

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3836/24

Dossier nos. L-CIVIL-191/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
05 DECEMBRE 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse,**

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

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

**partie défenderesse,**

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

Par exploit du 29 mars 2023 de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le 27 avril 2024 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises, l'affaire fut retenue à l'audience publique du 10 octobre 2024, lors de laquelle Maître Djokhar GHARBI, en remplacement de Maître François DELVAUX, qui se présenta pour la partie demanderesse et Maître Laura GUILARTE LOPEZ, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, qui se présenta pour la partie défenderesse, 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 remis,

## **LE JUGEMENT QUI SUIT**

### **A. Les faits constants :**

PERSONNE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) SA ont conclu en date du 28 juillet 2017 un acte de vente et de vente en état futur d'achèvement portant sur la construction d'un appartement avec cave et emplacement de parking dans un immeuble en copropriété dénommé SOCIETE3.).

### **B. La procédure et les prétentions des parties :**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 29 mars 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse la somme de 2.000 euros, avec les intérêts de retard conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter de la citation jusqu'à solde, au titre du remboursement de la somme qu'elle était obligée de consigner pour pouvoir prendre possession des lieux ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse la somme de 2.744,31 euros du chef de frais de peinture supplémentaires, avec les intérêts de retard conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de

retard, à compter de la citation, jusqu'à solde, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle ;

- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse une indemnité de 5.000 euros à titre de perte de jouissance de la salle de bains, avec les intérêts de retard conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter de la citation, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 2.500 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 191/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) fait préciser qu'elle sollicite principalement une réparation en nature en ce qui concerne l'installation du pommeau de douche et subsidiairement, elle réclame l'octroi d'une indemnité de 5.000 euros pour perte de jouissance.

La société SOCIETE1.) demande à titre reconventionnel à voir libérer le montant de 2.000 euros consigné par PERSONNE1.) à son profit. Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Il échet de leur donner acte.

### **C. L'argumentaire des parties :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) une surfacturation de 2.000 euros en rapport avec le choix des couleurs des murs contrairement aux stipulations contractuelles. La société SOCIETE1.) aurait justifié cette surfacturation sous le prétexte que le choix de la couleur de la peinture n'aurait pas été fait en temps utile, alors qu'aucun élément contractuel n'aurait défini un temps précis endéans duquel ce choix devrait être fait. Par ailleurs, la partie demanderesse n'aurait disposé des échantillons de couleurs qu'en date du 31 juillet 2018, de sorte qu'en tout état de cause un choix n'aurait pu être donné dans de meilleurs délais et ce de l'unique fait de la partie adverse. La partie demanderesse fut donc contrainte de consigner le montant de 2.000 euros pour pouvoir prendre possession des lieux. Ce montant n'aurait à ce jour toujours pas été remboursé à la partie demanderesse. En outre, la partie demanderesse aurait été contrainte de recourir à une société tierce pour effectuer les travaux de mise en peinture de son appartement dans les couleurs choisies pour un montant total de 2.744,31 euros. PERSONNE1.) réclame partant le remboursement de la somme de 2.000 euros ainsi que de la somme de 2.744,31 euros. En outre, PERSONNE1.) fait valoir que la salle de bains a présenté un défaut de conformité. L'ensemble du pommeau de douche n'aurait pas été placé à l'endroit prévu par les plans et cahier des charges. Cet emplacement rendrait difficile

l'usage de la douche, ce qui aurait causé un préjudice certain à PERSONNE1.). Elle réclame une réparation en nature, sinon elle évalue la perte de jouissance qu'elle subit de ce chef à 5.000 euros. Elle reproche à la partie citée une inexécution, sinon mauvaise exécution de ses obligations contractuelles. De cette inexécution, sinon mauvaise exécution découle un préjudice certain dans son chef. La demande est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon sur les articles 1142 et suivants du même code, sinon sur les articles 1382 et 1383 du même code.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en soulevant le libellé obscur quant à la demande relative au pommeau de douche. Il ne serait pas clair de quoi il s'agit. Elle invoque ensuite le caractère nouveau de la demande adverse tendant à une réparation en nature. Quant au fond, elle reproche à PERSONNE1.) de ne pas avoir fait son choix relatif à la couleur de la peinture dans le délai convenu, à savoir le 31 juillet 2018 tel que cela lui a été demandé aux termes d'un courrier du 19 décembre 2017 comprenant les coordonnées de l'entreprise de peinture en vue de la fixation d'un rendez-vous conformément aux stipulations contractuelles. Les murs de l'appartement auraient donc été peints dans une teinte blanche correspondant au standard prévu par le contrat. Elle aurait émis une offre supplémentaire d'un montant total de 1.632,45 euros TTC portant sur les travaux de remise en peinture des murs suivant les choix de couleurs faits par PERSONNE1.), offre qui aurait été refusée par cette dernière. Aucun reproche ne saurait dès lors de ce chef être formulé à l'égard de la société SOCIETE1.) et sa responsabilité contractuelle ne saurait aucunement être engagée. Subsidiairement, elle donne à considérer que les montants de 2.000 et de 2.744,31 euros, dont le paiement n'est d'ailleurs pas prouvé, réclamés à ce titre par PERSONNE1.) feraient double emploi. Plus subsidiairement, elle estime qu'PERSONNE1.) n'aurait droit qu'au montant correspondant à la différence entre les deux offres figurant au dossier. Au soutien de sa demande reconventionnelle, elle fait valoir que le procès-verbal de réception ne contient pas des réserves substantielles. Les réserves y notées auraient toutes été levées, de sorte que la somme de 2.000 euros consignée sur base de l'article 1601-9 du Code civil devait être libérée en leur faveur. Quant au pommeau de douche, elle estime qu'il s'agit d'un défaut de conformité apparent qui n'a pas fait l'objet de réserves et qu'PERSONNE1.) est forclosé à le soulever. Subsidiairement, elle fait plaider que le pommeau de douche se trouve à l'endroit convenu tel que cela résulte des offres et plans signés par PERSONNE1.) contrairement à l'extrait de plan versé par cette dernière. Plus subsidiairement, la société SOCIETE1.) invoque l'absence de preuve de prétendus désordres découlant de l'installation de l'armature de douche à l'endroit litigieux ainsi qu'une prétendue perte de jouissance.

PERSONNE1.) conteste l'exception de nullité du libellé obscur, le caractère nouveau de sa demande ainsi que l'affirmation adverse tendant à dire que les montants de 2.000 euros et de 2.744,31 euros font double emploi, le premier montant ayant été consigné en vue de la remise des clés et le deuxième ayant été payé pour les travaux de réfection de la peinture suivant ses choix. Elle fait ensuite répliquer que le pommeau de douche fait partie d'un ensemble qui n'a pas été installé à l'endroit convenu sur la paroi arrière. Cette installation poserait beaucoup

de problèmes, dès lors que l'eau ne s'écoulerait pas et que la porte heurterait l'armature. Par ailleurs, l'accès à la douche serait difficile. Elle renvoie au rapport d'expertise unilatéral qu'elle a fait établir. Elle conteste finalement le bien-fondé de la demande reconventionnelle.

La société SOCIETE1.) donne à considérer que le montant de 2.000 euros qui a été consigné correspond à une tranche du prix. Elle conteste finalement le caractère probant du rapport d'expertise ainsi que l'existence des désordres invoqués par la partie adverse.

#### **D. L'appréciation du Tribunal :**

##### 1) La demande principale

La demande d'PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

Le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Il suffit dès lors que le créancier établisse que le résultat escompté n'est pas atteint.

Il suffit partant à l'acquéreur d'établir l'existence du désordre pour que la responsabilité du vendeur/constructeur soit établie. Le vendeur/constructeur peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui en rapportant la preuve que le dommage est dû à une autre cause que son propre fait. Encore faut-il que cette cause revête les caractères de la force majeure.

L'article 1642-1 du Code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Selon l'article 1646-1 du même code, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont tenus eux-mêmes en application des articles 1792 et 2270 du Code civil. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

Si le vice est caché, c'est l'article 1646-1 du Code civil qui s'applique. Cette disposition renvoie au régime institué par les articles 1792 et 2270 du Code civil. L'on se rapportera donc, non pas au droit commun de la vente, mais à celle de la responsabilité des constructeurs. Il n'y a, en particulier, pas d'obligation de dénoncer le vice dans un bref délai.

Le régime particulier de l'action en réparation des vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire ne s'applique qu'à partir de la réception de l'ouvrage.

L'article 1792 du Code civil dispose que si l'édifice péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Suivant l'article 2270 du même code, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

L'article 1315 du Code civil prévoit en son alinéa premier que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Le même article précise en son alinéa 2 que celui qui se dit libéré doit prouver le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il échet de constater qu'PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) SA ont conclu en date du 28 juillet 2017 un acte de vente et de vente en état futur d'achèvement portant sur la construction d'un appartement avec cave et emplacement de parking dans un immeuble en copropriété dénommé SOCIETE3.).

Suivant procès-verbal de mise à disposition (prise de possession) avec constat d'achèvement signé par les parties en date du 27 mai 2019, PERSONNE1.) a pris possession de son appartement tout en émettant des réserves quant à la couleur de la peinture appliquée contrairement à ses choix, quant aux dimensions de l'emplacement de parking et quant à la localisation d'une prise électrique dans le couloir, réserves qui ont été reprises aux termes d'un courrier du 8 avril 2019 de l'ancien mandataire d'PERSONNE1.) adressé à l'association momentanée SOCIETE4.).

En date du 3 mai 2019, PERSONNE1.) a consigné la somme de 2.000 euros, consignation qui a été faite sur base de l'article 1601-9 du Code civil, lequel prévoit un échelonnement des sommes maxima exigibles en fonction des différents stades de la construction, le solde étant payable lors de la mise à disposition de l'immeuble à l'acquéreur, sauf possibilité pour ce dernier de consigner le solde du prix en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Il convient dès à présent de passer en revue les différents défauts invoqués par PERSONNE1.).

a) La peinture

Il échet de constater qu'il résulte de l'acte de vente et de vente en état futur d'achèvement conclu en date du 28 juillet 2017 que *« l'acquéreur sera convoqué en temps utile par le vendeur pour déterminer de commun accord avec celui-ci les revêtements des murs et les recouvrements du sol, le choix des papiers peints et de la menuiserie intérieure, ainsi que chaque fois que l'accord des parties sera requis. Dans l'événement où un matériel n'est pas livrable par le fournisseur, tel qu'il est prévu dans la « Baubeschreibung » ci-jointe en annexe, le vendeur est en droit de proposer et de mettre en œuvre un matériel de qualité équivalent. L'acquéreur devra prendre sa décision de cas en cas dans un délai de trois semaines à partir du jour fixé dans la convocation ».*

Le point 2.8.2.2. du document intitulé *« Baubeschreibung »* signé par les parties en date du 14 décembre 2016 stipule ce qui suit : *« streichfähige, wischfeste Innenfarbe weiss oder in den Wohnungen nach Wahl 2-fach gestrichen ».*

Il s'ensuit que la couleur à appliquer sur les murs de l'appartement doit être choisie par PERSONNE1.), choix qui devra être communiqué au vendeur dans un délai de trois semaines à partir du jour fixé dans la convocation.

Par courrier du 19 décembre 2017, la société SOCIETE5.), *« SOCIETE6.) »*, agissant pour le compte de la société SOCIETE1.) tel que cela ressort des termes d'un courrier de l'*SOCIETE7.)* daté du 3 janvier 2019, citant PERSONNE1.), a demandé à cette dernière de lui faire connaître son choix concernant les couleurs à appliquer dans son appartement au plus tard pour le 31 juillet 2018 tout en lui fournissant les coordonnées de l'entreprise de peinture en vue de la fixation d'un rendez-vous.

Compte tenu des termes du courrier précité et en l'absence de la moindre contestation d'*PERSONNE1.)* relative au carnet d'échantillons de couleurs jusqu'au 31 juillet 2018, le reproche d'*PERSONNE1.)* tendant à dire qu'elle ne s'est vu remettre le carnet d'échantillons de couleurs qu'en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ne saurait être accueilli par le tribunal.

PERSONNE1.) n'est donc pas fondée à reprocher à la société SOCIETE1.) d'avoir posé une couleur blanche sur les murs correspondant au standard proposé.

Aucune inexécution contractuelle, respectivement exécution défectueuse du contrat en rapport avec la couleur de la peinture n'est dès lors établie dans le chef de la société SOCIETE1.) permettant d'engager sa responsabilité contractuelle.

Indépendamment de toute autre considération, la demande d'PERSONNE1.) tendant au paiement de la somme de 2.000 euros bloquée auprès de la Caisse de Consignation et de la somme de 2.744,31 euros correspondant au montant qu'elle prétend avoir déboursée pour la remise en peinture de son appartement par une société tierce selon ses choix est à dire non fondée.

b) La douche

- Quant au libellé obscur

Selon les dispositions de l'article 101 du Nouveau Code de procédure civile, la citation doit contenir l'objet de la demande ainsi qu'un exposé sommaire des moyens.

Ledit article exige, dans l'acte introductif d'instance, l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de cet article, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-C. WIWINIUS, Mélanges dédiés à PERSONNE2.) : L'exception *obscuri libelli*, p. 290).

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Il n'est pas permis de suppléer par des conclusions ultérieures au défaut de précision de l'exploit introductif.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

En l'espèce, il ressort clairement de l'exploit de citation que l'emplacement de l'ensemble de douche comprenant le pommeau de douche n'est pas l'endroit prévu par les plans et cahier des charges, ce qui rend difficile l'usage de la douche. PERSONNE1.) fait encore préciser qu'elle sollicite l'octroi de dommages et intérêts pour compenser ce préjudice.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) n'a pas su se méprendre sur la cause et l'objet de la demande ainsi que sur le choix des moyens de défense appropriés.

L'exception de nullité liée au libellé obscur est dès lors à rejeter.

- Quant à la demande nouvelle

Il convient de rappeler que lors des plaidoiries, PERSONNE1.) a sollicité principalement une réparation en nature de l'installation de la douche et subsidiairement l'octroi d'une indemnité de 5.000 euros au titre de sa perte de jouissance.

La demande relative à la réparation en nature n'est pas nouvelle alors qu'elle tend comme la demande en paiement de dommages et intérêts à la réparation d'un même préjudice, à savoir un trouble de jouissance dans le chef d'PERSONNE1.).

Il s'ensuit que la demande portant sur la réparation en nature est à dire recevable.

- Quant au défaut de conformité

Il échet de rappeler que le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

Avant de pouvoir examiner la forclusion invoquée par la société SOCIETE1.), il y d'abord lieu d'analyser la réalité du défaut de conformité invoqué.

Afin d'établir la non-conformité de l'installation de l'ensemble de la douche comprenant le pommeau de douche aux stipulations contractuelles, PERSONNE3.) renvoie à une version du plan de sa salle de douche sur lequel l'installation du set de douche mural est prévue au niveau de la paroi arrière.

Or, ledit plan n'est ni daté, ni signé par les parties, de sorte qu'il n'est pas prouvé qu'il s'agisse de la dernière version du plan acceptée par les parties.

A cela s'ajoute qu'il résulte du point 6.1.5. de l'offre portant sur le sanitaire acceptée par PERSONNE1.) en date du 11 juillet 2018 ce qui suit: «Anmerkung zu Ihrem Fax vom 19.05.18: Diese raumhoche Trockenbauvorsatzschale (Trockenbauwand) aus imprägnierten Gipskartonplatten kommt wie aus dem Werkplan ersichtlich und auch zwischen Ihnen und uns abgestimmt an die Wand zum Abstellraum zur Nische hin. In dieser Wand werden die Wasserleitungen für die Duscharmatur verzogen ». Il ressort du plan de l'appartement figurant parmi les pages du document « Angebots-Leistungsverzeichnis » émis en date du 20 décembre 2017 et accepté par PERSONNE1.) en date du 17 janvier 2018 que le mur « zum Abstellraum zur Nische hin » est celui où l'ensemble de douche comprenant le pommeau de douche a été installé.

Il s'ensuit qu'PERSONNE1.) ne saurait reprocher à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir installé l'ensemble de douche comprenant le pommeau de douche à l'emplacement convenu entre parties.

Afin d'établir le prétendu préjudice que lui serait causé par le susdit emplacement, PERSONNE1.) renvoie aux photos qu'elle a prises de l'armature de douche définitivement installée ainsi qu'à une expertise unilatérale établie par le cabinet d'expertises SOCIETE8.) SARL en date du 28 mars 2019 duquel il résulte notamment que la porte de douche cogne contre l'armature de la douche, ce qui risque d'endommager la porte. Ledit expert préconise de limiter l'ouverture de la porte.

Cette expertise officieuse, dont la portée juridique est en tout état de cause limitée et sur laquelle le tribunal ne peut se fonder que si elle se trouve corroborée par d'autres éléments probants du dossier, n'est confirmée par aucun autre élément probant du dossier.

Il s'ensuit que ni les photos versées, ni la prédite expertise ne permettent d'établir le défaut de conformité aux règles de l'art invoqué par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) ne rapporte dès lors aucunement la preuve du défaut de conformité qu'elle invoque et des prétendus désordres qui en découleraient, de sorte que tant sa demande principale tendant à une réparation en nature que sa demande subsidiaire tendant à l'octroi d'une indemnité de 5.000 euros sont à dire non fondées sur toutes les bases légales invoquées.

## 2) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Il est de principe que la procédure de consignation n'est permise qu'en cas de contestations sur la conformité de l'immeuble avec les prévisions du contrat, et, hormis ce cas, la consignation ne constitue pas le paiement effectif en vertu duquel le vendeur est tenu de remettre les clefs du contrat.

La consignation vaut paiement et autorise l'acquéreur à se faire remettre les clés nonobstant le non-paiement du solde du prix de vente.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il y a lieu de rappeler que suivant procès-verbal de mise à disposition (prise de possession) avec constat d'achèvement signé par les parties en date du 27 mai 2019, PERSONNE1.) a pris possession de son appartement tout en émettant des réserves quant à la couleur de la peinture qui a été appliquée, quant aux dimensions de l'emplacement de parking et quant à la localisation d'une prise électrique dans le couloir, réserves qui ont été reprises dans un courrier du 8 avril 2019 de son ancien mandataire adressé à l'association momentanée SOCIETE4.).

En date du 3 mai 2019, PERSONNE1.) a consigné la somme de 2.000 euros, consignation qui a été faite sur base de l'article 1601-9 du Code civil, lequel prévoit un échelonnement des sommes maxima exigibles en fonction des différents stades de la construction, le solde étant payable lors de la mise à disposition de l'immeuble à l'acquéreur, sauf possibilité pour ce dernier de consigner le solde du prix en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Comme le point relatif à la couleur de la peinture vient d'être toisé ci-avant par le tribunal et comme les autres réserves précitées ne font pas l'objet des débats entre parties, il y a lieu de déclarer fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) et de dire que la somme de 2.000 euros consignée auprès de la Caisse de Consignation par PERSONNE1.) sur base de l'article 1601-9 du Code civil sera libérée au profit de la société SOCIETE1.).

### 3) Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée tandis que celle formulée par la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme de 350 euros, dès lors qu'il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées par elle, et non comprises dans les dépens.

PERSONNE1.) est dès lors condamnée à payer le montant de 350 euros à la société SOCIETE1.).

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile n'étant pas remplies.

La société SOCIETE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

rejette l'exception de nullité liée au libellé obscur,

dit recevables mais non fondées les demandes principale et subsidiaire formulées par PERSONNE1.) sur toutes les bases légales invoquées, partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

en conséquence, dit que la somme de 2.000 euros consignée auprès de la Caisse de Consignation par PERSONNE1.) sur base de l'article 1601-9 du Code civil sera libérée au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure, partant en déboute,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 350 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI