

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1373/24  
L-CIV-443/23

### **Audience publique du 24 avril 2024**

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

e n t r e

1 ) **PERSONNE1.)**, et

2 ) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

#### **parties demanderesses**

comparant par Maître Simone PINTO ESTEVES, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Bofferdange

e t

**PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

#### **partie défenderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET et associés SARL, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 LUXEMBOURG, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B263981, représentée par son gérant actuellement en fonctions

comparant à l'audience par Maître Anouck EWERLING, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES du 14 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) à comparaître le lundi, 21 août 2023 à 9.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, la société Etude d'avocats PIERRET et associés SARL se présenta pour PERSONNE3.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 décembre 2023, puis refixée au 20 mars 2024.

A la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Simone PINTO ESTEVES, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, et Maître Anouck EWERLING, en représentation de la société Etude d'avocats PIERRET et associés SARL, furent entendues 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 14 juillet 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait citer PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 11.752,87 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 janvier 2023, sinon de celle du 19 mai 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et pour voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les demandeurs exposent que suivant acte de vente en état futur d'achèvement conclu en date du 27 juillet 2010, ils ont vendu à la défenderesse un appartement-duplex sis dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence ADRESSE3.) », sis à ADRESSE4.), au prix en principal de 321.954,13 euros, payable en plusieurs tranches.

Ils soutiennent qu'en dépit d'une mise en demeure du 11 février 2023, la défenderesse resterait en défaut de régler la dernière tranche s'élevant à une somme de 11.752,87 euros.

PERSONNE3.) soulève, à titre principal, la prescription de la demande sur le fondement de l'article 189 du code de commerce.

La défenderesse fait valoir qu'il y aurait eu cinq appartements à vendre dans ledit immeuble et qu'elle aurait acquis un de ces appartements par le biais d'une annonce publiée sur le site internet SOCIETE1.).lu.

Il résulterait de cette annonce que PERSONNE1.) s'est présenté comme promoteur et celui-ci se serait par la suite également comporté comme tel, à savoir qu'il aurait fait la coordination des travaux de construction, il aurait été la personne de contact et il aurait émis les factures relatives aux différentes tranches tout en ayant facturé la TVA réduite de 3%.

S'y ajouterait qu'après la fin de la construction, les demandeurs auraient ouvert une agence immobilière.

Ces éléments prouveraient que PERSONNE1.) a agi en qualité de commerçant dans le cadre de ladite vente en état futur d'achèvement, de sorte que la prescription décennale prévue par l'article 189 du code de commerce serait applicable.

Comme la facture litigieuse daterait de 2011 et que la mise en demeure n'aurait été émise qu'en 2023, la demande serait prescrite.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) demande à voir déclarer la demande non fondée, en faisant valoir que la construction aurait été affectée de multiples vices et malfaçons et qu'il n'y aurait jamais eu de remise des clefs officielle, de sorte qu'elle aurait valablement pu refuser le paiement de la dernière tranche faisant l'objet de la facture litigieuse.

La défenderesse précise qu'en raison de ces vices et malfaçons, elle n'aurait pas voulu garder l'appartement et qu'elle l'aurait dès lors vendu rapidement, à savoir en juillet 2012.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE3.) conteste le montant réclamé au motif qu'elle aurait réglé un acompte de 3.002,05 euros, de sorte qu'elle resterait redevable tout au plus d'une somme de 8.750,82 euros.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les demandeurs concluent au rejet du moyen de prescription soulevé par PERSONNE3.) au motif qu'ils n'auraient pas agi en qualité de commerçants et ne rentreraient partant pas dans la définition de l'article 1<sup>er</sup> du code de commerce.

PERSONNE1.), aurait, en effet, à l'époque exercé la profession d'aide-soignant-masseur, tandis que PERSONNE2.) n'aurait pas exercé de profession, et dans le cadre de la vente avec PERSONNE3.), ils auraient agi comme maîtres d'ouvrage privés, et non pas en qualité de promoteurs immobiliers. La

circonstance que sur le site de la construction il y aurait en 2009 eu un panneau avec le nom de « PERSONNE4.) », en sus du fait qu'il ne serait pas établi qu'il s'agirait du nom des demandeurs, ne serait en tout état de cause pas de nature à prouver le contraire. Il en serait de même de la circonstance que deux ans après la vente litigieuse, ils auraient ouvert une agence immobilière. Les demandeurs affirment en outre qu'ils auraient facturé la TVA sur la demande expresse de la défenderesse.

La prescription décennale prévue par l'article 189 du code de commerce ne serait partant pas applicable.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir que seul PERSONNE1.) était commerçant au moment de la vente litigieuse, de sorte que la prescription décennale prévue par l'article 189 du code de commerce ne serait pas applicable à l'encontre de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent également les vices et malfaçons allégués qui ne seraient aucunement prouvés par la défenderesse. Celle-ci n'allèguerait d'ailleurs même pas que lors de la revente de l'appartement, le prix de vente qu'elle a touché aurait été moins élevé en raison de ces prétendus vices et malfaçons.

A titre subsidiaire, ils demandent le paiement de la somme de 8.750,82 euros.

Il est constant en cause que suivant acte de vente en état futur d'achèvement conclu en date du 27 juillet 2010, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu à la défenderesse un appartement-duplex sis dans un immeuble en copropriété en cours de construction, dénommé « Résidence ADRESSE3.) », sis à ADRESSE4.), au prix en principal de 321.954,13 euros, payable en onze tranches, et que la dernière tranche, celle qui est actuellement litigieuse, s'élève à une somme de 11.752,87 euros, et a fait l'objet d'une facture du 24 juin 2011.

La construction a été achevée en 2011, sans préjudice quant à la date exacte.

PERSONNE3.) a par la suite et sans préjudice quant à la date exacte, vendu ledit appartement.

### 1. Quant à la prescription

PERSONNE3.) soulève l'exception de prescription, et, partant l'irrecevabilité de la demande, sur base de l'article 189 du code de commerce.

Aux termes de l'article 189 du code de commerce, les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes.

Il se dégage du libellé de l'article 189 du code de commerce, qu'il faut qu'une des parties, au moins, au rapport d'obligation soit commerçante, qu'il suffit qu'une des parties soit commerçante, quelle que soit sa position, débitrice ou créancière

et que l'obligation litigieuse soit née à l'occasion du commerce du cocontractant commerçant.

D'après l'article 1<sup>er</sup> du code de commerce « *Sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce, et en font leur profession habituelle* ».

L'article 2 la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales définit la profession de promoteur immobilier comme suit : « 29° « *promoteur immobilier* » : *l'activité commerciale consistant à s'obliger envers le maître d'un ouvrage, à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices, ainsi qu'à procéder ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives ou financières concourant au même objet.*

La qualification de commerçant suppose l'accomplissement répété d'actes de commerce. L'accomplissement d'un seul acte de commerce par nature ou l'accomplissement occasionnel de ce type d'acte ne permet pas de retenir la qualification de commerçant. L'habitude implique la répétition des actes et des opérations. La loi et la jurisprudence exigent que la réalisation des actes de commerce soit habituelle et se confine à l'exercice d'une véritable profession commerciale. Sont commerçants ceux dont l'activité professionnelle est d'exercer des actes de commerce. La jurisprudence insiste sur la nécessité de la réunion de ces deux éléments (Cour d'appel, 8 mai 2013, n°37291 du rôle).

En l'espèce, même à supposer que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient, dans le cadre de l'acte de vente en état futur d'achèvement, effectivement agi en qualité de promoteurs immobiliers, il n'en reste pas moins qu'il n'est toutefois prouvé par aucune pièce du dossier qu'ils aient, à l'époque, exercé de façon habituelle et répétée cette activité de promoteurs immobiliers.

En effet, la seule circonstance qu'ils ont par la suite constitué une société commerciale dans laquelle ils ont exercé les fonctions d'administrateur, respectivement d'administrateur-délégué, est dénuée de force probante, étant donné, (i) qu'il y a lieu de rappeler que la seule participation à une société – même commerciale – et l'exercice des fonctions de dirigeant d'une telle société n'ont qu'un caractère purement civil et ne sont pas de nature à conférer à l'associé-administrateur la qualité de commerçant, (ii) que l'objet social de cette société tel que résultant des statuts versés en cause par la défenderesse n'établit pas à lui seul que cette société s'adonne à l'activité de promoteur immobilier, et (iii) qu'en tout état de cause, la constitution de cette société n'a eu lieu qu'en date du 9 mai 2012, à savoir presque deux ans après la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement litigieux.

Il s'ensuit que les conditions prévues par l'article 1<sup>er</sup> précité du code de commerce ne sont pas réunies dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), de sorte qu'ils ne sont pas à qualifier de commerçants et que la prescription décennale prévue par l'article 189 du code de commerce n'est dès lors pas applicable.

Le moyen de prescription soulevé par PERSONNE3.) est partant à rejeter.

La demande, introduite par ailleurs dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

## 2. Quant au fond

Pour s'opposer au paiement du solde du prix de vente, la défenderesse se prévaut de vices et malfaçons qui auraient affecté l'appartement faisant l'objet du contrat de vente en état futur d'achèvement conclu entre parties, soulevant ainsi l'exception d'inexécution.

L'exception d'inexécution, prévue par l'article 1134-2 du code civil, est le droit qu'a chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

L'exception d'inexécution donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. Destinée en effet à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, l'exception d'inexécution ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.). Ainsi, l'exception d'inexécution est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation.

S'il apparaît que la bonne exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier, victime de cette situation, doit agir, soit en résolution du contrat lorsqu'il n'est pas encore exécuté, soit en allocation de dommages et intérêts lorsque le contrat a été exécuté de manière défectueuse (TAL, 25 janvier 2002, numéro 70 210 du rôle).

Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que le débiteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) ne peut valablement invoquer l'exception d'inexécution en raison des prétendus vices et malfaçons ayant affecté l'immeuble faisant l'objet du contrat de vente conclu entre parties.

La défenderesse s'oppose encore à la demande au motif qu'il n'y aurait jamais eu de remise des clefs formelle.

Aux termes de l'acte de vente en état futur d'achèvement, il est stipulé au point I.2. « Conditions de paiement », que la dernière tranche de 11.752,87 euros est payable lors de la remise des clefs.

Or, il n'est pas contesté par PERSONNE3.) - et d'ailleurs établi à suffisance de droit par le fait qu'elle a pu procéder à la revente de l'appartement -, que la remise des clefs a effectivement eu lieu à un moment donné même s'il n'y a pas eu de remise des clefs formelle, de sorte que la condition contractuelle pour l'exigibilité de la dernière tranche est remplie.

Dès lors, et indépendamment de toute autre considération juridique, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est fondée en son principe.

Il résulte ensuite d'un justificatif de la SOCIETE2.) qu'en sus des paiements reconnus par les demandeurs, celle-ci leur a en outre versé pour le compte de PERSONNE3.) en date du 15 juillet 2011 la somme supplémentaire de 3.002,05 euros.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour la somme de  $(11.752,87 - 3.002,05 =) 8.750,82$  euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 janvier 2023 jusqu'à solde.

### 3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE3.) ne peut pas prétendre au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tandis qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 400 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

## **Par ces motifs**

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**rejette** le moyen de prescription soulevé par PERSONNE3.) ;

**déclare** la demande recevable ;

la **déclare** fondée à concurrence de la somme de 8.750,82 euros ;

**déboute** pour le surplus ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 8.750,82 euros (huit mille sept cent cinquante euros et quatre-vingt-deux centimes), avec les intérêts légaux à partir du 12 janvier 2023 jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 400 (quatre cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**déboute** PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière