

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3113/25  
du 09.10.2025

Dossiers n°s L-CIV-511/24 et L-CIV-568/24

**Audience publique du neuf octobre 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

**I) (dossier n° L-CIV-511/24)**

**1) PERSONNE1.) et**

**2) PERSONNE2.),**

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses au principal,**

comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant toutes deux à Luxembourg,

et

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, sinon par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse au principal,**

comparant par la société à responsabilité limitée DBE LEGAL sàrl, établie et ayant son siège social à L-3450 Dudelange, 28, rue du Commerce, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B291049 ainsi que sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, elle-même

représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, remplacé à l'audience par Maître David SANTURBANO, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Dudelange.

## **II) (dossier n° L-CIV-568/24)**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, sinon par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

### **partie demanderesse sur citation en intervention,**

comparant par la société à responsabilité limitée DBE LEGAL sàrl, établie et ayant son siège social à L-3450 Dudelange, 28, rue du Commerce, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B291049 ainsi que sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, remplacé à l'audience par Maître David SANTURBANO, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Dudelange,

et

**PERSONNE3.),**

demeurant à L-ADRESSE3.),

### **partie défenderesse sur citation en intervention,**

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat sàrl, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603 ainsi que sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, remplacé à l'audience par Maître Alexandre GRIGNON, avocat, demeurant tous deux à Luxembourg.

---

**Faits**

**I)**

Par exploit du 21 août 2024 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 19 septembre 2024 à 15 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-511/24.

**II)**

Par exploit du 26 septembre 2024 de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl a fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 7 novembre 2024 à 15 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-568/24.

Après cinq remises pour ce qui concerne l'affaire n° L-CIV-511/24, respectivement quatre concernant l'affaire n° L-CIV-568/24, les affaires précitées furent utilement retenues à l'audience publique du mercredi, 17 septembre 2025 à 9 heures, salle JP 1.19.

Les parties demanderesses au principal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparurent par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur citation en intervention, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl, comparut par la société à responsabilité limitée DBE LEGAL sàrl, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, remplacé à l'audience par Maître David SANTURBANO, avocat à la Cour.

La partie défenderesse sur citation en intervention, PERSONNE3.), comparut par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat sàrl, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, remplacé à l'audience par Maître Alexandre GRIGNON, avocat.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

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

**le jugement qui suit :**

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER du 21 août 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à la société SOCIETE1.) sàrl à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg aux fins de voir :

- condamner la défenderesse à leur payer le montant de 14.465,- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 5 juin 2024, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner la défenderesse à leur payer le montant de 250,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- condamner la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-511/24.

A l'appui de leur citation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir, par contrat de vente en état futur d'achèvement du 28 janvier 2019, acquis auprès de la société SOCIETE1.) sàrl un appartement dans un immeuble résidentiel « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE1.).

Suivant l'acte de vente, la partie défenderesse devait « *mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les vingt-quatre mois ouvrables à partir de ce jour, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.* », soit au plus tard le 28 janvier 2021 (pièce n° 1 des parties demanderesses).

Le délai d'exécution n'aurait pas été respecté. L'achèvement des travaux relatifs à la construction de l'appartement n'aurait été constaté qu'en date du 15 juillet 2022 par procès-verbal de réception signée par les parties (pièce n° 2 des parties demanderesses).

En raison de ce retard, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont dû signer un avenant à leur contrat de bail initial. En conséquence, ils auraient dû déboursier 1.315,- euros par mois.

L'obligation de payer un loyer aurait été en lien direct avec l'inachèvement de l'appartement.

La partie défenderesse aurait été condamnée le 12 juillet 2024 pour des faits similaires.

En droit, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondent leurs demandes, principalement, sur la responsabilité contractuelle prévue par les articles 1134 et suivants du code civil ainsi que les articles 1142 et suivants du même code, sinon, subsidiairement, sur la responsabilité délictuelle telle que prévue par les articles 1382 et 1383 dudit code.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en outre le montant de 5.856,45 euros à titre de frais d'avocat.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) sàrl ne conteste pas que le délai d'exécution convenu n'ait pas été respecté. Elle déclare en outre ne pas contester les onze mois de retard invoqués. La partie défenderesse met cependant en cause le montant réclamé.

La société SOCIETE1.) sàrl conteste en outre l'indemnité de procédure et les frais d'avocat réclamés.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) sàrl réclame le montant de 2.500,- euros à titre d'indemnité de procédure.

Par citation en intervention de l'huissier de justice Patrick MULLER du 26 septembre 2024, la société SOCIETE1.) sàrl a fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le même tribunal aux fins de voir :

- déclarer la citation en intervention fondée ;
- condamner PERSONNE3.) à tenir quitte et indemniser la société SOCIETE1.) sàrl de toute condamnation éventuelle ;
- condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours ;
- condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-568/24.

A l'appui de sa citation en intervention, la société SOCIETE1.) sàrl affirme avoir signé le 30 mars 2018 un contrat d'architecte avec PERSONNE3.). Le contrat aurait porté sur les phases 4 à 7 prévues aux recommandations et nomenclature de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs.

Les phases en question induiraient une mission qui couvrirait le projet d'exécution et l'établissement des plans d'exécution, l'établissement d'un cahier des charges et avant-métré, la direction générale de l'exécution du projet et l'assistance à la réception, ainsi que la levée des réserves et l'établissement des décomptes.

PERSONNE3.) se serait ainsi vu attribuer la qualité de maître de l'ouvrage, il aurait été l'unique interlocuteur des acquéreurs. Compte tenu de ses obligations, PERSONNE3.) aurait été obligé d'achever les travaux dans les délais contractuellement prévus.

En termes de plaidoiries, PERSONNE3.) conteste avoir été contractuellement tenu d'un quelconque délai. Il fait valoir que le délai prévu à l'acte notarié, signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) sàrl le 28 janvier 2019, ne pourrait lui être opposable alors qu'il n'était pas partie au contrat. Aussi, il n'y aurait pas lieu de le qualifier de maître de l'ouvrage tel qu'invoqué. Sa mission aurait notamment été « l'assistance à la réception », il n'aurait pas été le représentant de la société SOCIETE1.) sàrl.

PERSONNE3.) demande ainsi à être mis hors cause et réclame une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

### **Appréciation**

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires, qui sont connexes, et de statuer par un seul et même jugement.

Les demandes introduites par citation et non autrement critiquées à cet égard sont recevables pour avoir été faite en la forme légale.

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* ».

Aux termes de l'article 1315 du code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. Mougenot, Droit des obligations : la preuve, édition Larcier, 1997).

- Quant à la demande principale :

Il y a lieu de rappeler que suivant l'acte de vente sous l'intitulé « *Délai d'exécution des travaux* », le vendeur s'est obligé à terminer les travaux au plus tard dans un délai de 24 mois à partir du 28 janvier 2019, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

La livraison aurait dû avoir lieu au plus tard le 28 janvier 2021. Toutefois, la livraison effective n'a eu lieu qu'en date du 15 juillet 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'allocation de dommages et intérêts destinés à réparer le préjudice subi du fait du retard dans la remise de l'appartement l'ayant obligé de signer un avenant à leur contrat de bail. Ils invoquent un préjudice financier total de 14.465,- euros correspondant à 11 mois de loyer à hauteur de 1.315,- euros payés entre le mois d'août 2021 et le mois de juin 2022.

Il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE1.) sàrl ne conteste pas le retard invoqué ni le préjudice subi en son principe. La société SOCIETE1.) sàrl conteste cependant le quantum de la demande.

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis un appartement auprès de la société SOCIETE1.) sàrl afin d'en faire leur futur domicile. Compte tenu

du retard de livraison, ils ont signé un avenant à leur contrat de bail afin de continuer à vivre dans l'appartement qu'ils occupaient en tant que locataires.

Il y a lieu de retenir que le retard est imputable à des faits du vendeur qui ont obligé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de trouver une solution de logement.

Le lien de causalité entre la faute contractuelle de la société SOCIETE1.) sàrl et le dommage résultant en l'obligation de paiement de loyers est partant donné et la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en indemnisation est dès lors fondée pour le montant réclamé, soit 14.465,- euros, avec les intérêts à partir du 5 juin 2024, jour de la mise en demeure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent une indemnité de procédure de 250,- euros sur base de 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. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge des parties demanderesses. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250,- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de 5.856,45 euros à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés par eux.

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 d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462, cité dans TAD, 14 mars 2018, numéros du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix des parties demanderesses de faire gérer le litige les opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elles rémunèrent, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont les parties demanderesses doivent seules supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocat exposés par eux.

- Quant à la demande en intervention :

Il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE1.) sàrl a fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal afin de le voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Il est constant en cause qu'en date du 30 mars 2018, la société SOCIETE1.) sàrl et PERSONNE3.) ont signé un contrat d'architecte.

La société SOCIETE1.) sàrl soutient que PERSONNE3.) aurait eu la qualité de maître de l'ouvrage et qu'il aurait été tenu d'une obligation de résultat d'achever les travaux et de procéder à la réception des appartements dans les délais prévus, en l'espèce plus précisément dans le délai prévu dans l'acte de vente entre la société SOCIETE1.) sàrl d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'autre.

Compte tenu des règles de preuve rappelées ci-dessus, il appartient à la société SOCIETE1.) sàrl de prouver que PERSONNE3.) avait la qualité de maître de l'ouvrage et qu'il était tenu d'une obligation de résultat en relation avec l'achèvement de l'appartement.

La société SOCIETE1.) sàrl se réfère au contrat d'architecte signé entre parties et notamment aux recommandations de l'SOCIETE2.).

Il en résulte que PERSONNE3.) avait notamment pour mission « l'assistance à la réception ». Il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier que le contrat d'architecte se référait à une date précise de réception tel qu'allégué.

Ainsi, en l'absence de preuve d'une faute ou d'un quelconque manquement dans le chef de PERSONNE3.) en relation avec la date d'achèvement, la demande de la société SOCIETE1.) sàrl tendant à voir condamner ce dernier à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son égard dans le cadre du litige principal est à dire non fondée.

PERSONNE3.) sollicite une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de 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. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse en intervention. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250,- euros.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame une indemnité de procédure tant à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'à l'égard de PERSONNE3.).

Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Les parties réclament encore l'exécution provisoire du présent jugement sans caution.

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.

Il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance, en tant que partie qui succombe.

### **Par ces motifs :**

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

**joint** les affaires inscrites sous les numéros L-CIV-511/24 et L-CIV-568/24 ;

**dit** les demandes recevables en la forme ;

**dit** la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en indemnisation de leur préjudice matériel lié à la livraison tardive de leur appartement fondée à concurrence du montant réclamé, soit 14.465,- euros ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 14.465,- euros, avec les intérêts à partir du 5 juin 2024, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

**dit** la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil non fondée et en **déboute** ;

**dit** la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 250,- euros ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 250,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl tendant à voir condamner PERSONNE3.) à la tenir quitte et indemniser de toute condamnation intervenue à son égard dans le cadre du litige principal ;

**dit** la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 250,- euros et en **déboute** pour le surplus ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE3.) le montant de 250,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**dit** les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées et en **déboute** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement sans caution ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Patrice HOFFMANN  
Juge de paix

Tom BAUER  
Greffier