terrasse.

Ce courriel dénonce uniquement le désaccord et les discussions entre parties concernant les dimensions d'une éventuelle terrasse.

L'appel des époux A)-G) déduit de la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison est partant non fondé.

La demande en institution de l'expertise est à dire non fondée, puisque correspondant à celle confiée par les premiers juges à l'expert F), sauf pour ce qui concerne l'éventuelle moins-value affectant l'immeuble.

Une expertise sur ce point est sollicitée uniquement au cas où le jugement est réformé sur le point de savoir si l'aménagement d'une terrasse fait partie du contrat.

Or, le jugement du 2 novembre 2011 est confirmé à cet égard.

Les demandes des appelants visant à voir retenir que le rapport F), entretemps déposé, n'est pas complet en ce que l'expert omettrait, notamment, de chiffrer le coût de remplacement d'un joint souple au niveau du sol de la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage ou le coût du remplacement éventuel du moteur d'entraînement du volet pignon droit d'une pièce avant au 1<sup>er</sup> étage sont à soumettre aux premiers juges devant lesquels l'expertise est pendante.

A l'appui de son appel incident visant à voir appliquer à sa facture du 29 septembre 2010 d'un montant HTVA de 49.118,83.- euros le taux de TVA de 15%, portant le montant facturé à 56.486,65.- euros TVAC, et non le taux super-réduit de 3% entraînant une facturation TVAC d'un montant de seulement 50.592,40.- euros TVAC, I) S.AR.L. fait valoir que le règlement grand-ducal majorant le plafond (à 60.000.- euros) date du 9

décembre 2008, alors que la demande en obtention du taux super-réduit est faite le 1<sup>er</sup> avril 2008.

Cette date de la demande en application du taux super-réduit serait seule déterminante pour la question du montant du plafond, et non la date de la facture litigieuse.

Selon I) S.A.R.L., les époux A)-G) auraient dû, pour l'application du plafond de 60.000.- euros, faire une nouvelle demande auprès de l'administration compétente.

Selon les époux A)-G), au contraire, le plafond de 60.000.- euros leur est automatiquement, sans autre demande, applicable.

Aux termes de l'article 2 du règlement grand-ducal du 9 décembre 2008 modifiant le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives, ce règlement de 2008 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives, prévoit en son article 12 que « ... l'assujetti doit, avant la réalisation de tels travaux, introduire, ... une demande à ladite administration ».

Il est constant en cause que les travaux de construction, commencés sous le règlement grand-ducal de 2002, avec un plafond de 50.000.- euros, ne sont pas encore achevés au moment de l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2009, du règlement grand-ducal de 2008 portant le plafond de 50.000.- euros à 60.000.- euros.

Du fait que la construction de la maison d'habitation A)-G) pour laquelle l'autorisation en obtention du taux super-réduit est délivrée sous le règlement grand-ducal de 2002 est toujours en cours alors que le nouveau règlement grand-ducal entre en vigueur, la facture du 29 septembre 2010 est soumise à la nouvelle réglementation sans qu'une demande supplémentaire ne doive être faite sur la base du nouveau règlement grand-ducal.

Cette interprétation est corroborée par le libellé même du règlement grand-ducal de 2008, aux termes duquel « à l'article 9, dernier alinéa et à

l'article 11 du règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 ..., les termes <cinquante mille euros> sont remplacés par ceux de <soixante mille euros> », ce qui exprime l'application automatique des nouvelles dispositions aux chantiers toujours en cours au moment de l'entrée en vigueur des nouveaux plafonds.

La Cour fait pour le surplus siens les motifs afférents des premiers juges par lesquels il retiennent que le nouveau plafond n'est pas atteint du fait de la facturation litigieuse du 29 septembre 2010.

L'appel incident est dès lors non fondé.

Aucune des parties ne justifiant de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes en obtention d'indemnités de procédure sont à dire non fondées.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport oral du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé pour partie,

réformant le jugement du 2 novembre 2011,

dit fondée la demande de A) et de G) en obtention du montant de 2.442,35.- euros dirigée contre I) S.A.R.L. du chef de frais de consommation d'eau, d'électricité et de gaz,

confirme le jugement du 2 novembre 2011 pour le surplus,

pour le surplus, dit qu'il n'y a pas lieu à évocation et renvoie le litige pour continuation devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne I) S.AR.L., d'une part, les époux A)-G), d'autre part, chaque fois à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN et de Maître Ferdinand BURG qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique extraordinaire à 15.00 heures par Marie-Anne STEFFEN, président de chambre, en présence de Daniel SCHROEDER, greffier.