

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00074

Audience publique du vendredi, deux mai deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2024-09977 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge - président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

PERSONNE1.), employé de banque, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly Ferreira Simoes, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 25 novembre 2024,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **F&F LEGAL S.à.r.l.**, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B230842, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean FALTZ**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, qui est constituée et en l'étude

de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 21 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 14 mars 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 28 mars 2025.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Matthieu AÏN, avocat, en remplacement de Maître Jean FALTZ, avocat constitué.

Entendue la société anonyme SOCIETE1.) S.A. par l'organe de Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 28 mars 2025.

Par exploit d'huissier du 25 novembre 2024, PERSONNE1.) a donné assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- la voir condamner à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 51.054 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du 30 octobre 2024, jour de la réception de l'appartement, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde, pour son préjudice matériel,
- la voir condamner à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 10.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde, pour son préjudice moral,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'il a acquis un appartement par contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 29 septembre 2020. Aux termes de ce contrat, les travaux auraient dû être terminés pour au plus tard le 29 septembre 2022. L'appartement n'aurait cependant été réceptionné qu'en date du 30 octobre 2024, soit avec un retard de 762 jours. En raison de l'absence de réception de l'appartement endéans le délai contractuel, la partie demanderesse n'aurait pas pu mettre les lieux en

location. Considérant une valeur locative de 2.000 euros par mois, le préjudice journalier pourrait être évalué au montant de 67 euros. Au vu du retard de 762 euros, le préjudice s'élèverait donc à un montant total de 51.054 euros. Dans la mesure où la partie défenderesse ne se serait pas exécutée malgré mise en demeure et que la partie demanderesse serait restée dans l'expectative de pouvoir mettre son studio en location sans jamais pouvoir le faire, la partie demanderesse estime encore avoir subi un préjudice moral de 10.000 euros.

La société SOCIETE1.) SA se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle conteste la demande et fait valoir qu'elle n'aurait commis aucune faute.

La clause contractuelle prévoirait deux périodes ; une première de deux mois du 30 septembre 2020 au 30 novembre 2020 et une deuxième de 22 mois ouvrables à partir du 1^{er} décembre 2020. Cette période de 22 mois ouvrables n'aurait pas expiré le 29 septembre 2022 alors que les samedis, dimanches, jours fériés et jours d'intempéries ne seraient pas pris en compte. La société SOCIETE1.) SA estime partant avoir disposé de 660 jours ouvrables pour terminer les travaux. La partie demanderesse ne se serait pas donné la peine de calculer la date d'expiration de ce délai conventionnel. En tout cas, les 762 jours allégués par la partie demanderesse ne seraient pas corrects. La société SOCIETE1.) SA n'aurait jamais reconnu devoir livrer les ouvrages durant le premier trimestre 2023. Même si elle aurait annoncé dans un courrier que la livraison pourrait se faire au cours du premier trimestre 2023, cette erreur ne remettrait pas en cause la clause contractuelle. Aucune conséquence ne pourrait donc être tirée de ce courrier. Le retard allégué par la partie demanderesse ne serait donc pas prouvé.

La société SOCIETE1.) SA conteste encore tout préjudice dans le chef de la partie demanderesse.

PERSONNE1.) se serait engagé dans l'acte notarié d'occuper personnellement l'appartement pour pouvoir bénéficier du crédit d'impôt. Il n'aurait donc jamais eu l'intention de mettre son appartement en location. La preuve d'un préjudice moral ne serait pas non plus rapportée, alors que la partie demanderesse ne serait jamais restée « *dans l'expectative de pouvoir mettre en location* » son appartement, tel qu'allégué. Par ailleurs, PERSONNE1.) aurait été régulièrement informé de l'avancement des travaux et aucun grief en ce sens ne saurait lui être fait.

Par conclusion en réplique, **PERSONNE1.)** fait valoir que même s'il aurait décidé d'habiter son appartement personnellement, cette décision aurait été motivée par le fait

que les abattements et autres avantages fiscaux seraient allouées aux primo-acquéreurs pour besoins personnels. Le bénéfice de ces avantages imposerait cependant aussi une occupation réelle et effective durant deux ans après la prise de possession, ce délai commençant le 1^{er} janvier de l'année suivant l'achèvement. Il aurait donc dû pouvoir louer son appartement à partir du 1^{er} janvier 2025. Au vu du retard d'achèvement causé par la partie défenderesse, une location ne serait cependant possible qu'à partir du 1^{er} janvier 2027. Il aurait donc perdu la possibilité d'encaisser les loyers pendant les deux années 2025 et 2026. Il fait encore valoir qu'il aurait aussi bien pu décider de ne pas habiter son appartement personnellement, mais de le mettre en location dès réception, tout en remboursant les avantages perçus. Il aurait donc au moins subi une perte de chance concernant le potentiel loyer à encaisser.

Quant au préjudice moral, il fait valoir qu'il aurait subi une pression morale hors norme au vu du refus du promoteur de le dédommager pour le retard accumulé dès la première mise en demeure. Alors que le bien n'aurait pas pu être habité, il se serait trouvé dans une situation financière et sociale pénible. Il aurait été contraint de rester vivre chez ses parents et les intérêts financiers auraient dû être remboursés mensuellement à la banque.

MOTIFS DE LA DECISION

- Quant à la recevabilité de la demande :

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de la loi est recevable en la forme.

- Quant au fond

Il est constant que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu en date du 29 septembre 2020.

Ledit acte de vente stipule que « *le vendeur des constructions s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans un délai de VINGT-DEUX MOIS (22 mois) ouvrables, à compter de la date d'ouverture du chantier laquelle aura lieu endéans un délai de deux (2) mois à compter des présentes, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ou tout autre fait indépendant de la volonté du vendeur des constructions telle que l'exécution de travaux sous la responsabilité de l'acheteur* ».

Au regard des relations contractuelles entre parties, la demande à voir engager la responsabilité délictuelle est dès lors à déclarer irrecevable.

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (Cour 16 février 2000, Pas. 31, p. 446).

Conformément aux dispositions de l'article 1315, alinéa 1er, du Code civil, c'est à la partie qui se prévaut d'un défaut d'achèvement de l'immeuble à construire, qu'il appartient de l'établir (Cour 4 février 1997, n°18430 du rôle).

L'article 1601-6 du Code civil prévoit que l'immeuble vendu en état futur d'achèvement est réputé achevé 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 est de principe que la responsabilité civile, destinée à réparer le préjudice né de l'exécution défectueuse d'une obligation, exige l'existence de ce préjudice.

Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse comme probable ou possible (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n° 1109).

Il est constant en cause que l'acte de vente ne stipule pas d'indemnités de retard.

En l'absence de clause pénale prévoyant une indemnité forfaitaire, il appartient au demandeur de rapporter la preuve de son préjudice.

De manière générale, le préjudice en cas de retard d'achèvement consiste dans une perte de loyers, dans le cas où l'immeuble était destiné à la mise en location, ou dans des loyers supplémentaires payés pendant ce retard.

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié du 29 septembre 2020 que PERSONNE1.) a déclaré vouloir bénéficier du crédit d'impôt prévu par la loi du 30 juillet 2022 et s'est donc engagé à occuper personnellement son appartement pour une durée d'au moins deux ans.

Il en suit donc que la partie demanderesse ne saurait en tout état cause pas prétendre avoir subi une perte de loyer pour la période après l'achèvement de l'appartement.

Pour la période postérieure au 1^{er} janvier 2027, il y a lieu de rappeler que l'article 1149 du Code civil dispose que les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé.

En application du principe de la réparation intégrale, les dommages et intérêts doivent couvrir tous les aspects du préjudice, comme le précise l'article 1149 du Code civil pour le domaine contractuel. La réparation comprend la perte éprouvée et le gain manqué.

La perte éprouvée consiste en l'appauvrissement injustifié de la victime, le gain manqué est le bénéfice net que le créancier de la réparation n'a pas réalisé. N'est toutefois indemnisable que le préjudice certain à l'exception d'un dommage éventuel ou hypothétique. Le gain qu'on escomptait ne doit partant pas être hypothétique, mais sa concrétisation dans un temps proche doit être vraisemblable (Cour 20 mars 2013, n° 38168 du rôle).

Il convient de souligner que la partie demanderesse ne verse aucun élément permettant de retenir qu'il aurait voulu mettre son appartement en location après une occupation personnelle de deux ans. En effet, pour pouvoir ce faire, la partie demanderesse devrait se loger ailleurs et donc, soit acquérir ou louer un autre appartement, soit retourner vivre chez ses parents.

A défaut de tout élément versé par la partie demanderesse, qui a la charge de la preuve, il n'est donc pas crédible de soutenir que la partie demanderesse ait voulu et pu mettre en location son appartement deux ans seulement après son achèvement pour pouvoir encaisser les loyers.

Quant à sa prétendue perte de chance concernant le potentiel loyer à encaisser en procédant au remboursement des avantages perçus au moment de l'acquisition, il y a lieu de relever qu'il appartient à la partie demanderesse de rapporter la preuve concrète de son préjudice. Il ne saurait avancer plusieurs hypothèses de préjudice, sans se fixer sur ce qu'il a réellement voulu faire de son appartement. Dans la mesure où la partie demanderesse soutient principalement avoir voulu mettre son appartement en location après deux ans d'occupation personnelle, tel que fixé dans l'acte notarié, il ne saurait en même temps faire valoir avoir été privé d'une perte de chance de mettre en location et de percevoir les loyers immédiatement après l'achèvement.

Le dommage matériel allégué par la partie demanderesse est donc purement hypothétique et ne saurait donner lieu à indemnisation.

Quant au préjudice moral, il convient de relever que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve qu'il se serait trouvé dans une situation financière précaire au vu du prétendu retard d'achèvement de son appartement. Au contraire, il admet avoir été logé chez ses parents pendant cette période et dans la mesure où il s'est engagé à occuper

personnellement son appartement pendant au moins deux ans après son achèvement, il ne saurait pas non plus faire valoir que l'argent de la mise en location lui aurait manqué pour pouvoir rembourser son prêt pendant cette période. Une situation sociale précaire de la partie demanderesse n'est pas non plus rapportée en l'espèce, à défaut de toute précision à ce sujet.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir rapporté la preuve de l'existence d'un quelconque préjudice dans son chef, sa demande en allocation de dommages et intérêts est à rejeter, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser l'existence d'une faute contractuelle dans le chef de la partie défenderesse.

- Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontre l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que les demandes respectives introduites sur cette base sont à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KIREGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, qui affirme en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable, mais non fondée,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, qui affirme en avoir fait l'avance.

