

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 36/25  
du 8 janvier 2025

Dossier n° L-CIV-240/24

**Audience publique du huit janvier deux mille vingt-cinq**

-----  
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

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse originaire,  
partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE1.),**

demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse originaire,  
partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Gianluca LAERA, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F a i t s :**

Par exploit du 9 avril 2024 de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, la partie demanderesse a fait donner citation à la partie défenderesse à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 2 mai 2024 à 15.00 heures, salle JP1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après deux remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 décembre 2024, lors de laquelle Maître Karim SOREL se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Gianluca LAERA se présenta pour la partie défenderesse.

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 :**

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 9 avril 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, pour la voir condamner à lui payer la somme de 4.800,00 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 octobre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.500,00 euros et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### **Moyens des parties**

Au soutien de ses prétentions, la société SOCIETE1.) fait exposer avoir conclu une vente en l'état futur d'achèvement avec la citée portant sur un immeuble en copropriété résidentiel comprenant 4 niveaux comprenant deux maisons bi-familiales avec une maison unifamiliale en bande à ADRESSE3.) et ADRESSE4.), moyennant paiement d'un paiement forfaitaire de 1.080.000,00 euros. La société SOCIETE1.) aurait procédé à la réalisation des travaux commandés. Elle renvoie à la note descriptive des travaux, qui ferait partie intégrante de l'acte notarié, pour soutenir que les frais liés à l'autorisation de construire sont à charge de l'acquéreur.

En droit, la société SOCIETE1.) base sa demande sur les articles 1142, 1147, 1134 et 1101 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

La partie défenderesse résiste à la demande. Faisant valoir que l'autorisation de construire constitue une condition préalable à la SOCIETE2.) et soutenant que l'acte notarié est muet quant aux frais relatifs à cette autorisation, la citée est d'avis que les frais doivent rester à charge de la société SOCIETE1.). Renvoyant aux dispositions des articles 1601-1 et 1601-5 du code civil, elle rappelle que le prix doit être connu d'avance. Elle renvoie encore aux dispositions du règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du code civil pour soutenir que celle-ci ne saurait prévoir de majoration du prix de vente.

Faisant exposer que les réserves n'ont pas été levées et que l'ascenseur n'est pas conforme aux dispositions du cahier des charges, PERSONNE1.) formule une demande reconventionnelle en paiement d'un montant de 12.500,00 euros sur base des règles de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de l'article 1642-1 du code civil.

Elle réclame, à son tour, une indemnité de procédure de 2.500,00 euros.

La société SOCIETE1.) soutient que la notice descriptive est conforme au règlement grand-ducal précité et qu'il y a lieu de respecter la clause selon laquelle les taxes d'autorisations à bâtir sont à charge de l'acquéreur.

Elle conteste la demande reconventionnelle tant dans son principe que dans son quantum pour être sans lien avec la demande principale et pour ne pas être établie par pièces.

### **Appréciation**

Un acte de vente en l'état futur d'achèvement a été passé par devant Maître Carlo WERSANDT, notaire de résidence à Luxembourg, et Maître Urbain THOLL, notaire de résidence à Mersch, en date du 22 octobre 2018, entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.), moyennant, paiement par cette dernière, du montant de 1.080.000,00 euros.

Cet acte prévoit, en sa page 4, qu' « *une notice descriptive (descriptif des travaux), indiquant la consistance et les caractéristiques de l'immeuble à construire ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer, a été établie et est demeurée annexé à l'acte de base susdit* ».

Un « *descriptif général* » de 42 pages a été établi le 23 mars 2018. Ce descriptif, non signé, a été annexé au prédit acte notarié.

En pages 3 et 4, il y est prévu ce qui suit : « *A charge des acquéreurs : charges et taxes : (...) les taxes d'autorisation à bâtir (facturation à part par SOCIETE1.) SARL déjà avancé par celle-ci* ».

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du code civil, « *la notice descriptive prévue à l'article 1601-5, alinéa 3 sub b) du code civil doit être conforme au modèle annexé. (...)* ».

Force est toutefois de constater que la « *notice générale* » litigieuse n'a pas été établie en vertu du modèle annexé au prédit règlement grand-ducal.

Par ailleurs, elle n'a été signée ni par la société SOCIETE1.), ni par PERSONNE1.).

Elle a certes été annexée à l'acte notarié.

Mais l'objet du descriptif est, tel que le souligne d'ailleurs la partie demanderesse, un document indispensable pour l'acheteur qui lui indique les équipements intérieurs et

extérieurs dont il bénéficiera ainsi que les matériaux qui seront utilisés pour la construction, leur nature et leur qualité.

Si, tel que le soutient la demanderesse, les parties à une SOCIÉTÉ<sup>2</sup>.) peuvent certes convenir de mettre les frais relatifs aux autorisations de construire à la charge de l'une ou l'autre partie, encore faut-il qu'un tel accord résulte de manière explicite des pièces versées en cause, ce qui laisse toutefois d'être le cas en l'espèce, le descriptif général mettant les frais des autorisations de construire à charge de PERSONNE<sup>1</sup>.) n'ayant pas été signé, partant accepté, par celle-ci.

Il s'ensuit que la demande principale est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, il y a lieu de rappeler que la doctrine décide en général qu'une demande reconventionnelle est recevable lorsqu'elle sert de défense à l'action principale, lorsqu'elle tend à la compensation judiciaire ou lorsqu'elle est unie à la demande principale par un lien de connexité. En l'espèce, la demande reconventionnelle de la défenderesse originaire sert à opérer la compensation avec la demande principale, de sorte qu'elle est recevable.

En l'absence de la moindre explication et ce nonobstant question expresse du tribunal quant (i) aux prétendus vices, malfaçons et non-conformités, (ii) au montant réclamé et (iii) au fait de savoir quelles réserves n'ont pas encore été levées, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle non fondée.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure requièrent un rejet.

Eu égard à l'issue du litige, la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

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

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

les **dit** non fondées et en déboute,

**déboute** les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

**dit** sans objet la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Véronique JANIN, qui ont signé le présent jugement.

**Laurence JAEGER**

**Véronique JANIN**