

**Jugement civil no 52 / 2012** (première chambre)

29.02.2012

A

Audience publique du mercredi vingt-neuf février deux mille douze.

**Numéro 126946 du rôle**

**Composition :**

Serge THILL, premier vice-président,  
Martine DISIVISCOUR, premier juge,  
Marielle RISCHETTE, premier juge,  
David BOUCHE, greffier.

**Entre :**

1. N.) , entrepreneur, et son épouse
2. M.) , demeurant ensemble à L- (...)

parties demanderesses aux termes d'un acte de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 9 décembre 2009,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

la société à responsabilité limitée (SRL) SARL, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

partie défenderesse aux fins du prédit acte NILLES,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Rosario GRASSO, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

### Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 18 janvier 2012.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu N.) et M.)  
par l'organe de Maître Eric MULLER, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée (SCC1.) par l'organe de Maître Rosario GRASSO, avocat constitué.

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 29 juillet 2005, la société (SCC1.) SARL a vendu à N.) et M.) une partie du terrain ainsi qu'un appartement avec balcon sis au deuxième étage (lot n° 122 C A 02, surface 84,36 m<sup>2</sup>), un grenier sis au troisième étage (lot n° 136 C C 03, surface 56,45 m<sup>2</sup>), une cave sise au premier sous-sol (lots 055 C A 81, surface 4,87 m<sup>2</sup>) et deux emplacements intérieurs sis au premier sous-sol (lot n° 044 P U 81 et 003 P U 82, surface 2 x 12,60 m<sup>2</sup>) dans un immeuble à construire à (ADR1) au prix de 183.160 euros, taxe sur la valeur ajoutée de 15% comprise.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2005 la société (SCC1.) SARL fait transcrire l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement près du 1<sup>er</sup> bureau de conservation des hypothèques de Luxembourg, lequel a procédé à l'inscription du privilège du vendeur.

Faisant valoir avoir réglé l'intégralité du prix de vente, mais que la société (SCC1.) SARL refuse la mainlevée de l'inscription hypothécaire en faisant état d'une créance, contestée et sans lien avec l'obligation principale garantie par voie d'hypothèque, N.) et M.)  
font, par exploit d'huissier de justice du 9 décembre 2009,

donner assignation à la société (SCC1) SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile aux fins de voir ordonner la radiation de l'inscription hypothécaire transcrite le 1<sup>er</sup> septembre 2005 près du premier bureau des hypothèques à Luxembourg volume (...), n° (...) sur l'immeuble sis à L- (ADR1), inscrit au cadastre de la commune de (LIEU1), section A de (LIEU1), n° (N°1), lieu-dit « rue (...) », ainsi que la transcription du jugement à intervenir près du bureau de la conservation des hypothèques.

Les requérants sollicitent l'allocation d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société (SCC1) SARL s'oppose à la radiation de l'hypothèque au motif que (N.) et (M.) ont commandé des travaux supplémentaires ayant trait à l'aménagement du grenier de l'immeuble et dont le prix s'élève à 12.801,52 euros (facture du 14 septembre 2009), lequel demeure toujours impayé.

La société demande, à titre reconventionnel, la condamnation de (N.) et (M.) à lui payer la somme de 12.801,52 euros du chef des travaux effectués, ainsi que la somme de 1.000 euros à titre de préjudice moral. La demande est basée principalement sur les dispositions de la responsabilité contractuelle et, subsidiairement, sur base de l'enrichissement sans cause.

La société requiert l'allocation d'une indemnité de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### **La demande principale**

Aux termes de l'article 2157 du Code civil, les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées (...) ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée. L'article 2160 du même Code dispose que la radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales.

Les parties s'opposent sur la question de savoir si l'obligation garantie par le privilège du vendeur est éteinte ou non: (N.) et (M.) font valoir que l'obligation garantie s'est éteinte suite au paiement de la dernière tranche du prix de vente, tandis que la

société (SARL) SARL soutient que le prix de vente comprend également les travaux commandés en surplus, partant que l'obligation garantie ne s'éteint qu'après paiement du prix des travaux litigieux.

Il convient de rappeler que le vendeur d'un immeuble a en vertu de l'article 2103, 1° du Code civil une créance privilégiée sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix.

Il est de principe que le privilège garantit la fraction du prix non payée. Le prix garanti est celui qui est porté dans l'acte de vente publié. Si le privilège garantit le prix, il s'applique aussi à ses accessoires, à condition qu'ils soient mentionnés dans l'acte de vente et dans l'inscription. Ces accessoires comprennent toutes les charges ou prestations imposées à l'acheteur au profit du vendeur ou d'un tiers, les intérêts légaux ou conventionnels, ainsi que les « frais et loyaux coûts du contrat » (honoraires du notaire, droits de mutation) dont le vendeur a pu faire l'avance (*Droit civil : Les sûretés, La publicité foncière par Philippe Simler et Philippe Delebecque, Précis Dalloz, 1989, n° 259*).

Les prestations supplémentaires à fournir le cas échéant n'étant pas à considérer comme accessoires au prix de vente, le moyen de la société (SARL) SARL tendant à voir dire que les frais d'aménagement du grenier sont à considérer comme des accessoires à la créance principale, garantis par le privilège du vendeur est à rejeter comme non fondé.

En l'occurrence le conservateur des hypothèques a, lors de la transcription de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 29 juillet 2005, inscrit d'office le privilège du vendeur pour la créance en principal de 137.370 euros correspondant au prix de la construction.

L'article 6 de l'acte notarié précité stipule ce qui suit : « (...) dans le cas où l'acquéreur, postérieurement à la date des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou des travaux supplémentaires exécutés, il devrait s'adresser à l'architecte du vendeur, lequel apprécierait si les modifications demandées seraient réalisables et transmettrait la demande aux entrepreneurs intéressés qui établiraient un devis soumis à son approbation et qu'il notifierait à l'acquéreur pour accord, il déterminerait l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

*L'architecte du vendeur donnerait directement aux entrepreneurs les instructions nécessaires.*

*Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement ».*

Le prix de l'immeuble est ventilé comme suit : 45.790 euros pour le terrain et 137.370 euros pour les constructions à réaliser. Le prix du terrain a été libéré lors de la passation de l'acte notarié. Le prix de la construction était payable suivant les différentes phases d'achèvement de la construction.

Il n'est pas contesté que le prix de 137.370 euros retenu dans l'acte notarié de vente est intégralement réglé. L'acte notarié stipulant clairement que le prix des travaux supplémentaires ne « participera pas du caractère du prix de vente » et « notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement », le tribunal retient que c'est à tort que la société (GCC1.) SARL refuse d'accorder la mainlevée de l'hypothèque, alors que la créance garantie est réglée dans son intégralité.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de N.)  
et M.) et d'ordonner la radiation du privilège du vendeur inscrit près du premier bureau de conservation des hypothèques de Luxembourg sous le volume ( - ), numéro ( - ).

### **La demande reconventionnelle**

Suivant facture du 14 septembre 2009, la société (GCC1.) SARL réclame à N.) et M.) la somme de 12.801,52 euros à titre d'aménagement du grenier de l'immeuble faisant l'objet de la vente en état futur d'achèvement du 29 juillet 2005, ventilée comme suit:

•	<i>Isolation thermique des surfaces de la toiture en laine de roche;</i>	
•	<i>Sous-construction en contrelattes 24 mm;</i>	
•	<i>Fourniture et pose de plaques en plâtre +/- 1 cm;</i>	
	78,60 m <sup>2</sup> à 70,78 €/m <sup>2</sup>	5.563,31 €
•	<i>Fourniture et mise en place d'un plancher en bois</i>	
	38,47 m <sup>2</sup> à 49,90 €	1.919,65 €
•	<i>Enduit et plâtre sur murs</i>	
	25,60 m <sup>2</sup> à 18,00 €	460,80 €
•	<i>Fourniture et pose de fenêtres (..)</i>	
		<u>3.188,00 €</u>
	Total	11.131,76 €
	TVA 15	<u>1.669,76 €</u>
	<b>TOTAL</b>	<b>12.801,52 €</b>

La société (SCC1.) SARL demande la condamnation solidaire de N.) et M.) à lui payer la somme de 12.801,52 euros du chef de la facture précitée, ainsi que la somme de 1.000 euros à titre de préjudice moral. Elle base sa demande, principalement, sur les dispositions de la responsabilité contractuelle et, subsidiairement, sur celles relatives à l'enrichissement sans cause.

N.) et M.) s'opposent au paiement des travaux litigieux. Au dernier stade de leurs conclusions ils font valoir que les travaux facturés sont compris dans le prix de vente de l'immeuble. Ils contestent encore avoir commandé les travaux litigieux.

En l'espèce il est constant en cause que suivant acte notarié du 29 juillet 2005 la société (SCC1.) SARL, en sa qualité de vendeur, ainsi que N.) et M.), en leur qualité d'acquéreurs, ont conclu un contrat de vente d'immeuble à construire sous la forme de vente en état futur d'achèvement. La vente a eu lieu moyennant paiement d'un prix global de 183.160 euros.

Il est encore constant en cause que la vente litigieuse tombe sous le champ d'application des articles 1601-4 et suivants du Code civil.

Lorsqu'il est indiqué dans le contrat définitif, le prix ne peut plus varier, excepté l'hypothèse particulière de la révision. Même si des dépenses supplémentaires apparaissent nécessaires par la suite pour la réalisation de l'opération de construction, celles-ci restent à la charge du vendeur (*CA Orléans, ch. civ., Ire sect., 20 nov. 1996*, soulignant que le vendeur n'a aucun droit à percevoir une somme quelconque en sus du prix de vente ferme et définitif au titre de la réalisation d'équipements supplémentaires qu'il a réalisés spontanément). La solution serait évidemment différente si les travaux supplémentaires étaient demandés par l'acquéreur lui-même, mais il faudrait que ceux-ci aient fait l'objet d'un accord exprès et écrit entre les parties (*Cass. 3e civ. 1<sup>er</sup> avr. 1998*) (voir: *JurisClasseur Civil; art. 1601-1 à 1601-4 n° 97*).

Comme la société (SCC1.) SARL soutient que les travaux d'aménagement du grenier n'étaient pas compris dans le prix de vente de l'immeuble à construire et qu'il s'agit de travaux supplémentaires commandés par les acquéreurs, il lui appartient, au vu des contestations des parties adverses, d'établir la réalité de ses dires.

L'acte notarié de vente devant notamment prévoir la description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendu et le degré d'achèvement convenu et comporter en annexe ou par référence à des documents déposés chez le notaire les plans de construction, la notice descriptive indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer, ainsi que le règlement de copropriété (article 1601-5 du Code civil), il convient de se rapporter à l'acte notarié de vente afin de déterminer si les travaux d'aménagement du grenier étaient compris ou non dans le prix fixé à l'acte notarié de vente.

En l'occurrence les acquéreurs ont déclaré lors de la conclusion de l'acte notarié de vente avoir été en mesure de consulter avant la conclusion du contrat les pièces suivantes déposées à l'étude du notaire: l'autorisation de construire, les plans de construction, la description des travaux et fournitures. Ils ont encore déclaré avoir reçu communication du règlement de copropriété, dont une copie leur a été remise, de même que des plans et de la description des travaux et fournitures prémentionnés (troisième feuillet, déclarations par l'acquéreur).

Ces documents ne sont pas versés au dossier de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier si les travaux d'aménagement du grenier étaient ou non compris dans le prix de vente.

En ce qui concerne la question de savoir si les acquéreurs ont commandé les travaux litigieux, il est constant en cause qu'aucune commande écrite n'a été reçue, ceci malgré le fait que le contrat de vente stipule de façon précise la procédure à observer et exige un écrit.

Soutenant avoir été dans l'impossibilité morale de se procurer un écrit étant donné qu'à l'époque des faits N.) , frère de D.) , avait qualité d'associé de la société, la société SCC1.) SARL offre de prouver par l'audition des témoins P.) et D.) les faits suivants : « Au moment de l'achèvement du bâtiment sis à ADR1.) , les époux N.) - M.) ont fait une commande verbale portant sur l'aménagement du grenier. Ces travaux ont ensuite été réalisés par SCC1.) sarl qui par la suite a adressé aux époux N.) - M.) une facture d'un montant de 12.801,52 euros, datée au 14 septembre 2009 et correspondant au coût d'aménagement du grenier susmentionné ».

N.) et M.) contestent que la partie adverse ait été dans l'impossibilité morale de se procurer un écrit et ils soulèvent l'irrecevabilité de l'offre de preuve en application de l'article 1341 du Code civil. Faisant valoir que les témoins à entendre sont les

gérants de la société (S0C1.) SARL, ils s'opposent à leur audition, les intérêts des témoins se confondant avec ceux de la société. Ils concluent finalement au rejet de l'offre de preuve pour être ni pertinente, ni concluante.

Aux termes de l'article 1341 du Code civil, tout acte dont la valeur dépasse les 2.500 euros doit être rédigé par écrit. Ce principe reçoit exception en cas d'impossibilité morale de se procurer un écrit (article 1348 du même Code).

L'impossibilité morale résulte d'obstacles non pas externes, mais internes aux parties à l'acte. La rédaction d'un écrit, bien que facile à réaliser sur le plan matériel, va à l'encontre de réflexes psychologiques. Il s'agit de situations dans lesquelles, pour le demandeur, il aurait été, à l'égard de l'autre partie, offensant, déplacé, malséant de se montrer méfiant et d'exiger la rédaction d'un écrit (*JurisClasseur civil, art. 1341 à 1348, fasc. 60 n° 30*).

Le fait que N.) et son frère D.) étaient à l'époque des faits associés de la société (S0C1.) SARL n'est pas de nature à prouver qu'il y avait une impossibilité morale de se procurer un écrit pour constater la commande de travaux supplémentaires, ceci d'autant plus que l'acte notarié de vente prévoit expressément l'acceptation d'un devis pour tous travaux supplémentaires demandés par les acquéreurs. Il s'ensuit que l'offre de preuve tendant à établir la commande des travaux litigieux par l'audition de témoins est irrecevable.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient qu'il n'est pas établi que les travaux faisant l'objet de la facture du 14 septembre 2009 constituent des travaux supplémentaires, non compris dans le prix de vente de l'immeuble à construire. Il s'ensuit que la demande en paiement de la facture litigieuse et en allocation de dommages et intérêts sur base des dispositions de la responsabilité contractuelle est à rejeter comme non fondée.

Soutenant que N.) et M.) se sont enrichis à son détriment, la société (S0C1.) SARL demande de faire droit à sa demande en paiement sur base des dispositions relatives à l'enrichissement sans cause. Faisant état d'une intention libérale dans le chef de la société requérante, N.) et M.) concluent au rejet de la demande en paiement.

En tant que source autonome d'obligations, l'enrichissement sans cause se caractérise par la réunion de deux éléments, l'un positif, d'ordre économique – un mouvement de valeur d'un patrimoine à l'autre –, l'autre négatif, d'ordre juridique – l'absence de cause juridique de ce mouvement de valeur. Réunies, les conditions de l'enrichissement sans cause font naître à la charge de l'enrichi,



une obligation d'indemniser l'appauvri (*Droit civil, Les obligations par F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, précis Dalloz, 10<sup>e</sup> édition, n° 1066 et 1072*).

Il est de principe que l'action en restitution de l'avantage indument reçu n'est recevable que si le bénéficiaire de l'obligation de restitution n'a pas commis de faute et s'il ne dispose pas d'une autre action lui permettant d'obtenir satisfaction. Cette condition signifie principalement que l'action *de in rem verso* ne peut prospérer quand l'appauvri dispose d'une autre action pour obtenir la compensation de son appauvrissement. De même l'action *de in rem verso* est refusée, lorsqu'elle est intentée aux seules fins de surmonter une difficulté de preuve (*Jurisclasseur civil, art 1370 et 1371, fasc. unique, n° 59, 63 et 66, voir aussi en ce sens Cour 13.6.2001, P. 32, p. 151*).

La demande dirigée contre N.) et M.) sur base des dispositions de la responsabilité contractuelle étant vouée à l'échec faute de preuve de l'existence d'un contrat portant sur les prétendus travaux supplémentaires, la demande en paiement des travaux litigieux sur base de l'enrichissement sans cause est également à rejeter comme non fondée.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SCC1) SARL est à déclarer non fondée.

Eu égard aux éléments du dossier, la demande de N.) et M.) est à déclarer fondée pour le montant de 1.250 euros.

#### Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du président de chambre délégué,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle;

dit fondée la demande de M.) N.) et  
tendant à voir ordonner la radiation de  
l'hypothèque grevant l'immeuble sis à ADR1.) ;

ordonne la radiation du privilège du vendeur inscrit près du premier bureau des hypothèques à Luxembourg, volume (...), n° (...), grevant l'immeuble faisant l'objet de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement reçu le 29 juillet 2005 pardevant le notaire Fernand Unsen;

ordonne la transcription du présent jugement dans le registre de conservation des hypothèques;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée (SCC1.) en paiement de la facture du 14 septembre 2009 et en allocation de dommages et intérêts;

condamne la société à responsabilité limitée (SCC1.) à payer à N.) et M.) une indemnité de 1.250 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

rejette la demande de la société à responsabilité limitée (SCC1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

condamne la société à responsabilité limitée (SCC1.) aux dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par Serge THILL, premier vice-président, en présence de David BOUCHE, greffier.