

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Civil (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00138**

Audience publique du vendredi, douze juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03037

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, premier juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN d'Esch-sur-Alzette du 4 mars 2024,

**intimée sur appel incident,**

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**E T :**

1) PERSONNE1.), et son épouse,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

**appelants par appel incident,**

comparant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03037 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 17 mai 2024 pour plaidoiries. Par avis de fixation du 18 avril 2024, l'affaire fut refixée au 21 juin 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Marie LAMBERT, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 12 juillet 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par acte d'huissier de justice du 18 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE3.)) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, pour la voir condamner la à leur payer les sommes de :

- 10.800.- euros à titre préjudice matériel consistant dans la perte de revenus locatifs, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- 500.- euros au titre de l'indemnisation du préjudice moral, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- 500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- 2.900.- euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les époux PERSONNE3.) ont encore sollicité la condamnation de la partie citée aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement.

SOCIETE1.) a contesté les préjudices matériel et moral allégués en leur principe et quantum et a demandé à voir débouter les époux PERSONNE3.) de leurs demandes en indemnisation pour être non fondées.

Par jugement du 30 novembre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière « *mixte* », statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit la requête recevable en la forme, a condamné SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE3.) la somme de 8.600.- euros à titre de préjudices matériel et moral liés à la livraison tardive de leur appartement, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a débouté les époux PERSONNE3.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Il a finalement condamné SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE3.) le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement sans caution et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 4 mars 2024, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement, lui signifié en date du 25 janvier 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation à payer aux époux PERSONNE3.) des dommages et intérêts pour préjudice matériel et moral ainsi que de la condamnation à leur payer une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondée la demande des époux PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros et sollicite la condamnation des époux PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

Les époux PERSONNE3.) interjettent appel incident et demandent à voir condamner SOCIETE1.) à leur payer le montant de 10.800.- euros du chef de perte de revenus locatifs.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils sollicitent encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.000.- euros.

### **Position des parties**

#### **1. SOCIETE1.)**

La partie appelante expose que par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 10 janvier 2020, les époux PERSONNE3.) auraient acquis auprès de SOCIETE1.) un appartement avec emplacement intérieur et cave dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE3.).

Suivant ledit acte de vente, SOCIETE1.) se serait obligée à ce que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les 24 mois ouvrables à partir du 1<sup>er</sup> février 2020, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

L'immeuble aurait été en parfait état d'achèvement dès le mois de juillet 2022, seul le « *parklift* » restant à installer. Or, cet élément n'aurait point empêché la qualification d'état d'achèvement tel que défini par l'article 1601-6 du code civil.

Par lettre recommandée du 15 juillet 2022, les époux PERSONNE3.) auraient été convoqués pour procéder à la remise des clés, les dates proposées étant soit le 22 juillet 2022, soit le 29 juillet 2022.

Néanmoins, et par un excès de désir de formalisme inexplicable, le mandataire des époux PERSONNE3.) aurait, par courriel du 27 juillet 2022, dénoncé cette convocation, en l'estimant non-conforme aux stipulations de l'acte de vente, faute d'un certificat de la part de l'architecte attestant l'achèvement.

La délivrance d'un tel certificat d'architecte étant aussi superflue que superficielle, le mandataire des époux PERSONNE3.) aurait continué à insister, par lettre officielle du 20 octobre 2022, sur le respect des termes du contrat de vente prévoyant un certificat attestant l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du code civil.

La remise des clés, le constat d'achèvement et la réception de l'appartement auraient finalement eu lieu le 12 décembre 2022.

De par leur comportement, les époux PERSONNE3.) n'auraient fait que retarder la livraison de l'appartement. Ce d'autant plus que l'article 1601-7 du code civil applicable en matière de ventes en état futur d'achèvement ne prévoirait pas qu'un « *certificat (émanant) de l'architecte* » soit requis en préalable à la réception, seule une lettre recommandée informant les acquéreurs de la réception étant nécessaire.

## 2. Les époux PERSONNE3.)

Les époux PERSONNE3.) expliquent que suivant contrat de vente en état futur d'achèvement du 10 janvier 2020, SOCIETE1.) se serait engagée à mener les travaux de manière à ce que l'appartement soit achevé dans les 24 mois ouvrables à partir du 1<sup>er</sup> février 2020.

En tenant compte des causes légitimes de suspension du délai contractuel, dont la fermeture de chantier liée à la pandémie Covid-19, les congés collectifs d'été et d'hiver ainsi que les jours fériés, l'appartement aurait dû leur être livré au plus tard le 22 juin 2022.

Etant donné que l'appartement ne leur aurait finalement été remis qu'en date du 12 décembre 2022 (au lieu du 22 juin 2022), ils demandent l'indemnisation de la perte

des loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2022, à raison de 1.800.- euros par mois, constituant une moyenne locative pour un bien similaire, soit le montant total de  $6 \times 1.800 = 10.800.-$  euros.

Ils contestent toute faute en leur chef alors qu'ils ne souhaiteraient rien d'autre que le respect des termes contractuels. En effet, le contrat VEFA stipulerait en sa page 15 une notification par lettre recommandée du certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du code civil avec invitation de constater cet achèvement à une date à retenir.

L'allégation adverse selon laquelle leur appartement aurait pu faire l'objet d'une réception les 22 ou 29 juillet 2022 serait contredite par le courriel du mandataire de SOCIETE1.) du 9 novembre 2022 écrivant que la réception de l'appartement pourra avoir lieu au plus tôt la semaine 47.

La seule et unique raison pour laquelle SOCIETE1.) n'a pas transmis en juillet 2022 de certificat attestant l'achèvement serait que l'appartement n'avait pas été achevée à ce moment.

### **Motifs de la décision**

Le tribunal tient à relever d'emblée que les époux PERSONNE3.) n'ont pas interjeté appel incident à l'égard du jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

#### **1. Quant au préjudice matériel**

Il est constant entre parties que sous l'intitulé « *Délai d'exécution des travaux* » de l'acte de vente notarié du 10 janvier 2020, SOCIETE1.) s'est obligée « *à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les (...) (24) mois ouvrables à partir du 1<sup>er</sup> février 2020, sauf survenance d'un cas de force, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.* »

Il est encore constant en cause qu'en prenant en compte la pandémie Covid-19, les congés collectifs d'été et d'hiver ainsi que les jours fériés, l'appartement aurait dû être livré pour le 22 juin 2022.

Suivant l'article intitulé « *Constataion de l'achèvement des ouvrages et prise de possession* » aux pages 15 et 16 de l'acte du prédit acte de vente, il est prévu que :

« *L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après.*

**La société venderesse notifiera à l'acquéreuse par lettre recommandée le certificat de l'architecte attestant l'achèvement** au sens de l'article 1601-6 nouveau du code civil

*ci-dessus reproduit et invitera la partie acquéreuse à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixés.*

(...). »

*Aux termes de l'article 1134 du code civil « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

*Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.*

(...) »

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit de constater que, contrairement à la position de SOCIETE1.), les époux PERSONNE3.) n'ont commis aucune faute contractuelle, mais insistent à bon droit au respect des stipulations contractuelles entre parties, à savoir la fourniture d'un « *certificat de l'architecte attestant l'achèvement* » de l'appartement litigieux.

Le **constat d'achèvement de l'immeuble** n'a finalement pu être établi qu'en date du 12 décembre 2022 ensemble avec une réception de l'appartement à la même date, retard, par confirmation du jugement entrepris, imputable à des faits du vendeur, respectivement à des faits de tiers.

A cet égard, il est sans aucune pertinence si, oui ou non, l'appartement avait été ou non achevé au mois de juillet 2022 tel qu'insinué par SOCIETE1.), alors que la loi entre parties exige expressément la fourniture d'un certificat attestant l'achèvement, certificat fourni qu'en date du 12 décembre 2022.

Par confirmation du jugement entrepris, le tribunal décide que le lien de causalité entre la faute de SOCIETE1.) (ne pas fournir d'immeuble achevé **suivant certificat attestant l'achèvement**) et le dommage résultant de la perte du revenu locatif est partant donné, de sorte que la demande des époux PERSONNE3.) en indemnisation de la perte de loyers est à dire fondée en son principe.

Les époux PERSONNE3.) interjettent appel incident et demandent, par voie de réformation du jugement entrepris, des dommages et intérêts à hauteur de 10.800.- euros, correspondant à 6 mois de loyers à hauteur de 1.800.- euros et non pas de seulement 1.350.- euros tels que leur alloué par le premier juge, au titre de la perte de loyers sur la période de juillet 2002 à décembre 2022 compris.

Il ressort de l'acte notarié de vente que l'appartement litigieux se trouve au deuxième étage d'un immeuble en copropriété à ADRESSE3.), dispose d'une surface utile intérieure de 83,53 m<sup>2</sup>, d'une cave au sous-sol et d'un emplacement de parking intérieur.

Afin d'établir leurs dires, les époux PERSONNE3.) versent trois annonces immobilières relatives à la location d'appartements, à savoir :

- un appartement sis à ADRESSE4.) de 95 m<sup>2</sup> avec un emplacement en garage pour un loyer de 1.400.- euros ;
- un appartement sis à ADRESSE5.) de 109 m<sup>2</sup> avec une place de parking extérieur pour un loyer de 1.500.- euros ;
- un appartement sis à ADRESSE6.) de 85 m<sup>2</sup> avec deux emplacements de parking extérieurs dans une résidence datant de 2004 pour un loyer de 1.800.- euros.

Force est de constater que les prix de location des annonces produites en cause varient nettement d'un appartement à l'autre, en ce que notamment l'appartement avec la plus petite surface a le loyer le plus élevé. Le tribunal ignore d'ailleurs les années de construction des deux autres appartements, de même qu'aucune annonce d'un appartement se situant à ADRESSE3.) n'a été versée en cause.

Dans ces conditions, le tribunal décide que c'est à bon droit que le premier juge a retenu qu'aucune annonce particulière adaptée n'est versée pour documenter les loyers sollicités pour la commune d'ADRESSE3.) et les annonces produites ne correspondent pas toutes à des biens similaires tant au niveau de leur localisation que de leur surface.

Par confirmation du jugement entrepris, il y a partant lieu de fixer *ex aequo et bono* le loyer pour l'appartement en cause au montant mensuel de 1.350.- euros, de sorte que la demande des époux PERSONNE3.) en indemnisation de leur perte de loyers est finalement, par confirmation du jugement entrepris, à dire fondée pour le montant de  $6 \times 1.350 = 8.100$ .- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 18 janvier 2023, date de la demande en justice.

## 2. Quant au préjudice moral

Suivant la jurisprudence, est réparé régulièrement, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ième</sup> éd., Pas. lux. 2014)

Vu les nombreuses tracasseries subies par les époux PERSONNE3.) afin d'obtenir enfin un certificat attestant l'achèvement en décembre 2022 (au lieu de juin 2022) en raison du refus obstiné de SOCIETE1.) d'en fournir un en temps utile, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, d'allouer aux époux PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre de préjudice moral, ce montant à à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 18 janvier 2023, date de la demande en justice.

## 3. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les époux PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, leurs intérêts suite à l'appel relevé par SOCIETE1.), il convient de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 750.- euros

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE3.) de 500.- euros.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appel principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 30 novembre 2023,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 750.- euros,

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