

**Jugement civil no. 59 / 2012 ( X<sup>ième</sup> chambre )**

Audience publique du vendredi, vingt-trois mars deux mille douze.

Numéro 138382 du rôle

Composition :

Elisabeth WEYRICH, vice-présidente,  
Patricia LOESCH, juge,  
Vanessa WERCOLLIER, juge délégué,  
Gilles SCHUMACHER, greffier.

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l., ayant son siège social à L-(...),  
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de  
Luxembourg du 6 juin 2011,

défenderesse sur reconvention,

élisant domicile en l'étude de et comparant par Maître Laurent METZLER, avocat,  
demeurant à Luxembourg,

**e t**

- 1) **A)**, indépendant, demeurant à L-(...),
- 2) **A')**, éducatrice graduée, demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit GALLE,

demandeurs par reconvention,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 2 décembre 2011.

Entendu Mme le juge délégué Vanessa WERCOLLIER en son rapport oral.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. par l'organe de Maître Laurent METZLER, avocat constitué.

Entendu **A)** et **A')** par l'organe de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

#### I) La procédure

Par exploit d'huissier du 6 juin 2011, la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. a fait donner assignation à **A)** et **A')** à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de les entendre condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout au paiement du montant en principal de 11.997,56.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 8.627,11.- euros à partir du 15 juillet 2009 et sur la somme de 3.370.- euros à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, sous réserve des frais et commissions à échoir.

Elle conclut encore à les voir condamner à la restitution de l'original de la garantie bancaire, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, sinon un montant à déterminer par le tribunal, à partir de la signification du jugement sinon à partir d'un jour à fixer par le tribunal.

Elle sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement.

L'affaire a été déposée au greffe le 20 juin 2011 et enrôlée sous le numéro 138382.

#### II) L'objet de la demande

A l'appui de sa demande, la société **SOC1**) expose que par acte de vente en état futur d'achèvement du 27 mars 2008 elle a vendu aux défendeurs une maison d'habitation à construire à L-(...).

Elle fait valoir qu'en date des 29 avril 2009, 3 juillet 2009 et 31 juillet 2009 elle aurait invité les défendeurs à procéder au constat d'achèvement et à la remise des clés, dates auxquelles les défendeurs ne se seraient pas présentés.

Elle les aurait également invités à payer le solde redû de 12.088,61.- euros, solde qui se décompose comme suit :

- facture ML SAR 080317 du 30 juillet 2008	2.088,61.- euros
- facture ML SAR 090126 du 28 avril 2009	10.000.- euros

Malgré mise en demeure, ils refuseraient de payer le solde redû et refuseraient de procéder au constat d'achèvement et de réception.

Elle expose que suivant un email du 9 septembre 2009, il s'avèrerait que les défendeurs auraient emménagé et pris possession des lieux le 15 août 2009.

Elle soutient qu'afin d'échapper à leurs obligations de paiement, les défendeurs auraient allégués une série de défauts et que par ordonnance de référé du 22 avril 2010 un expert aurait été nommé.

Suivant rapport d'expertise, l'expert aurait retenu une moins value de 3.461,50.- euros, rapport d'expertise qu'elle serait disposée à accepter.

Elle soutient encore que les défendeurs refuseraient de lui restituer la garantie d'achèvement et que les frais y relatifs s'élèveraient au 1<sup>er</sup> avril 2011 à la somme de 3.370.- euros, les frais et commissions trimestriels s'élevant à la somme de 510.- euros.

Elle conclut à voir condamner les défendeurs à lui payer le montant en principal de 11.997,56.- euros (12.088,61 – 3.461,50 + 3.370,45). Aussi demande-t-elle la restitution de l'original de la garantie bancaire sous peine d'astreinte.

Sa demande est basée principalement sur les dispositions contractuelles entre parties et les règles gouvernant la vente en l'état futur d'achèvement, subsidiairement sur les articles 1134 et suivants et 1142 et suivants du Code civil, plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Par voie de conclusions du 10 novembre 2011, la requérante augmente sa demande au montant de 13.527,56.- euros, les frais de garantie bancaire s'élevant désormais au montant de 4.900,45.- euros.

### III) La position des époux A)

Les époux **A)** exposent que face à l'inertie et au manque de coopération total de la société **SOC1)** pour remédier aux différents vices et malfaçons constatés suivant rapport d'expertise unilatéral MICHELI, ils auraient dû prendre l'initiative de voir nommer un expert par voie judiciaire.

Le 11 juin 2010, l'expert judiciaire KINTZELE a rendu son rapport retenant selon elle que « la société **SOC1)** doit procéder à un certain nombre de travaux de réfection pour la maison en cause, notamment au niveau des portes intérieures, menuiseries extérieures, cave, chaufferie, plinthes, dallage extérieur, baguettes de finition et porte de garage ».

Malgré ce rapport, aucun arrangement entre parties n'aurait pu être trouvé.

Ils font valoir que la requérante n'aurait pas réalisé la chape en pente sur la terrasse suivant les règles de l'art et qu'elle n'aurait pas achevé les travaux de terrasse alors qu'il manquerait la livraison et la pose des planchers en bois (...).

Ils soutiennent que la responsabilité de la société **SOC1)** serait engagée principalement sur la base contractuelle alors qu'il lui incomberait une obligation de

résultat quant à la bonne réalisation et l'achèvement des travaux de terrasse, subsidiairement sur base de la garantie biennale et décennale.

Ils font en outre valoir que conformément à l'article 1601-9 du Code civil, ils seraient en droit de retenir 5% du montant total soit 22.734,4.- euros de sorte que le montant de 12.088,61.- euros serait valablement et légitimement consigné sur le compte tiers de leur mandataire.

Ils soutiennent que le montant consigné serait proportionné alors que selon devis **SOC2**) du 24 juin 2011 le prix pour la livraison et la pose des planches en bois pour la terrasse s'élèverait à 4.900,98.- euros, que le prix de la remise en état suivant expertise s'élèverait à 3.461,50.- euros et qu'un nouveau problème de décollement des plinthes se serait manifesté depuis la visite des lieux de l'expert.

Ils concluent au rejet de tous les moyens et prétentions de la partie adverse.

Ils formulent une demande reconventionnelle en condamnation de la société **SOC1**) à remédier au problème de contrepente au niveau de la terrasse, ainsi que de tous les problèmes de finition retenus dans le rapport KINTZELE du 11 juin 2011, ainsi que le décollement des plinthes et de définir les travaux de terrasse par la livraison et la pose de planchers en bois dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement sous peine d'astreinte de 200.- euros par jour de retard.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation aux frais et dépens y compris les frais d'expertise MICHELI et KINTZELE.

#### IV) Les faits

Suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 27 mars 2008, la société **SOC1**) a vendu à **A**) et **A')** une maison à usage d'habitation à construire sur le terrain sis à (...), inscrit au cadastre de la commune de (...), section A de (...), numéro (...), contenant 4 ares 73 centiares.

Par email du 28 avril 2009, **A**) a informé la société **SOC1**) qu'il était inquiet avec les niveaux de la chape sur la terrasse, l'eau ne se dégageant pas.

Suivant courriers des 28 avril 2009, 3 juillet 2009 et 31 juillet 2009, la société **SOC1**) a invité les époux **A**) à se présenter au rendez-vous fixé afin de procéder au constat d'achèvement et à la remise des clés.

Par email du 9 septembre 2009, **A**) a informé la société **SOC1**) de son déménagement le 15 août 2009 dans la maison.

Suivant rapport d'expertise du 24 août 2009, l'expert MICHELI a constaté qu'il y a une contre pente par rapport aux sorties.

Suivant ordonnance du juge des référés du 22 avril 2010, l'expert KINTZELE a été nommé afin de constater les vices et malfaçons affectant l'immeuble.

L'expert KINTZELE a rendu son rapport d'expertise le 11 juin 2010.

V) Motivation

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

A) La demande principale

1) L'achèvement de l'immeuble

Le contrat liant les époux **A)** à la société **SOC1)** est à qualifier de vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

Pour ce qui est de la garantie d'achèvement, due en vertu de l'article 1601-5 du Code civil, l'article 1601-6 du Code civil dispose qu'un immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Il s'agit là d'une question de fait. Apparemment, le législateur a considéré que si l'immeuble était achevé, le but recherché, motivant la protection de l'acquéreur, était atteint.

En l'occurrence, les époux **A)** contestent que l'immeuble érigé par la société **SOC1)** corresponde aux exigences de l'article 1601-6 du Code civil et qu'il soit achevé.

Ils soutiennent que les malfaçons affectant la terrasse auraient un caractère substantiel rendant cet élément impropre à son utilisation.

La société **SOC1)** soutient que les défendeurs auraient par leur prise de possession et emménagement du 15 août 2009 confirmé l'achèvement de leur maison au sens de l'article 1601-6 précité.

Par courriers des 28 avril 2009, 3 juillet 2009 et 31 juillet 2009, la société **SOC1)** a invité les époux **A)** de procéder au constat d'achèvement et à la remise des clés.

Par email du 9 septembre 2009, les époux **A)** informent la requérante qu'ils ont déménagé le 15 août dans leur maison.

Le tribunal constate que malgré ces courriers aucun constat d'achèvement n'a été signé entre parties.

Le tribunal retient que pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments d'équipement, impropres à leur utilisation. L'achèvement suppose donc que l'immeuble soit en état d'être utilisé pour les besoins auxquels, d'après les prévisions du contrat, il doit satisfaire. Lorsqu'il s'agit d'un logement, il doit être

habitable et disposer de tous les équipements nécessaires à cette fin (eau, électricité, chauffage, installations sanitaires etc.). Les défauts mineurs qui n'empêchent pas l'immeuble de servir au but auquel il est destiné sont irrelevants. (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, « Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire », éd. 1978, n° 207).

L'expert KINTZELE dans son rapport du 11 juin 2010 constate des stagnations d'eau sur la terrasse dont la cause est la pose légèrement trop haute des écoulements de la terrasse, qu'une porte coince légèrement, que les charnières des différentes menuiseries extérieures font défaut ainsi que divers problèmes au niveau de la cave, de la chaufferie, des plinthes, du dallage extérieur, des baguettes de finition à la sortie bureau et de la porte de garage.

Le tribunal déduit des constatations de l'expert KINTZELE que celles-ci concernent des défauts de conformité non substantiels et des malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage impropre à son utilisation, le fait qu'il y ait un problème de stagnation d'eau sur la terrasse n'empêchant pas que la maison puisse être habitée.

Dans ces conditions, il y a lieu de fixer la date d'achèvement des ouvrages au 15 août 2009, date de la prise de possession des lieux par les époux **A**).

Dans la mesure où la garantie d'achèvement est levée dès que l'achèvement est constaté au sens de l'article 1601-6 du Code civil, qu'en l'occurrence tous les ouvrages indispensables à l'utilisation de l'immeuble sont exécutés, les époux **A**) ne peuvent plus s'opposer à la libération de la garantie d'achèvement, et ce d'autant plus que la société **SOC1**), en sa qualité de vendeur, a entrepris les diligences nécessaires aux fins de faire constater l'achèvement de l'immeuble et de lever la garantie bancaire.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société **SOC1**) et de condamner **A**) et **A')** à procéder à la restitution de l'original de la garantie d'achèvement dans un délai d'un mois suivant la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard.

## 2) La responsabilité en jeu

Les époux **A**) contestent encore qu'il y ait eu réception de la maison alors qu'une prise de possession ne saurait être interprétée comme une réception de l'immeuble.

La société **SOC1**) soutient contrairement aux affirmations des défendeurs qu'il y a eu réception de l'immeuble, les défendeurs ayant emménagé dans la maison le 15 août 2009.

Quant aux règles devant trouver à s'appliquer, il y a lieu de déterminer s'il y a eu réception de l'ouvrage ou non. Il est en effet de principe que tant que la réception n'est pas intervenue, les délais de garantie des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil n'ont pas commencé à courir et que les parties à un contrat en l'état futur d'achèvement voient apprécier leurs relations par application des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, tandis qu'à partir de la réception, ce sont les règles spécifiques de la vente en l'état futur d'achèvement qui s'appliquent.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'espèce, aucun acte de réception expresse n'a été versé au dossier. En l'absence de réception expresse, la réception ne peut avoir été que tacite. Pour valoir réception tacite, il faut qu'il résulte du comportement de l'acquéreur qu'il existe une volonté non équivoque de sa part de recevoir l'ouvrage. Il est admis que la prise de possession sans réserves et le silence prolongé gardé par l'acquéreur après la prise de possession impliquent agréation (Cour d'appel 31 janvier 1995, numéro du rôle 13542). Il en est de même du paiement des travaux, même s'ils ne sont pas soldés (Cour d'appel, numéro du rôle 18762).

Il résulte d'un email des époux **A)** du 28 avril 2009 qu'ils sont inquiets avec les niveaux de la chape sur la terrasse, du rapport d'expertise unilatéral MICHELI du 24 août 2009 que les époux **A)** ont fait faire un constat de l'état de la terrasse et d'un courrier du 30 septembre 2009 adressé par le mandataire des époux **A)** à la société **SOC1)** que les problèmes au niveau de la terrasse leur ont été dénoncés.

Il résulte encore du rapport d'expertise KINTZELE que la maison des défendeurs est affectée de vices et malfaçons et des affirmations des défendeurs que la somme de 12.088,61.- euros a été consignée.

Il résulte dès lors de tous ces éléments que la requérante était au courant depuis avril 2009 des problèmes de stagnation d'eau dont se plaignent actuellement les défendeurs, partant que ces derniers l'ont rendu attentive à l'existence de ces problèmes dès leur apparition, soit avant la prise de possession des lieux par les défendeurs.

Il faut en conclure que les défendeurs ont formulé des réserves quant à la qualité du travail presté dès l'apparition des vices. La prise de possession de l'immeuble par les défendeurs ne saurait partant être interprétée comme marquant leur volonté non-équivoque d'agréer les travaux. Il n'y a donc pas eu réception tacite de l'immeuble par les défendeurs.

La responsabilité de la requérante doit partant être recherchée sur base des dispositions de droit commun de la responsabilité contractuelle.

### 3) Les vices et malfaçons affectant l'immeuble

La société **SOC1)** réclame le paiement du montant de 13.527,56.- euros (12.088,61 – 3.461,50 + 4.900,45).

Les époux **A)** refusent le paiement du solde en invoquant l'exception d'inexécution résultant de la présence de nombreux désordres et malfaçons.

Dans un contrat d'entreprise, le maître de l'ouvrage doit payer à l'entrepreneur le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat. Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser, l'exécution de ses propres obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, T. II, 3<sup>e</sup> éd., n°857 et s., p.823 et s.).

Comme le litige tend d'une part au paiement du solde des travaux et d'autre part des reproches formulés par les maîtres de l'ouvrage quant aux travaux effectués, il y a lieu de dresser le décompte entre parties, de sorte que le moyen d'exception d'inexécution ne se justifie plus.

A défaut de toute contestation sur le montant réclamé par la société **SOC1)** concernant le solde redû conformément aux factures ML SAR 080317 du 30 juillet 2008 et ML SAR 090126 du 28 avril 2009 la demande est fondée pour le montant de 12.088,61.- euros.

La société **SOC1)** réclame encore la somme de 4.900,45.- euros à titre de frais de garantie bancaire qu'elle a dû déboursier injustement suite au refus des défendeurs d'en restituer l'original à l'achèvement.

Les époux **A)** estiment que la retenue de garantie bancaire serait justifiée et légitime, la requérante ayant de manière injustifiée refusé de réparer les malfaçons constatées par l'expert KINTZELE.

Le tribunal constate que les époux **A)**, en raison des vices et malfaçons constatés par les experts, ont non seulement consigné le montant de 12.088,61.- euros auprès de leur mandataire mais ont également refusé de libérer la garantie d'achèvement de sorte qu'il y a double emploi.

Le tribunal ayant retenu qu'il y a eu achèvement de l'immeuble le 15 août 2009 et constatant que les pièces versées attestent du paiement régulier du montant trimestriel de 510.- euros jusqu'en décembre 2011, la demande est partant fondée pour la somme de 4.845,01.-euros (255 + 510,01 + (8 x 510)).

La société **SOC1)**, disposée à accepter le rapport d'expertise KINTZELE, retranche du montant en principal de 12.088,61.- euros la somme de 3.461,50 à titre de moins value retenue par l'expert.

Il y a lieu d'analyser dans le cadre de la demande reconventionnelle s'il y a lieu à compensation des montants.

#### B) La demande reconventionnelle

Les époux **A)** sollicitent reconventionnellement la condamnation de la société **SOC1)** de remédier aux problèmes constatés dans le rapport d'expertise ainsi que de finir les travaux de terrasse par la livraison et la pose des planchers en bois.



La société **SOC1**) expose que cette demande laisse perplexe alors qu'elle aurait à plusieurs reprises signalé aux défendeurs qu'elle interviendrait dès que le solde du prix de la construction achevée aura été payé.

Il faut constater que les défendeurs au principal n'ont pas réclamé une réparation par équivalent, par l'octroi de dommages et intérêts, mais qu'ils ont formulé une demande de réparation en nature dans le cadre de leur demande reconventionnelle tant en ce qui concerne le problème au niveau de la terrasse qu'en ce qui concerne les autres désordres retenus par l'expert.

La requérante au principal n'a pas pris position quant au principe de la réparation en nature.

La réparation en nature étant le principe et la réparation par équivalent l'exception, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle telle que formulée par les défendeurs au principal et de condamner la requérante à remédier aux divers problèmes constatés et à finir les travaux conformément au cahier des charges sous peine d'astreinte de 100.- euros par jour de retard.

#### C) Les indemnités de procédure

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue de la présente instance, chacune des parties est à débouter de sa demande.

#### D) L'exécution provisoire

En ce qui concerne la demande des parties tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

Aucune des conditions d'application de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'est donnée en l'espèce, de sorte que la demande est à rejeter.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, et en premier ressort, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 2 décembre 2011,

entendu Mme Vanessa WERCOLLIER en son rapport oral en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit les demandes en la forme,

donne acte à la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. de l'augmentation de sa demande au montant de 13.527,56.- euros,

dit la demande principale fondée, partant,

condamne **A)** et **A')** à procéder à la restitution de l'original de la garantie d'achèvement émise par la société anonyme **BANQUE1)** s.a. pour compte de la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. dans un délai d'un mois suivant la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard,

fixe le plafond de l'astreinte à 500.- euros,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1)** quant au solde restant dû fondée pour la somme de 12.088,61.- euros,

condamne **A)** et **A')** solidairement à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. le montant de 12.088,61.- euros avec les intérêts légaux à partir du prononcé du jugement, jusqu'à solde,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. représentant le coût de la garantie d'achèvement fondée pour la somme de 4.845,01.- euros

condamne encore **A)** et **A')** solidairement à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1)** le montant de 4.845,01.-euros avec les intérêts légaux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle fondée, partant,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. à remédier au problème de contrepenne constaté au niveau de la terrasse, ainsi qu'à tous les problèmes de finition retenus dans le rapport KINTZELE du 11 juin 2011 y compris le décollement des plinthes et de finir les travaux de terrasse par la livraison et la pose des planchers en bois dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement sous peine d'astreinte de 100.- euros par jour de retard,

fixe le plafond de l'astreinte à 5.000.- euros,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1)** S.à.r.l. à la moitié des frais de l'instance, y compris les frais de l'expertise MICHELI et de l'expertise KINTZELE

ordonnée par ordonnance de référé du 22 avril 2010, et condamne **A)** et **A')** solidairement à l'autre moitié des frais, y compris les frais de l'expertise MICHELI et de l'expertise KINTZELE ordonnée par ordonnance de référé du 22 avril 2010.