

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00060

Audience publique du mercredi, 20 mars 2024.

Numéro du rôle : TAL-2021-05037

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), 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 demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 27 mai 2021,

comparaissant par Maître Vincent ISITMEZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KOVELTER,

ayant comparu initialement par la société Etude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat, qui a déposé son mandat en cours d'instance.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 27 mai 2021, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1. »), comparaisant par Maître Vincent ISITMEZ, a fait donner assignation à PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Laurent LIMPACH s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 31 mai 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-05037 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

En date du 8 novembre 2023, Maître Laurent LIMPACH a informé le Tribunal qu'il avait déposé mandat pour PERSONNE1.).

Par courrier du 14 novembre 2023, le Tribunal a invité PERSONNE1.) à constituer nouvel avocat dans les meilleurs délais, à défaut de quoi l'instruction pourrait être clôturée à son égard et que dans pareille hypothèse, il serait statué par un jugement contradictoire à son égard.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 décembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 14 février 2024 pour plaidoiries.

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

2. Préentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 32.445.-euros, avec à titre principal, des intérêts de retard de 1% par mois, soit 12% par an, tels que prévus à l'acte de vente en état futur d'achèvement, à partir du 25 janvier 2020, date de réception de la facture du 14 janvier 2020 + 10 jours, sinon à partir du 11 février 2020, date du premier rappel, sinon à partir du 13 avril 2021, date d'une ultime mise en demeure, sinon à partir du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde. Subsidièrement, la société SOCIETE1.) demande de dire que le montant de la condamnation sera augmenté d'intérêts au taux légal à partir des mêmes dates ci-dessus énumérées.

La société SOCIETE1.) demande encore la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, et ce au vœu de l'article 1154 du Code civil.

Elle demande encore la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance, avec

distraktion au profit de Maître Vincent ISITMEZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 9 octobre 2018, PERSONNE1.) se serait portée acquéreuse auprès d'elle d'une maison unifamiliale en état futur d'achèvement à L-ADRESSE3.), pour un prix total de 368.550.-euros.

Elle fait valoir que les travaux de construction de la maison ne seraient pas achevés, ceux-ci ayant été arrêtés en raison du défaut de paiement par PERSONNE1.) d'une facture n°NUMERO2.) du 14 janvier 2020 d'un montant de 32.445.-euros relative aux travaux de plâtrerie correspondant à la sixième tranche de paiement sur un total de huit tranches.

Elle soutient que l'acte de vente en état futur d'achèvement du 9 octobre 2018 stipulerait notamment que le prix est payable en huit tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les travaux de plâtrerie, prévus à la sixième tranche de paiement, auraient été achevés par la société SOCIETE1.) au courant du mois de janvier 2020.

PERSONNE1.) n'aurait cependant pas payé la prédite facture n°NUMERO2.) du 14 janvier 2020 d'un montant de 32.445.-euros relative aux travaux de plâtrerie en question et ce, malgré plusieurs rappels dont un qui lui aurait été adressé par lettre recommandée du 11 février 2020.

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'acte de vente en état futur d'achèvement prévoirait, dans ce contexte, notamment ce qui suit :

« pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que la société venderesse informera la partie acquéreuse, par lettre recommandée, de la survenance des événements et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par la partie acquéreuse dans un délai de dix (10) jours à compter de l'envoi de cette lettre. Passé ce délai, la partie acquéreuse devra payer en sus les intérêts de retard à raison d'un pour cent (1%) par mois et sera en outre majoré d'une indemnité forfaitaire de cent euros (100,-€) conformément à l'article 1152 du Code civil ».

PERSONNE1.) resterait ainsi redevable envers la société SOCIETE1.) d'un montant de 32.445.-euros du chef de la facture n°NUMERO2.) du 14 janvier 2020.

Par courrier recommandé de son mandataire du 13 avril 2021, la société SOCIETE1.) aurait adressé à PERSONNE1.) une ultime mise en demeure de payer le montant redû jusqu'au 23 avril 2021 au plus tard, à défaut de quoi elle procéderait notamment par la voie judiciaire sans autre avertissement.

PERSONNE1.) n'y aurait cependant réservé aucune suite favorable.

La société SOCIETE1.) recherche la responsabilité d'PERSONNE1.) principalement sur base du contrat de vente en état futur d'achèvement, subsidiairement *sur base du*

contrat d'entreprise, plus subsidiairement sur base du contrat de vente, plus subsidiairement encore sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun, et en dernier ordre de subsidiarité sur la base délictuelle et/ou quasi-délictuelle.

PERSONNE1.) n'a pas conclu.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande de la société SOCIETE1.) n'étant pas éternuée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant à la demande principale

Conformément à 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* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *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 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*, éd. Larcier, 1997).

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle est créancière d'PERSONNE1.) et que cette dernière a l'obligation de lui payer le montant total de 32.445.-euros.

Au vu des éléments du dossier et des pièces versées par la société SOCIETE1.), sa demande, non contestée par PERSONNE1.), est à déclarer fondée pour le montant de 32.445.-euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 32.445.-euros avec un intérêt de 1% par mois, tel que figurant dans l'acte notarié de vente du 9 octobre 2018, à partir du 13 avril 2021, date de la mise en demeure envoyée par Maître Vincent ISITMEZ à PERSONNE1.) et dont la preuve d'envoi de la lettre recommandée est versée, jusqu'à solde.

3.2.2. Quant aux demandes accessoires

3.2.2.1. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande à ce qu'PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur la 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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

En l'espèce, le tribunal estime que la société SOCIETE1.) ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à déclarer non fondée.

3.2.2.2. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire faite par la société SOCIETE1.).

3.2.2.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Vincent ISITMEZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

la dit fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de de 32.445.-euros avec un intérêt de 1% par mois à partir du 13 avril 2021, jusqu'à solde ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;

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

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