**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil n° 2025TALCH08/00185**

Audience publique du mercredi, 19 novembre 2025.

**Numéro du rôle : TAL-2022-06329**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 24 août 2022,

comparaissant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Catherine HORNUNG, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits constants et procédure :

En vertu d'un acte authentique du 28 février 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont acquis une maison d'habitation en état futur d'achèvement, sis à L-ADRESSE1.).

Le terrain a été vendu pour un montant total de 240.000.- euros et la construction à réaliser a été vendue pour un montant total de 349.578.- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 24 août 2022, les consorts GROUPE1.), comparaissant par Maître Gérard TUPREL, ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaitre devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Catherine HORNUNG s'est constituée pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après : la société SOCIETE1.)) en date du 25 août 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-06329 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 5 juin 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 1er octobre 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### 2. Prétentions des parties :

Au dernier état de leurs écrits, **les consorts GROUPE1.)** demandent à voire dire que le contrat de vente en état futur d'achèvement du 28 février 2017 a été valablement résilié aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et ce avec effet au 20 février 2019, sinon de prononcer la résiliation du contrat de vente en état futur d'achèvement du 28 février 2017 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

Ils demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts, soit à la somme de 205.638,44.- euros, correspondant aux coûts des travaux qui restaient à réaliser afin d'achever l'ouvrage vendu et remédier aux désordres constatés par l'expert Mathieu ZEIMET.

Ils demandent encore à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 116.184.- euros TTC au titre d'indemnité de retard et/ ou pour manque de jouissance à partir du 28 août 2018, date à laquelle la maison aurait dû être achevée, et ce jusqu'à la date de l'inscription de la commune par les consorts GROUPE1.), soit le 8 juillet 2022, avec les intérêts à partir du jour de l'assignation, soit le 4 août 2022, jusqu'à solde, sinon tout autre montant même supérieur à adjuger *ex aequo et bono* par le tribunal au vu de l'évolution des prix du marché et / ou de l'augmentation du trouble

de jouissance et / ou des indemnités de retard, sinon à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de cette même somme au titre de perte de chance.

Les consorts GROUPE1.) demandent à ce qu'acte leur soit donné de ce qu'ils se réservent le droit de réclamer le préjudice subi du fait du taux d'intérêt moins favorable qui leur aurait été accordé pour le prêt supplémentaire qu'ils ont dû solliciter auprès de la banque SOCIETE2.) et qu'ils ont obtenu le 14 janvier 2022 pour le montant de 233.000.- euros.

Ils demandent encore à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 20.000.- euros au titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation, soit le 24 août 2022, jusqu'à solde, sous réserve d'augmentation et sous réserve de tout autre montant même supérieur à allouer *ex aequo et bono* par le tribunal.

Ils demandent la capitalisation des intérêts, ainsi qu'à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de l'entièreté des frais et dépens au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile y compris les frais d'expertise s'élevant à 6.353,08.- euros.

Ils demandent enfin à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 25.095.- euros au titre de remboursement des frais engendrés pour les honoraires d'avocat, ainsi que de la somme de 10.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tout assorti de l'exécution provisoire.

Les consorts GROUPE1.) concluent au débouté des demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE1.).

**La société SOCIETE1.)** conteste tout faute dans son chef et estime qu'un retard de 6 mois ne saurait justifier une résiliation du contrat de manière intempestive, de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer la résiliation avec effet immédiat du contrat de vente en l'état futur d'achèvement en date du 20 février 2019, aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) non justifiée, sinon non fondée.

Elle demande encore à voir dire la demande en résiliation prématurée et abusive et en conséquent déclarer l'ensemble des demandes formulées par les consorts GROUPE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) irrecevables, sinon non fondées.

La société SOCIETE1.) prend position quant à l'ensemble des demandes indemnitaires formulées par les consorts GROUPE1.) et conclut au débouté de l'intégralité des demandes formulées par eux.

Elle demande à titre reconventionnel à voir condamner les consorts GROUPE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer des dommages et intérêts au titre de frais et honoraires d'avocats, évalués provisoirement à la somme de 5.000.- euros HTVA.

Elle demande enfin à voir condamner les consorts GROUPE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

## 3. Appréciation :

### 3.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande des consorts GROUPE1.) n'étant pas énervée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, elle est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

### 3.2. Qualification du contrat :

Les consorts GROUPE1.) indiquent dans le cadre de leurs écrits que la société SOCIETE1.), en sa qualité de promoteur - vendeur de plusieurs immeubles en état futur d'achèvement, aurait été tenue de livrer un immeuble à leur égard endéans un délais de 18 mois.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas qu'elle a été chargée de réaliser un immeuble en état futur d'achèvement, mais conteste uniquement toute faute dans son chef, estimant que le retard était valablement justifié et non fautif.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement. D'après l'article 1601-2 du Code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu' est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

Le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque. La jurisprudence a tendance à rechercher la qualification du contrat dans son ensemble, par application de la règle de l'accessoire. Si la solution classique consistait à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat de louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence adopte actuellement un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire (Cour d'appel, 6 juillet 1994, n° 14259 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 février 2004, n° 84212 du rôle).

Il résulte des développements qui précèdent que la différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside ainsi dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux (Cour d'appel, 3 juillet 2002, n° 24367 du rôle).

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié du 28 février 2017 fait pardevant le notaire Karine REUTER, que le contrat est à qualifier de vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code civil.

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir dire que la résiliation intervenue par leurs soins par courrier recommandé en date du 20 février 2019 serait justifiée, sinon de voir prononcer la résiliation de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) conclut au débouté des consorts GROUPE1.), motif pris que la résiliation ne serait pas justifiée.

Cependant, en matière de vente en l'état futur d'achèvement, le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

En l’espèce, les consorts GROUPE1.) sollicitent à voir constater la « *résiliation* » intervenue par courrier en date du 20 février 2019, sinon de voir prononcer la résiliation du prédit contrat de vente en l’état futur d’achèvement et ce malgré le fait qu’ils habitent actuellement dans l’immeuble litigieux.

Le tribunal constate que de manière générale, les parties ne prennent pas position quant aux conséquences juridiques, respectivement ne concluent pas quant aux effets d’une telle demande en résiliation du contrat de vente en l’état futur d’achèvement.

En vertu de l’article 62 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut inviter les parties à fournir les explications de droit qu’il estime nécessaires à la solution du litige.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause de révoquer l’ordonnance de clôture du 5 juin 2025 afin de permettre aux parties de prendre position quant à ce sujet.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes et les frais.

**PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

révoque l’ordonnance de clôture du 5 juin 2025 afin de permettre aux parties de prendre position quant aux conséquences juridiques de la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir constater la résiliation de l’acte de vente en l’état futur d’achèvement, sinon, de voir prononcer la résiliation de l’acte de vente en l’état futur d’achèvement ;

invite Maître Gérard TUPREL à conclure pour le 5 janvier 2026 au plus tard ;

invite Maître Catherine HORNUNG à conclure pour le 25 février 2026 au plus tard ;

réserve le surplus, les frais et les dépens.