Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4238/25
Dossier n° L-CIV-500/25

Audience publique du 18 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.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Max LENERS, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Max LENERS, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Yuri AUFFINGER, demeurant à Luxembourg.

Faits

Par exploit du 27 août 2025 de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 02 octobre 2025 à 15.00 heures, salle JP.

1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-500/25.

A l'audience publique du 02 octobre 2025, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 25 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

A l'audience publique du 25 novembre 2025, le mandataire des parties demanderesses, Maître Max LENERS, avocat, et le mandataire de la partie défenderesse, Maître Yuri AUFFINGER, avocat, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le 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 27 août 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. pour comparaître devant le Tribunal de Paix aux fins de voir dire que la partie citée a violé son obligation contractuelle d'achever les travaux dans le délai prévu, de la voir condamner à leur payer le montant de 918,16 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi en vertu du retard d'achèvement, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et de la voir condamner à reprendre les travaux sur le chantier, sis à L-ADRESSE3.), dans le délai de 40 jours à compter de la signification du jugement à intervenir et d'achever les travaux dans un délai raisonnable à fixer par le Tribunal, le tout sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard en cas de non-respect de l'une des deux dates butoir.

Les requérants demandent encore à voir dire que la partie citée a violé son obligation contractuelle d'information et de renseignement et de la voir condamner à leur communiquer une nouvelle date d'achèvement dans un délai d'une semaine à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard ainsi que de la voir condamner au paiement du montant de 2.500,- euros à titre de dommages et intérêts, sinon toute autre indemnité, même supérieure, à évaluer *ex aquo et bono* par le Tribunal, avec les intérêts légaux à partir du 1er avril 2025, date prévue pour l'achèvement, sinon à partir du 1er avril 2025, date de la première mise en demeure, sinon à compter de la présente demande en justice, jusqu'à solde.

Les requérants demandent à voir condamner la partie citée au paiement du montant de 2.500,- euros à titre d'indemnité de procédure aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, au montant de 2.500,- euros pour le préjudice matériel à titre de frais d'avocats déboursés ainsi qu'au montant de 1.000,- euros à titre de préjudice moral subi.

Ils sollicitent la condamnation de la partie citée aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que, par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 30 mars 2023, ils ont acquis de la part de la société SOCIETE1.) s.à r.l. un appartement au deuxième étage du bloc A, un emplacement intérieur / cave au sous-sol du bloc P et un emplacement extérieur au rez-de-chaussée du bloc C dans un immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE3.).

Ils soutiennent que, dans le contrat précité, la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever les ouvrages *« (…) endéans les 24 mois à partir de ce jour, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison »* et que, partant, en vertu de cette disposition contractuelle, la société SOCIETE1.) s'est obligée à mener les travaux de telle manière à ce que les ouvrages soient achevés au plus tard vingt-quatre mois après la signature du contrat ayant eu lieu le 30 mars 2023, donc au plus tard le 30 mars 2025.

En ce qui concerne les factures et paiements, les requérants notent que, jusqu'à l'introduction de la demande en justice, uniquement deux factures ont été émises en avril, respectivement en mai 2023 par la société SOCIETE1.), dont une pour l' *« achèvement terrassement »* et une pour l' *« achèvement fondations »*, qui ont été payées.

Les requérants font valoir que le chantier a accumulé du retard, que les ouvrages ne sont toujours pas achevés et qu'aucune remise des clés n'a eu lieu jusqu'à la date butoir fixée dans le contrat.

Ils expliquent que par courrier recommandé du 1er avril 2025, leur mandataire a fait constater le dépassement du délai d'exécution, a proposé de résoudre le problème par un arrangement à l'amiable et a mis en demeure la société SOCIETE1.) qui n'y a cependant accordé aucun suivi.

Ils affirment que par ailleurs, depuis des mois, la société SOCIETE1.) ne répond plus à leurs messages alors qu'ils attendent avec impatience une nouvelle date à laquelle les ouvrages devront être finis afin d'avoir une certaine prévoyance au niveau de leur situation immobilière.

En se prévalant des dispositions de l'article 1134 du code civil, les requérants reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir violé deux obligations contractuelles, à savoir de ne pas avoir respecté le délai d'achèvement des travaux et d'avoir manqué à l'obligation de renseignement et d'information.

En premier lieu, ils font valoir que le constructeur qui se voit confier la réalisation d'un ouvrage est tenu d'une obligation de résultat de remettre dans les délais un ouvrage conforme à ce qui a été convenu entre parties et qu'en présence d'une obligation de résultat, il suffit au créancier de

prouver que le contrat comporte un tel engagement et que l'engagement n'a pas été tenu.

Ils soutiennent qu'en l'espèce le contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 30 mars 2023 stipule au point 3 que les ouvrages doivent être achevés dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la signature du contrat et que seul un cas de force majeure ou une cause légitime, dont la preuve incombe au constructeur, est de nature à exonérer ce dernier de la présomption de responsabilité pesant sur lui.

Ils font valoir que les constructions auraient dû être achevées le 30 mars 2025, mais qu'au jour de la citation, uniquement les fondations ont été réalisées.

Ils demandent ainsi à voir condamner la société SOCIETE1.) à reprendre les travaux sur le chantier dans le délai de quarante jours à compter de la signification du jugement et à achever les travaux dans un délai raisonnable à fixer par le Tribunal, le tout sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard en cas de non-respect de l'une des deux dates butoir.

Ils affirment avoir subi un préjudice en vertu du retard dans l'achèvement des travaux. En l'absence de clause prévoyant une indemnité contractuelle, les requérants expliquent avoir acheté l'appartement litigieux à des fins d'habitation personnelle. Etant donné qu'ils occupent actuellement une maison dont ils sont propriétaires, ils expliquent devoir payer le remboursement du prêt pour l'acquisition de l'appartement et que les intérêts débiteurs s'élèvent au montant de 918,16 euros pour la période du 31 mars 2025 au 29 juin 2025. Ils demandent ainsi à voir condamner la partie citée au paiement du montant de 918,16 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi en vertu du retard de l'achèvement.

En second lieu, les requérants soutiennent qu'aux termes du contrat, la société SOCIETE1.) s'est engagée à fournir des renseignements en cas de report du délai de livraison, mais qu'elle ne leur a jamais fourni de réponse à leurs nombreuses demandes d'information.

Ils demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur communiquer une nouvelle date d'achèvement dans le délai d'une semaine à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard.

Ils affirment avoir subi un préjudice compte tenu de cette violation de l'obligation de renseignement et d'information qu'ils évaluent au montant de 2.500,- euros.

Les requérants sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros conformément aux dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en donnant à considérer qu'en l'occurrence la disproportion manifeste des ressources entre les deux parties est évidente et que la société SOCIETE1.) n'entreprend rien pour

remédier au retard de la construction. Ils demandent encore à voir condamner la partie citée au paiement du montant de 2.500,- euros à titre de frais d'avocat déboursés ainsi qu'au montant de 1.000,- euros à titre de préjudice moral en ce qui concerne les tracas subis dans le cadre de la présente affaire.

A l'audience des plaidoiries du 25 novembre 2025, les requérants expliquent que la situation n'a guère changé et que les travaux n'ont toujours pas repris. Ils augmentent leur demande en paiement à titre de préjudice matériel subi du défaut d'achèvement au montant total de 1.777,77 euros du chef d'intérêts débiteurs payés pour la période du 31 mars 2025 au 29 septembre 2025. Ils expliquent encore que les frais d'avocat déboursés s'élèvent d'ores et déjà au montant total de 3.458,86 euros et ils réclament de ce chef des dommages et intérêts à hauteur de 2.500,- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 958,86 euros.

La société SOCIETE1.) explique qu'elle appartient au groupe SOCIETE2.) et que le redressement judiciaire du groupe en France a eu des répercussions au Luxembourg. Elle soutient qu'elle essaie de relancer le chantier et qu'une pompe à eau a été installée pour évacuer l'eau qui s'est accumulée dans la fosse de construction.

Elle ne conteste pas avoir failli à son obligation contractuelle d'achever les travaux pour le 30 mars 2025, mais elle affirme être actuellement dans l'impossibilité de fournir une date précise pour l'achèvement des travaux. Elle estime qu'il lui faudra au moins dix-huit mois, voire plus, pour terminer les constructions.

En ce qui concerne les montants réclamés, elle fait valoir que les requérants demandent deux préjudices identiques et que le montant réclamé à titre d'intérêts débiteurs n'est pas à considérer comme préjudice alors que ces derniers seraient également dus si la construction était achevée. A titre subsidiaire, elle demande au Tribunal de réduire les montants réclamés à de plus justes proportions.

Elle conteste encore les montants réclamés à titre de frais d'avocat en soutenant que le ministère d'avocat n'est pas requis devant la Justice de Paix.

Les requérants expliquent qu'ils avaient prévu de vendre leur maison dès la fin des travaux de l'appartement et d'apurer le crédit de l'appartement avec le prix de la vente de la maison.

Motifs de la décision

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Quant à la compétence *ratione valoris*, le Tribunal rappelle que l'article 18 du nouveau code de procédure civile prévoit que « *Si les parties sont*

d'accord pour porter une demande devant le juge de paix alors même qu'il n'aurait point compétence d'attribution en raison de la valeur du litige ou compétence territoriale, le juge devra statuer en dernier ressort si la loi ou les parties l'y autorisent, sinon il statuera à charge d'appel ».

La partie défenderesse n'ayant pas soulevé de moyen d'incompétence, le Tribunal en déduit qu'elle a accepté la compétence du juge de paix de céans.

Aux termes d'un acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 30 mars 2023, la société SOCIETE1.) a vendu un appartement en l'état futur d'achèvement comprenant une partie privative et exclusive et une partie en copropriété et indivision forcée dans la résidence « ALIAS1.) » sise à L-ADRESSE3.), aux époux GROUPE1.) pour le prix de 1.340.609,76 euros.

- Quant à l'obligation d'achèvement des travaux

Aux termes du point 3) intitulé « *délai d'exécution des travaux* », il est stipulé dans le prédit acte notarié que « *Le vendeur des constructions s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés* ***endéans les 24 mois à partir de ce jour****, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.* »

Le contrat énumère ensuite une liste des événements qui sont considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison.

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (Cour d'appel, 16 février 2000, Pas. 31, p. 446 ; TAL, 9 juillet 2020, n° TAL-2018-01157).

Par ailleurs, l'article 1146, alinéa 2, du code civil prévoit que, lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour.

L'engagement de la défenderesse de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est, soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (Cour d'appel 10 juillet 2002, no 26 301 du rôle).

En l'occurrence, le délai prévu au contrat pour la réalisation des travaux est contraignant et fixe.

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) que les travaux ont été suspendus à une date non autrement précisée et qu'actuellement, uniquement les travaux de terrassement et de fondation ont été achevés et dûment payés par les acquéreurs.

La société SOCIETE1.) ne se prévaut par ailleurs d'aucune des causes légitimes de report de délai de livraison prévus au contrat et elle reconnaît ne pas avoir achevé les travaux de construction dans le délai prévu.

Il est partant établi que la société SOCIETE1.) a failli à son obligation d'achever les travaux dans le délai convenu et qu'elle engage sa responsabilité contractuelle à l'égard de ses cocontractants.

Les requérants demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à reprendre les travaux dans un délai de quarante jours et à les achever dans un délai à déterminer par le tribunal, à chaque fois à compter de la signification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard.

Au regard des éléments de la cause et compte tenu des explications fournies par la société SOCIETE1.) à l'audience qui ne conteste pas ces demandes en leur principe, il y a lieu de condamner la partie défenderesse à reprendre les travaux et à les achever dans un délai dix-huit mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

En ce qui concerne l'astreinte, il y a lieu de rappeler qu'elle est une mesure destinée à vaincre la résistance opposée à l'exécution d'une condamnation et prend la forme d'une somme d'argent que le débiteur récalcitrant est condamné à payer au créancier, dont le montant augmente selon une périodicité fixée par le juge.

En l'espèce, au vu des circonstances de la cause et de l'importance du dépassement du délai d'achèvement, il y a lieu de faire droit à la demande des requérants et de condamner la société SOCIETE1.), en application des articles 2059 et suivants du code civil, au paiement d'une astreinte en ce qui concerne la condamnation relative à l'achèvement des travaux.

Le montant de l'astreinte encourue est à fixer à 150,- euros par jour de retard, sans que le montant total de l'astreinte ne puisse excéder 10.000,- euros.

- <u>Quant à l'obligation de renseignement et d'information</u>

En ce qui concerne la violation de l'obligation de renseignement et d'information, les requérants s'appuient sur les dispositions de la clause 3 précitée de l'acte de vente qui dispose encore que : « (…) *L'acquéreur se déclare donc parfaitement informé du fait que le délai de livraison pourrait être reporté en cas de survenance d'un cas de force majeure et /ou d'une cause légitime de suspension de délai telle que définies aux présentes.*
Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par la partie venderesse à la partie acquéreuse par courrier simple adressé par le Maître d'œuvre. (…) »

Il y a lieu de noter que cette clause ne prévoit pas d'obligation d'information telle que le font plaider les requérants. En effet, la clause indique simplement que, dans le cas où le vendeur se prévaut de la survenance d'une cause légitime de suspension du délai - ce qui n'est pas le cas en l'espèce, il devra justifier de la survenance à la partie acquéreuse par courrier simple.

La demande des requérants tendant à voir dire que la société SOCIETE1.) a failli à son obligation de renseignement et d'information et à voir dire qu'elle devra leur fournir une nouvelle date d'achèvement sous peine d'astreinte n'est partant pas fondée.

- Quant à la réparation des préjudices subis

Le Tribunal rappelle qu'il est de principe que la responsabilité civile, destinée à réparer le préjudice né de l'exécution défectueuse d'une obligation, exige l'existence de ce préjudice.

Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse comme probable ou possible (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n° 1109).

En l'absence de clause pénale prévoyant une indemnité forfaitaire, il appartient à la partie demanderesse de rapporter la preuve de son préjudice.

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants demandent à voir condamner la partie défenderesse au montant de 1.777,77 euros à titre d'intérêts débiteurs déboursés pendant la période du 31 mars 2025 au 30 septembre 2025 dans le cadre du prêt conclu pour l'acquisition de l'appartement.

Il y a cependant lieu de retenir que les requérants restent en défaut de rapporter la preuve de leurs affirmations selon lesquelles ils avaient prévu d'apurer ledit crédit dès la finalisation de l'appartement. Ils ne rapportent dès lors pas la preuve que le remboursement des intérêts liés au crédit immobilier constitue une charge financière supplémentaire à laquelle ils n'auraient pas été tenus en cas d'achèvement des travaux dans les délais prévus.

La demande n'est partant pas fondée.

Etant donné qu'aucune violation de l'obligation de renseignement et d'information n'a été retenue, les requérants sont également à débouter de leur demande en paiement à titre du préjudice réclamé de ce chef.

Les requérants sollicitent finalement l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 1.000,- euros au titre de leur préjudice moral en raison des tracas subis.

Les éléments de la cause ne laissent pas de doute quant au fait que le défaut d'achèvement a causé des tracas certains aux requérants.

Compte tenu de l'important retard d'achèvement de leur appartement, le Tribunal retient que le montant réclamé n'est pas surfait, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande pour le montant de 1.000,- euros.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 1.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

- Quant aux frais et honoraires d'avocat

Les requérants réclament le paiement des frais d'avocat à hauteur de 2.500.- euros.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à voir condamner la partie défenderesse à rembourser leurs frais d'avocat, il appartient aux requérants de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de cette dernière, d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

A ce titre, il convient de constater que les requérants n'expliquent pas quelle aurait été la faute de la partie défenderesse en ce sens et le lien de causalité ci-avant mentionné.

La demande est partant à rejeter.

- Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

En l'occurrence, il apparaît inéquitable de laisser à charge des requérants l'entièreté de ses frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande fondée pour le montant de 500,- euros.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Les conditions de l'article 115 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies, de sorte que la demande en exécution provisoire du présent jugement n'est pas fondée.

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en paiement,

reçoit la demande en la forme,

se déclare compétent pour en connaître,

la **dit** partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à reprendre les travaux et à les achever dans un délai dix-huit mois, à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard,

fixe le montant total de l'astreinte encourue à 10.000.- euros,

dit la demande en paiement à titre de dommage moral fondée pour le montant de 1.000,- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 1.000,- euros avec les intérêts légaux à compter du 29 septembre 2025, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) non fondée pour le surplus, partant en déboute,

dit non fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à titre de frais et honoraires d'avocat, partant en déboute,

dit la demande en paiement de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure partiellement fondée pour le montant de 500,- euros et déboute pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 500,- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg, par Michèle HANSEN, Juge de Paix, assistée de la greffière Carole HEYART, avec laquelle le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de Paix

Carole HEYART
Greffière