Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3908/25
du 1er décembre 2025

Dossier n° L-CIV-545/25

Audience publique du lundi, 1er décembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

1. **PERSONNE1.),**
2. **PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à D-ADRESSE1.),

parties demanderessses,

comparant par Maître Estelle BARBOTIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 1er octobre 2025 de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 23 octobre 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 17 novembre 2025, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 1er octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir :

- condamner la partie citée au paiement de la somme de 3.930,72 EUR du chef des arriérés de l'indemnité de retard pour les mois de juillet à septembre 2025, sur fondement de la responsabilité contractuelle, avec les intérêts légaux en vertu de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après encore la « Loi de 2004 »), à compter du 1er juillet 2025, date d'échéance de la première indemnité de retard forfaitaire, sinon à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde,
- condamner la partie citée au paiement la somme de 1.555,12 EUR du chef de l'indemnité de retard pour le mois d'octobre 2025, sur fondement de la responsabilité contractuelle, avec les intérêts légaux en vertu de Loi de 2004, à compter du 1er octobre 2025, sinon à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde,
- condamner la partie citée au paiement la somme de 1.800,- EUR par mois de retard à compter du 1er novembre 2025 du chef du terme courant de l'indemnité de retard mensuelle jusqu'à la livraison du bien, sur fondement de la responsabilité contractuelle, avec les intérêts légaux en vertu de la Loi de 2004, « à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde »,

Subsidiairement, les demanderesses sollicitent à voir condamner la partie citée au paiement de :

- la somme de 3.930,72 EUR du chef des arriérés de l'indemnité de retard pour les mois de juillet à septembre 2025, sur fondement de la responsabilité contractuelle, avec les intérêts légaux en vertu de la Loi de 2004 à compter du 1/07/2025, date d'échéance de la première indemnité de retard forfaitaire, sinon à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde,
- pour le mois d'octobre 2025, la somme de 655,12 EUR du chef de l'indemnité de retard du 1er octobre 2025 au 14 octobre 2025, sur fondement de la responsabilité contractuelle, avec les intérêts légaux en vertu de la Loi de 2004, à compter du 1er octobre 2025, sinon à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde, et la somme de 900,- EUR du chef de l'indemnité de retard du 15 octobre 2025 au 30 octobre 2025, sur fondement de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux en vertu de la Loi de 2004, à compter du 15 octobre 2025, sinon à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde, ..
- à compter du 1er novembre 2025 jusqu'à la livraison du bien, la somme de 1.310,24 EUR par mois de retard du chef du terme courant de l'indemnité de retard, sur fondement de la responsabilité contractuelle, avec les intérêts légaux en vertu de la Loi de 2004, à compter du 1er octobre 2025, date d'échéance de la première indemnité de retard forfaitaire, sinon à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde, et la somme de 489,96 EUR par mois de retard du chef du terme courant de l'indemnité de retard, sur fondement de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux en vertu de la Loi de 2004 à compter de la présente citation, le tout jusqu'à solde.

Les requérantes réclament encore des dommages et intérêts à hauteur de 3.600,- EUR du chef du préjudice moral, une indemnité de procédure de 2.000,- EUR et la condamnation de la défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

Elles sollicitent finalement à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel et sans caution.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'elles ont, en date du 18 octobre 2024, en leur qualité de « partie acquéreuse », conclu un contrat de vente et de cessions de droits résultant d'une vente en état futur d'achèvement, avec la société anonyme SOCIETE2.) SA, en sa qualité de « partie venderesse », et la société SOCIETE1.), en sa qualité de constructeur et de « promoteur ».

Les requérantes ont en effet acquis les lots numérosNUMERO1.) et NUMERO2.) de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), résidence « ADRESSE4.) ».

Suivant les termes du contrat de SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) « *s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard durant le premier trimestre 2025, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* » … « *Il est convenu entre parties qu'en cas de livraison postérieure au 1er juillet 2025 et seulement pour le cas où ce retard de livraison ne serait pas justifié par une cause légitime de suspension du délai de livraison et/ou un cas de force majeure, dans les conditions précédemment développées, le promoteur s 'engage à verser à l'acquéreur une indemnité fixe et forfaitaire de 1.310,81 EUR par mois de retard*. (...) ».

A relever que le montant forfaitaire de 1.310,81 EUR correspond au loyer payé à l'époque par les requérantes, de sorte que l'objectif de la clause précité du contrat de SOCIETE3.) était donc de couvrir les frais de loyer à payer par les requérantes en cas de retard dans la livraison du bien.

Nonobstant ladite clause, le bien immobilier n'a toujours pas été réceptionné.

Suivant un courrier daté du 7 juillet 2025, les demanderesses ont mis la défenderesse en demeure de leur régler mensuellement la somme de 1.310,81 EUR du chef de l'indemnité contractuellement due pour le retard de livraison du bien, ainsi que de les informer quant à la raison dudit délai.

Ce n'est que par courriel 15 septembre 2025 que la société SOCIETE4.) SARL, en sa qualité de gestionnaire clientèle de la société SOCIETE1.), a indiqué aux requérantes que :

« *Par la présente, nous vous informons que la société SOCIETE5.), société responsable des erreurs de mise en œuvre de la chape à fait faillite.*

Aussi, nous vous informons que nous attendons de nouvelles autorisations d'établissement pour redémarrer le projet. Les démarches pour la reprise des autorisations sont en cours. Il reste uniquement quelques documents administratifs à transmettre (TVA et impôts),

Nous espérons obtenir ces autorisations courant octobre sans garanties quant au délai puisque le ministère ne garantit aucun délai.

Nous vous tiendrons informés dès que nous aurons un retour de leur part ou toute nouvelle évolution à vous communiquer… ».

Aucune information supplémentaire, pièces justificatives ou prise de position n'ont depuis lors été reçues et les requérantes ont été contraintes de trouver un autre logement situé à ADRESSE5.), dont le loyer (1.800,- EUR hors charges) est plus élevé que l'ancien loyer.

Les requérantes sont dès lors fondées à réclamer le paiement d'une indemnité de retard à compter du 1er juillet 2025.

A titre principal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent la responsabilité contractuelle de la défenderesse en renvoyant aux stipulations contractuelles.

Considérant que l'esprit du contrat était de couvrir l'éventuel préjudice des requérantes en cas de livraison tardive de leur bien immobilier, et donc de leur payer la totalité de leur loyer, SOCIETE1.) engage sa responsabilité contractuelle pour la totalité du loyer payé par les requérantes, y compris le nouveau loyer puisqu'elles sont contraintes de se loger en attendant la livraison de leur bien immobilier.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) est redevable de la différence entre le loyer actuel de 1.310,24 EUR et le nouveau loyer de 1.800,- EUR, soit 489,76 EUR au titre de la responsabilité délictuelle. En effet, la société SOCIETE1.) a commis une faute en n'informant pas les requérantes du retard de livraison du bien, ni durant le premier trimestre 2025 ni au 1er juillet 2025.

Le préjudice subi - en raison du manque d'information - consiste dans la différence de loyer.

Il serait encore foncièrement inique de laisser à la seule charge des requérantes l'intégralité des frais et dépens comme encore de leur laisser supporter les frais judiciaires (notamment leurs frais d'avocat) qu'elles doivent engager pour faire valoir leurs droits.

Il y a partant lieu de condamner la partie citée, outre à une indemnité de procédure de 2.000,- EUR, au paiement de la somme de 3.600,- EUR à titre du préjudice moral (équivalent à deux mois de loyer) subi par les requérantes pour les tracas et soucis causés par l'absence d'information quant aux raisons du retard de leur bien immobilier.

A l'audience, les demanderesses ont adapté leur demande en versant le décompte suivant :

« (fichier) »

Le mandataire de la société SOCIETE1.) s'est rapporté à prudence de justice tout en soutenant que toute éventuelle condamnation doit être limitée à ce qui a été contractuellement convenu entre parties sans cumul. Les demandes accessoires seraient en tout état de cause à réduire à de plus justes proportions. La demande portant sur le terme courant jusqu'à la livraison constitue de surcroît un préjudice futur.

Appréciation

Le contrat de « *vente et cession de droits résultant d'une vente en état de futur achèvement du 18 octobre 2024* » stipule dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL une obligation de terminer l'ouvrage au plus tard durant le 1er semestre 2025 et lui impose une livraison au 1er juillet 2025 au plus tard. Il s'agit d'une obligation de résultat.

Le seul fait que ce délai contractuel n'a pas été respecté constitue la société SOCIETE1.) SARL en faute, sauf pour elle d'établir une cause de suspension du délai, respectivement de force majeure, de nature à justifier le retard dans l'achèvement.

Il est admis que de telles dispositions, qui ne constituent pas des clauses de non-responsabilité mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation du vendeur, sont valables lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'évènement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (cf. Juris-Classeur, civil, Art.1601-1 à 1601-4, fasc.20, n° 33).

En l'occurrence, il est constant en cause que l'ouvrage reste à l'heure actuelle inachevé.

Une cause légitime de suspension du délai de livraison et/ou un cas de force majeure, tels que déterminés dans les conditions prévues au contrat, manquent par ailleurs d'être établis.

La société défenderesse a dès lors engagé sa responsabilité contractuelle.

En termes de pénalités, les parties ont contractuellement convenu d'une « *indemnité fixe et forfaitaire de 1.310,81 EUR par mois de retard* » tout en prévoyant encore un calcul *au prorata* pour le dernier mois.

L'indemnité conventionnelle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

L'indemnité ayant été forfaitairement chiffré à un montant fixe mensuel de 1.310,81 EUR par mois de retard, les demanderesses ne sauraient actuellement réclamer un montant additionnel en soutenant que leur préjudice réel a été supérieur à compter du 15 octobre 2025. Les relations entre parties étant de nature contractuelle, la demande subsidiaire sur base délictuelle est encore irrecevable.

Par ailleurs, la défenderesse expose encore à juste titre que la demande, pour autant qu'elle porte sur une période non encore révolue, constitue un préjudice futur, de sorte que ladite demande est également à dire irrecevable.

Dans ces conditions, il y a lieu de dire la demande fondée pour la période du 1er juillet 2025 jusqu'au 17 novembre 2025 (jour des plaidoiries), soit pour la somme totale de [(4 x 1.310,81 + (1.310,81 / 30 x 17)=] 5.986,03 EUR et de débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en l'état pour le surplus.

En ce qui concerne les intérêts, il convient de retenir que le contrat entre parties ne constitue pas une transaction commerciale au sens du Chapitre 1er de la Loi de 2004, de sorte que le taux d'intérêt à retenir est le taux de l'intérêt légal.

Il convient dès lors de condamner la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.986,03 EUR avec les intérêts au taux d'intérêt légal à compter de la mise en demeure du 7 juillet 2025 sur le montant de 295,99 EUR (seul montant échu lors de l'envoi de la mise en demeure), à compter de la citation du 1er octobre 2025 sur le montant de 3.636,44 EUR (montant de l'indemnité échu entre le 8 juillet et le 30 septembre 2025) et à compter de l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2025 sur le montant de 2.052.60 EUR (montant échu entre le 1er octobre et le 17 novembre), chaque fois jusqu'à solde.

Un dommage moral suite aux désagréments causés par un retard substantiel et non encore terminé doit cependant être admis en tenant notamment compte du déménagement non prévu et des incertitudes engendrées ; le tribunal alloue *ex aequo et bono* de ce chef des dommages et intérêts d'un montant de 1.000,- EUR.

Les requérantes demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- EUR en précisant à l'audience que ladite demande est exclusivement basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. fr. 2e, 10 oct. 2002, Bull. 2002 II N° 219 p. 172).

La demande des requérantes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 500,- EUR.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Vu l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.) SARL, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, et en premier ressort,

dit la demande recevable sur la base contractuelle,

dit la demande subsidiaire sur la base délictuelle irrecevable,

dit recevable la demande pour la période du 1er juillet 2025 jusqu'au 17 novembre 2025,

dit la demande irrecevable pour la période à compter du 18 novembre 2025,

dit la demande fondée jusqu'à concurrence de 5.986,03 EUR et **déboute** pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 5.986,03 EUR avec les intérêts au taux d'intérêt légal à compter du :

- 7 juillet 2025 sur le montant de 295,99 EUR,
- 1er octobre 2025 sur le montant de 3.636,44 EUR
- 17 novembre 2025 sur le montant de 2.052,60 EUR, chaque fois jusqu'à solde,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour préjudice moral fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.000,- EUR et **déboute** pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un dommage moral de 1.000,- EUR,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée jusqu'à concurrence du montant de 500,- EUR et **déboute** pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500,- EUR,

rejette la demande en exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière