

Jugement civil no 103 / 17 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, neuf juin deux mille dix-sept

Numéro 141.526 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Laura FAVAS, juge,
Silvia MAGALHAES ALVES, juge,
Eric BLAU, greffier.

ENTRE :

la S.C.I. SOBRATEIX, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à L-3583 Dudelange, 48, rue des Mouleurs, représentée par son gérant actuellement en fonctions, matricule 2003 7001 806, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous la section E, numéro 170,

partie demanderesse aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 7 novembre 2011,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

A), indépendant, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit acte d'assignation BIEL,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 2 décembre 2016.

Ouï Madame le juge Laura FAVAS en son rapport oral à l'audience publique du 5 mai 2017.

Ouï la S.C.I. SOBRATEIX par l'organe de son mandataire Maître Anna CHEBOTARYOVA, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Ouï **A)** par l'organe de son mandataire Maître Michelle STEINMETZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat constitué.

Revu le jugement du tribunal de ce siège n°17/13 du 25 janvier 2013.

Il convient de rappeler que par acte d'huissier de justice du 7 novembre 2011, la S.C.I. Sobrateix avait fait donner assignation à **A)** pour le voir condamner à lui payer la somme de 147.290 euros avec les intérêts légaux à partir du courrier recommandé du 15 juillet 2009, sinon à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde, ainsi que pour le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex Thielen qui la demande et affirme en avoir fait l'avance.

Au soutien de sa demande, la S.C.I. Sobrateix avait expliqué que suivant contrat de vente immobilière du 7 septembre 2007, **A)** a acquis auprès d'elle un appartement sis à **LIEU)**, pour le montant total de 300.000 euros. Le défendeur aurait payé le montant de 150.000 euros au moment de la signature de l'acte notarié. Le solde du prix de vente aurait été payable le jour de l'achèvement des travaux.

L'assigné **A)** s'était opposé à cette demande en paiement alors que les travaux promis lors de la signature de l'acte de vente et repris sur une liste annexée à celui-ci n'auraient pas été exécutés et certains autres seraient affectés de défauts de conformité et de vices et malfaçons.

Eu égard au fait que le Tribunal ne disposait pas de suffisamment d'éléments aux fins de se prononcer sur la question de savoir si les travaux ont été effectués de façon complète et correcte par la société S.C.I. Sobrateix, il a rendu le jugement n°17/13 le 25 janvier 2013 dont le dispositif est notamment conçu comme suit :

«

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, onzième chambre, statuant contradictoirement,

reçoit la demande de la S.C.I. SOBRATEIX en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert :

- Monsieur Romain FISCH, ingénieur industriel, demeurant à L-6951 Olingen, 29a, rue de Flaxweiler,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport

écrit et motivé,

- « - *dresser un constat contradictoire des lieux et notamment de l'immeuble acquis par A), sis à L-LIEU), suivant acte notarié du 7 septembre 2007 ;*
- *par rapport au cahier des charges figurant en annexe du compromis de vente du 15 juin 2007, ainsi qu'à la liste figurant dans l'acte notarié du 7 septembre 2007, relever les travaux exécutés, tout comme les travaux restant à exécuter ;*
 - *constater si les travaux exécutés ont été exécutés selon les règles de l'art, et suivant le cahier des charges, ainsi que la liste figurant dans l'acte notarié du 7 septembre 2007, sinon à relever les éventuels désordres, inachèvements, défauts de conformité, vices affectant lesdits travaux et se prononcer sur les éventuels travaux de remise en état respectivement d'achèvement, le tout sans préjudice quant à la qualification exacte ;*
 - *dresser le décompte entre parties, au vu des travaux exécutés, des travaux restant à exécuter et les éventuels désordres, malfaçons ou moins-values retenues » ».*

Le rapport de l'expert Romain Fisch du 2 juillet 2014 a été déposé au greffe du Tribunal en date du 15 juillet 2014.

Comme suite au dépôt de ce rapport, les parties au litige ont échangé leurs conclusions comme suit :

La société **S.C.I Sobrateix** fait valoir que l'expert Fisch aurait constaté que les travaux figurant sur la liste annexée à l'acte de vente notarié auraient tous été

achevés, hormis en ce qui concerne le dallage de la terrasse dont l'expert aurait retenu qu'il serait techniquement impossible de poser le revêtement convenu entre parties. La requérante considère dès lors que cet inachèvement ne lui serait pas imputable.

Eu égard au fait que tous les autres travaux auraient été réalisés tel que prévu, la société S.C.I. Sobrateix conclut qu'elle a rempli son obligation de délivrance en conformité avec l'article 1603 du Code Civil. Etant donné qu'elle aurait rempli ses obligations relatives à la réalisation des travaux, le terme quant au paiement du prix serait venu à échéance, de sorte que l'assigné devrait à présent remplir son obligation de payer le prix convenu, en l'occurrence le solde du prix de vente, ceci en conformité avec l'article 1650 du Code Civil.

Quant au montant de la condamnation à prononcer, la requérante explique que par courrier du 15 juillet 2009, elle avait déjà donné son accord pour déduire du solde redû, s'élevant à la somme de 150.000 euros, le montant de 2.710 euros correspondant aux travaux financés par l'assigné, déduction dont l'assignation du 7 novembre 2011 aurait tenu compte. Comme suite au rapport Fisch, la société S.C.I. Sobrateix indique qu'elle accepte la moins-value de 11.222,39 euros correspondant au dallage de la terrasse et au redressement du point d'eau chiffrés au point 3.4.2 du rapport. Elle sollicite en conséquence la condamnation de l'assigné au montant de $(147.290 - 11.222,39 =) 136.067,61$ euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 15 juillet 2009, sinon à partir de l'assignation, jusqu'à solde.

Quant aux faits, **A)** précise que la requérante devait effectuer divers travaux, à savoir, d'une part, suivant un cahier des charges conclu entre parties au moment de la signature du compromis de vente et, d'autre part, suivant une liste annexée à l'acte notarié.

En droit, il estime qu'eu égard aux conclusions de l'expert Fisch, il serait établi que la société S.C.I. Sobrateix serait responsable de divers inachèvements, de sorte que ce serait à bon droit qu'il aurait opposé l'exception d'inexécution et refusé de procéder au paiement du solde sollicité.

Il résulterait en outre du rapport Fisch que la requérante serait responsable de vices et malfaçons dont il serait en droit d'obtenir réparation.

Les calculs de l'expert Fisch ne seraient à redresser que sur quelques points.

Quant à la TVA retenue par celui-ci, tous les calculs de l'expert à ce titre seraient à revoir à la hausse alors que le taux actuel serait de 17 % et non de 15 %.

Le solde en faveur de la requérante s'élèverait tout au plus au montant de 61.300,16 euros et elle serait à débouter pour le surplus.

A) formule une demande reconventionnelle en condamnation de la requérante au montant de 85.989,84 euros au titre des travaux inachevés et mal exécutés.

A) formule en outre une demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité pour retard d'achèvement pour le montant total de 148.300 euros. Il se prévaut à ce titre d'une clause de l'acte notarié de vente suivant laquelle la requérante se serait engagée à lui payer le montant de 50 euros par jour de retard, le délai d'achèvement des travaux ayant été convenu pour le 1^{er} août 2008. Cette demande est basée sur l'article 1134 du Code Civil.

A) conclut à la compensation des créances respectives.

A) sollicite enfin la somme de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que la condamnation de la requérante aux frais et dépens de l'instance, sinon à voir instituer un partage lui étant largement favorable.

En réplique aux moyens et demandes formulés par l'assigné, la société **S.C.I. Sobrateix** fait plaider, en ce qui concerne la demande reconventionnelle en indemnisation des défauts retenus par l'expert, qu'en l'espèce, le contrat du 7 septembre 2007 constituerait une vente d'immeuble ordinaire par opposition à une vente d'immeuble à construire. S'agissant d'une vente simple, elle ne serait tenue qu'à la garantie légale des vices cachés. En l'occurrence les problèmes retenus, à savoir principalement les problèmes d'étanchéité, tomberaient sous la qualification de vices apparents, préexistants à la vente et non garantis en matière de vente ordinaire. En l'occurrence l'assigné, en sa qualité d'agent immobilier, qui de surcroît occupait l'appartement en question précédemment à la vente alors qu'il y aurait établi son bureau et son domicile, connaissait les lieux et aurait donc dû se rendre compte des problèmes d'étanchéité dont question. L'assigné serait dès lors forclos pour soulever le moyen d'exception en matière de garantie du vendeur et pour demander la réduction du solde du prix de la vente en raison du caractère apparent des vices dont il se prévaut.

A supposer que le Tribunal considère que les vices en question sont à qualifier de cachés, l'assigné serait forclos et donc irrecevable à agir en leur garantie à défaut de les avoir dénoncés dans un bref délai à partir de leur découverte et d'avoir agi à son encontre dans l'année.

Quant à la demande reconventionnelle au titre d'une indemnité de retard pour inachèvement des travaux, la société S.C.I. Sobrateix fait valoir qu'il ne serait pas prouvé que les aménagements convenus n'aient pas été achevés à la date convenue. Subsidiairement, il serait contesté et non prouvé que le retard lui soit imputable. Encore plus subsidiairement, il y aurait lieu de constater que le montant stipulé est excessif et il y aurait lieu de le réduire en application des articles 1152 et 1231 du Code Civil.

MOTIFS DE LA DECISION

La société S.C.I Sobrateix entend obtenir la condamnation de **A)** au paiement du solde redû aux termes de l'acte de vente notarié du 7 septembre 2007 alors que les travaux convenus auraient été achevés, sauf à déduire du montant redû les travaux financés par l'assigné et la moins-value retenue par l'expert en ce qui concerne les travaux de dallage de la terrasse et le redressement du point d'eau. La requérante formule partant une demande en paiement à l'encontre de l'assigné.

A) s'oppose à cette demande alors que certains travaux n'auraient pas été achevés. D'autres seraient affectés de défauts de conformité et de vices et malfaçons, travaux au titre desquels il formule une demande reconventionnelle en indemnisation.

En ce qui concerne d'abord plus précisément la demande en paiement de la requérante, aux termes de son assignation du 7 novembre 2011, la requérante avait indiqué baser sa demande en paiement sur les dispositions des articles 1134 et suivants du Code Civil. Par conclusions subséquentes à l'expertise Fisch, elle a précisé que conformément aux dispositions des articles 1582, 1603 et 1650 du Code Civil, elle aurait délivré le bien à l'assigné qui lui avait pour obligation de payer le prix convenu, en l'occurrence à l'arrivée du terme dont l'échéance résulterait de l'achèvement des travaux. Le seul inachèvement retenu par l'expert concernerait le dallage de la terrasse, dont il aurait été retenu que ce qui avait été convenu entre parties était impossible à réaliser, de sorte que cet inachèvement ne lui serait pas imputable.

A) ne conteste pas le principe même de devoir s'acquitter du solde redû, mais s'oppose au paiement alors que les travaux n'auraient pas tous été achevés. Il fait valoir que ce serait donc à bon droit qu'il aurait opposé l'exception d'inexécution étant donné qu'il résulterait du rapport d'expertise Fisch que tous les travaux ne seraient pas terminés. La requérante ne serait donc pas fondée à réclamer le paiement du solde du prix de vente avant d'avoir réalisé tous les travaux convenus.

Aux termes de l'article 1134-2 du Code Civil « *lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contre-partie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée* ».

Le Tribunal rappelle que l'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code Civil sanctionne la règle selon laquelle dans tout rapport synallagmatique obligatoire, chaque partie ne peut réclamer de l'autre l'exécution de ses engagements, si de son côté elle n'exécute pas ou n'offre pas d'exécuter ses

propres engagements. C'est le principe de l'exécution «trait pour trait» ou «donnant, donnant» (Ghestin, Jamin, Billiau, *Les effets du contrat*, Traité de Droit Civil, 3ème éd., n° 355).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n°435, p.41). En plus l'exception d'inexécution est, par sa nature, un moyen de défense. On ne demande rien en l'invoquant. On s'oppose simplement à ce que l'exécution du contrat soit poursuivie. Il en résulte qu'en soulevant cette question, on n'introduit pas une demande reconventionnelle, ni une demande nouvelle lorsque l'exception est soulevée pour la première fois en appel (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge. T.II, 3e éd.; n°868, p. 831) » (cf. Trib. Arr. Lux. 5 février 2004, n° du rôle : 68634).

Au regard des principes ci-avant énoncés à propos de l'exception d'inexécution, si l'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution.

En l'espèce, **A)** reproche à la requérante que tous les travaux convenus n'auraient pas été achevés tandis que la requérante estime, pour sa part, avoir rempli ses obligations.

Il conviendra donc d'analyser ci-dessous quels travaux ont été achevés, respectivement inachevés, ceci afin de déterminer si la demande en paiement formulée est fondée, respectivement si l'assigné avait à juste titre opposé l'exception d'inexécution, et afin de déterminer le cas échéant, le montant redû par **A)** à la requérante au titre du solde du prix de vente.

En ce qui concerne à présent la demande reconventionnelle formulée par **A)**, celui-ci sollicite une indemnisation à l'encontre de la requérante au vu des vices et malfaçons dont seraient affectés certains ouvrages et qui auraient été constatés par l'expert Fisch.

La société S.C.I Sobrateix conclut à l'irrecevabilité, sinon au débouté de cette demande. Elle fait valoir qu'en l'espèce, le contrat de vente du 7 septembre 2007 constituerait une vente d'immeuble ordinaire, par opposition à une vente d'immeuble à construire, étant donné qu'elle n'aurait pas été tenue d'édifier l'immeuble vendu à l'assigné, celui-ci ayant été construit bien avant la signature de l'acte notarié, à savoir en 2004. S'agissant d'une vente simple, il y aurait lieu à application des principes de la garantie légale en matière de vices cachés, les vices apparents n'étant pas soumis à garantie.

A) conclut, quant à lui, également à l'application des articles 1641 et 1648 du Code Civil relatifs à la garantie des vices par le vendeur en matière de vente ordinaire, mais précise toutefois qu'outre la question des vices cachés et à

supposer que ces dispositions ne trouvent pas application, ce serait la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur qui entrerait en compte.

Il convient de déterminer le régime applicable entre parties afin de déterminer sur quelle base il y a lieu d'analyser la demande reconventionnelle en indemnisation formulée par l'assigné.

Suivant 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.

Il échet dès lors d'examiner si les parties sont liées par une vente ordinaire, tel que soutenu par elles, ou si, au contraire, la vente est à qualifier de vente d'un immeuble à construire, eu égard aux dispositions contenues dans l'acte de vente du 7 septembre 2007.

Par la loi du 28 décembre 1976, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code Civil tout contrat :

- 1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,
- 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux,
- 3) et dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

Aux termes de 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.

L'article 1601-2 du Code Civil dispose que 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 même code 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 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.

Néanmoins, il ne faut pas, pour que le régime de garantie des ventes d'immeubles à construire s'applique, que la vente rentre dans l'un ou l'autre type de vente prévu à l'alinéa 2 de l'article 1601-1 du Code Civil. D'après la jurisprudence, il y a vente d'un immeuble à construire, dès qu'en cas d'immeuble non entièrement achevé, il est dans la commune intention des parties que le vendeur s'oblige à assurer l'achèvement (TAL, 7 février 1990, numéros 33729, 36460 et 37283, cités *in* M. Elvinger, *La responsabilité civile des constructeurs dans la législation et jurisprudence luxembourgeoise*, Pasirisie luxembourgeoise, 1992, p.437).

Pour que cette qualification puisse être retenue, il faut encore que le prix soit stipulé payable avant l'achèvement. En effet, il faut que le prix soit stipulé payable pendant la construction, soit par des versements échelonnés entre les mains du vendeur (vente en l'état futur d'achèvement), soit par des dépôts de fonds à un compte bancaire bloqué (vente à terme). Ainsi l'application impérative de la loi est exclue lorsque l'immeuble est en voie de construction, mais que le prix ne sera payable qu'après achèvement de l'immeuble. Lorsque le paiement intervient après l'achèvement, la raison d'être de la loi, entendant protéger l'acquéreur obligé de faire des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, disparaît (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire*, n°194).

La vente est libre lorsque l'acquéreur n'effectue aucun versement avant la construction, même si l'immeuble n'est qu'à l'état de projet au moment de la conclusion du contrat de vente. La vente « clefs en main » impose certes au promoteur un effort financier plus important mais, en contrepartie, elle lui permet d'échapper aux règles contraignantes de la vente d'immeuble à construire. En outre, le fait que l'immeuble soit achevé inspire confiance aux acquéreurs potentiels et constitue un argument commercial (Répertoire Dalloz du droit immobilier, v° Vente d'immeuble à construire, n°27 et 28).

Le contrat d'entreprise immobilière, quant à lui, 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 (CA, 6.7.1994, rôle n° 14259 ; TA Luxembourg, 18.2.2004, rôle n° 84212).

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 (CA, 3.7.2002, rôle n° 24367).

La vente d'un immeuble en cours de rénovation, restauration ou réhabilitation tombe sous le régime de la vente simple ou de la vente d'immeubles à construire en fonction de l'importance des travaux à réaliser et de l'usage de l'immeuble. Il est donc sans importance à cet égard que l'immeuble en question ait déjà été occupé auparavant.

En l'occurrence, le compromis de vente signé entre parties en date du 15 juin 2007 prévoit que le prix de vente convenu s'élève à 300.000 euros, prévoyant comme condition de paiement « *un acompte de 150.000 € à la signature de l'acte, le reste du montant de 150.000 euros sous condition d'un délai de paiement à l'achèvement de tous les travaux prévus comme ci-dessous mentionnés entre les parties* ». Le compromis énonce ensuite sur environ deux pages la liste des travaux « *à réaliser et à payer par la partie venderesse* ».

L'acte de vente notarié du 7 septembre 2007 prévoit, quant à lui, également que la vente est réalisée pour le prix de 300.000 euros dont 150.000 euros ont été payés au moment de l'acte et dont « *le solde du prix de vente au montant de Cent Cinquante Mille Euros (150.000 euros) est payable le jour de l'achèvement de tous les travaux tels qu'énumérés sur la liste qui après avoir été signée « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, est demeurée annexée aux présentes pour être enregistrée avec elles* ».

Il résulte en outre de l'acte de vente notarié que le vendeur s'est engagé à terminer ces travaux pour le 1^{er} août 2008.

L'acte de vente notarié stipule encore que l'objet de la vente est vendu dans l'état terminé neuf à l'exception des travaux repris sur la liste annexée et que le vendeur est tenu des garanties attachées aux biens neufs, telles que prévues par l'article 1646-1 du Code Civil relatif aux immeubles à construire. A ce sujet il y a cependant lieu de relever que le Tribunal n'est pas lié par les termes utilisés par les parties. Il lui incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel.

En ce qui concerne les multiples travaux repris au compromis de vente et listés en annexe de l'acte notarié de vente, ceux-ci ne sont pas d'une importance telle, que les lieux n'auraient pas été habitables en l'état et que l'immeuble en question n'aurait pas été à qualifier d'achevé. A ce sujet, il convient de noter qu'aux termes du rapport de l'expert Fisch, la construction de l'immeuble en question date de l'année 2004, ce qui d'ailleurs n'est pas contesté en cause.

Eu égard aux considérations qui précèdent, bien qu'aux termes de l'acte de vente le vendeur s'est engagé à réaliser des travaux pour le 1^{er} août 2008 au plus tard, l'acte prévoit que l'acquéreur ne doit payer le solde du prix de vente qu'à l'achèvement des travaux, partant pas en cours de construction. En outre, l'immeuble en question n'est, eu égard à la nature des travaux à réaliser, pas à qualifier d'inachevé. Il y a partant lieu de retenir que l'acte de vente du 7 septembre 2007 consiste en une vente ordinaire d'immeuble.

C'est donc sur ce fondement que la demande reconventionnelle en responsabilité est à apprécier.

- I) Quant au bien-fondé de la demande en paiement et de la demande reconventionnelle en indemnisation eu égard aux travaux convenus entre parties et aux conclusions de l'expert Fisch

Il résulte des conclusions des parties que celles-ci sont en désaccord quant aux travaux qui étaient à réaliser par la requérante. Il convient donc au préalable de se prononcer à ce sujet avant de pouvoir en venir aux conclusions de l'expert Fisch pour se prononcer quant aux reproches formulés par **A)** à l'encontre de la société S.C.I Sobrateix.

- a) Quant aux travaux convenus

A l'appui de sa demande en paiement, la société S.C.I Sobrateix fait valoir que celle-ci serait justifiée en son principe alors que les travaux tels qu'énumérés sur la liste annexée à l'acte notarié auraient été réalisés. Ceci résulterait notamment du compte-rendu de la réunion d'expertise contradictoire du 19 avril 2013 dans lequel l'expert aurait retenu que « *lors de la visite des lieux, il a été*

constaté que les aménagements spécifiques tels que sollicités par B) ont été réalisés ». La requérante estime que les travaux figurant au cahier des charges ne sont pas à ranger parmi les travaux convenus au titre de l'acte notarié de vente du 7 septembre 2007. La liste de travaux annexée à l'acte notarié de vente n'aurait porté que sur les aménagements à faire dans les parties privatives de l'assigné, liste qui aurait été signée « *ne varietur* » par les comparants à l'acte. Les travaux aux parties communes et figurant au cahier des charges ne sauraient partant pas être inclus dans le champ d'application de la clause stipulant le paiement du solde du prix de vente litigieux.

Dans ses conclusions déposées au greffe du Tribunal en date du 31 décembre 2015, **A)** fait valoir, quant à lui, que la société S.C.I Sobrateix devait effectuer divers travaux suivant, d'une part, un cahier des charges conclu entre parties au moment de la signature du compromis de vente et, d'autre part, une liste annexée à l'acte notarié de vente.

Eu égard aux positions respectives des parties et au fait que ce point n'avait pas encore été toisé dans le jugement interlocutoire rendu par le Tribunal de céans, il convient de se prononcer sur la question de savoir, si les travaux figurant au cahier de charges font partie des travaux devant être achevés par la requérante afin de pouvoir solliciter le solde redû par l'assigné au titre de l'acte de vente notarié du 7 septembre 2007.

Il convient de relever que si la requérante ne conteste pas expressément que le cahier des charges ait été annexé au compromis de vente signé entre parties en date du 15 juillet 2007, force est de constater que le compromis en question ne se réfère à aucun moment audit cahier des charges, ni au fait que les postes y repris soient à englober parmi les travaux à effectuer par la société S.C.I Sobrateix. Au contraire, le compromis de vente fait état d' « *un acompte de 150.000 euros à la signature de l'acte, le reste du montant 150.000 euros sous condition d'un délai de paiement à l'achèvement de tous les travaux prévus comme ci-dessous mentionnés entre parties* » pour reprendre ensuite *in extenso* la « *liste des travaux à réaliser et à payer par la partie venderesse* ».

L'acte de vente notarié du 7 septembre 2007 s'inscrit dans la continuité et dans la même logique que le compromis de vente en ce qu'il prévoit bien que « *le solde du prix de vente au montant de cent cinquante mille euros (150.000,-€) est payable le jour de l'achèvement de tous les travaux tels qu'énumérés sur la liste qui après avoir été signée « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant, est demeurée annexée aux présentes pour être enregistrée avec elles* ». La liste des travaux en question est effectivement annexée à l'acte notarié et signée par les parties à l'acte.

La liste des travaux annexée à l'acte notarié est en substance la même que celle insérée dans le compromis de vente.

Eu égard aux considérations qui précèdent, il est établi en cause que seuls les travaux repris sur la liste annexée à l'acte notarié de vente sont à ranger parmi les travaux auxquels la requérante s'était engagée de procéder et à achever avant de pouvoir obtenir de l'assigné le solde du prix de vente stipulé, ceci à l'exclusion des travaux figurant au cahier des charges.

Il convient partant de s'en tenir à ces travaux dans l'appréciation des conclusions de l'expert Fisch et des demandes et moyens échangés en cause par les parties au litige.

b) Quant aux conclusions de l'expert Fisch

La société S.C.I Sobrateix indique qu'aux termes de son assignation, sa demande porte sur le montant de 147.290 euros alors qu'elle aurait tenu compte du montant des travaux financés par l'assigné à hauteur du montant de 2.710 euros. Comme suite au dépôt de son rapport par l'expert Fisch, la requérante demande à lui voir donner acte qu'elle accepte le montant de 11.222,39 euros à titre de moins-value correspondant au dallage de la terrasse dont la réalisation serait impossible et au redressement du point d'eau chiffrés dans le rapport. Elle accepte donc de déduire ce montant du solde du prix de vente et sollicite la condamnation de l'assigné au montant de 136.067,61 euros.

La société S.C.I Sobrateix s'oppose cependant à la mise à sa charge des factures des sociétés Glaswelt, Coljon, Conrardy et Teclise, tel que retenu par l'expert au titre des inachèvements.

A propos du dallage de la terrasse, l'assigné entend remettre en cause le mode de calcul retenu par l'expert, celui-ci ayant retenu une terrasse de 84 mètres carrés alors que pourtant elle aurait une superficie de 100 mètres carrés, tel que cela résulterait de l'acte notarié. Les calculs seraient à revoir à la hausse sur ce point. En outre, il y aurait lieu de faire application d'un taux de TVA de 17% et non de 15% tel que retenu par l'expert.

En ce qui concerne les conclusions de l'expert quant aux inachèvements et désordres relatifs aux travaux convenus, le Tribunal constate que les parties au litige ne contestent pas ces conclusions quant à leur principe, mais sont uniquement en discussion quant aux montants. Il convient partant de circonscrire le débat à ce sujet et d'entériner les conclusions de l'expert quant aux inachèvements et désordres retenus, sans qu'il y ait lieu à plus ample examen à ce propos.

Au titre du point 4 de sa mission d'expertise consistant à « *dresser le décompte entre parties, au vu des travaux exécutés, des travaux restant à exécuter et les éventuels désordres, malfaçons ou moins-values retenues* », l'expert Fisch a dressé un décompte comme suite aux inachèvements et redressements retenus par rapport aux travaux repris à l'annexe de l'acte notarié.

L'assigné sollicite en outre la mise à charge de la requérante des frais d'installation d'une caméra.

- Quant au dallage de la terrasse

Au titre de l'inachèvement en relation avec la terrasse, l'expert Fisch a retenu les montants suivants :

- un forfait de 800 euros pour les redressements ponctuels de l'étanchéité
- le montant de 1.398,60 euros au titre de la mise en œuvre d'une natte de protection, en faisant application d'une superficie de terrasse de 84 mètres carrés et d'un prix unitaire de 16,65 euros
- le montant de 7.560 euros au titre de la mise en œuvre d'un dallage sur plots, en faisant application d'une superficie de terrasse de 84 mètres carrés et d'un prix unitaire de 90 euros

La société S.C.I Sobrateix conclut à l'entérinement des montants retenus.

L'assigné fait valoir que la superficie de la terrasse serait de 100 mètres carrés et les montants seraient à augmenter en conséquence.

Il est constant en cause que la terrasse fait environ 100 mètres carrés. Eu égard au fait qu'il ne résulte d'aucune indication figurant au rapport d'expertise sur quel élément l'expert s'est basé pour retenir une surface de 84 mètres carrés, il y a lieu de s'écarter sur ce point du rapport et de retenir une surface de la terrasse de 100 mètres carrés, de sorte que les montants en question sont à rectifier comme suit :

- forfait de 800 euros pour les redressements ponctuels de l'étanchéité
- montant de 1.665 euros pour la mise en œuvre d'une natte de protection
- montant de 9.000 euros pour la mise en œuvre d'un dallage sur plots

Le montant total s'élève partant à $(800 + 1.665 + 7.560 =)$ 10.025 euros.

L'assigné estime qu'il faut y ajouter un taux de TVA de 17 %, et non de 15 %.

Eu égard au fait que le montant en question est à allouer comme suite au présent jugement et que le taux de TVA actuel est de 17 %, c'est à juste titre que l'assigné sollicite l'application de ce taux sur le prédit montant de 10.025 euros qui s'élève partant, TVA à 17 % comprise, au montant de $(10.025 + 1.704,25 =)$ 11.729,25 euros.

Etant donné que ce montant a été retenu par l'expert Fisch au titre d'un inachèvement, et partant au titre d'une inexécution contractuelle dans le chef

de la requérante, c'est à bon droit que l'assigné lui avait opposé l'exception d'inexécution.

Il convient de prendre acte de l'inachèvement retenu et de dire que la demande de la requérante se trouve justifiée pour le montant de (147.290 – 11.729,25 =) 135.560,75 euros.

Il convient donc de condamner **A)** au paiement du montant de 135.560,75 euros au titre de solde du prix de vente redû comme suite à l'acte de vente du 7 septembre 2007.

Les intérêts légaux sont à allouer sur ce montant à partir du 15 juillet 2009, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

- Quant aux factures des sociétés Glaswelt, Coljon, Conrardy et Teclise
 - *Quant à la facture de la société Glaswelt*

Au titre des inachèvements imputables à la requérante, l'expert Fisch a retenu dans son décompte que le montant forfaitaire au titre d'une facture de la société Glaswelt d'un montant de 3.927 euros est à mettre à charge de la requérante alors que ces frais auraient été exposés par l'assigné. Cette facture serait en relation avec les travaux suivants figurant sur la liste des travaux et dont question aux points 3.2.2.2. Cuisine et 3.2.2.3 Salle de douche du rapport d'expertise :

« *Mur de séparation en briques à bâtir entre la cuisine et le hall de façon de pouvoir rentrer une porte vitrée avec sarge de (+/-) 83 cm dans la 1^{ère} chambre [...]* » et « *pose et achat d'une cabine de douche de la marque Dusar de (+/-) 1.350 euros* ».

La requérante conteste la mise à sa charge de cette facture, étant donné que celle-ci concernerait l'édification d'une cloison en verre entre la cuisine et le hall d'entrée et d'une cabine de douche. Plus précisément, quant à la cloison, l'assigné aurait décidé de la faire construire en verre alors que pourtant un mur en brique Brims avec possibilité d'y mettre une porte vitrée était prévu. Quant à la douche, une cabine de douche classique de la marque Dusar pour le prix de 1.350 euros aurait été prévue et non une construction en verre. A ce sujet, la requérante aurait accepté de prendre en charge le montant de 2.210 euros hors TVA repris sur un devis de la société Glaswelt du 23 septembre 2007 et sur lequel l'assigné aurait coché les prestations. Cette acceptation serait mentionnée dans le courrier de mise en demeure du 15 juillet 2009. L'expert n'aurait pas tenu compte de cet accord, mais aurait pris en considération les deux factures de la société Glaswelt établies en 2011 et 2013 et versées par l'assigné en cours d'expertise. De leur total de 6.952 euros, l'expert retiendrait à charge de la requérante la somme de 3.927 euros hors TVA. Les travaux

repris sur cette facture dépasseraient ceux convenus aux termes de l'acte notarié.

L'assigné n'a pas pris position à ce sujet.

En ce qui concerne l'accord invoqué quant au montant de 2.210 + 500 euros, le Tribunal constate que la requérante verse en cause un courrier qu'elle a adressé le 6 avril 2009 à l'assigné dans lequel elle lui a écrit que « *pour éviter de perdre encore du temps, nous marquons notre accord sur le fait que vous vous occupiez du menuisier pour la réparation du caisson à volets et des travaux de Glaswelt (qui sont à porter par vous (*) sur le devis !) pour les travaux énumérés dans la liste de notre contrat chez le notaire comme vous l'avez écrit dans votre dernière lettre* », ainsi que le devis Glaswelt en question du 23 septembre 2007 sur lequel figurent des astérisques auprès de certains postes et le montant manuscrit du total de ceux-ci. Dans un courrier adressé par l'assigné à la requérante en date du 31 mars 2009, il est également question de ces frais. Par courrier du 15 juillet 2009, la société S.C.I Sobrateix a une nouvelle fois marqué son accord dans les termes suivants : « *Vu que les travaux de Glaswelt seront suivis et finalisés par vos soins comme vous nous l'avez écrit dans votre courrier précédent, nous vous donnons l'accord de déduire le montant de ces travaux suivant le devis Glaswelt qui veut dire pour notre part : 2.210,00 €. Ainsi que les travaux que le menuisier a fait pour le montant de 500,00 € pour les caissons à volets* ». Eu égard à la demande de la requérante à voir retenir un accord en date du 15 juillet 2009, eu égard aux courriers échangés en cause et en l'absence de contestation de l'assigné, il y a lieu de conclure qu'il y avait bien un accord entre parties quant à ce montant intervenu en date du 15 juillet 2009.

Eu égard à cet accord, il n'y a pas lieu d'entériner le montant retenu par l'expert au titre de la facture Glaswelt.

Il n'y a pas non plus lieu de déduire le montant dont objet de l'accord (2.210 + 500) du solde redû aux termes du contrat de vente alors que l'assigné avait déjà pris en considération ce montant pour formuler sa demande en le déduisant du solde redu de 150.000 euros.

- *Quant à la facture de la société Coljon*

Au titre des inachèvements imputables à la requérante, l'expert a également retenu le montant de 1.437 euros hors TVA à mettre à charge de cette dernière alors que ces frais auraient été supportés par l'assigné.

Quant à cette facture, la requérante fait valoir que celle-ci porterait sur une prestation non prévue sur la liste des travaux annexée à l'acte de vente, à savoir sur « *la fourniture et la pose d'un volet de garage mini-caisson Alulux avec moteur* ».

Le Tribunal constate que l'expert Fisch n'a pas justifié cette mise à charge de la facture à la requérante. Il ne résulte en outre pas de la liste des travaux à effectuer que les prestations facturées par la société Coljon sont justifiées.

La facture de cette société n'est par conséquent pas à mettre à charge de la société S.C.I Sobrateix.

- *Quant à la facture Conrardy*

L'expert a retenu au titre des inachèvements que le montant de 490 euros relatif à une facture de la société Conrardy était à mettre à charge de la requérante.

La requérante estime que cette facture ne saurait être mise à sa charge par le présent jugement étant donné que dans son assignation du 7 novembre 2011, elle aurait déjà déduit le montant de 500 euros hors TVA du prix de la vente.

L'assigné ne conteste pas ce propos.

La facture dont question du 6 mai 2009 révèle qu'elle porte sur « *Pauschalaufwand zur erneuern eines bestehenden Rolladenkasten* ».

Le Tribunal rappelle qu'il a précédemment retenu qu'un accord avait été trouvé entre parties portant notamment sur la prise en charge par la requérante du montant de 500 euros au titre de la réparation du caisson à volets.

La facture en question n'est donc pas à mettre à charge de la requérante par le présent jugement, la somme de 500 euros ayant déjà été portée en déduction par elle dans la formulation de sa demande.

- *Quant à la facture Teclise*

Au titre des inachèvements imputables à la requérante, l'expert Fisch a encore entendu mettre à charge de la requérante le montant de 495,08 euros concernant une facture de la société Teclise.

La requérante estime que cette facture porte sur des travaux supplémentaires par rapport à la liste des travaux convenus. En effet, la liste aurait prévu quant à la cuisine « *3 caches prises à remplacer par la firme Teclise, séparation lumière entre la cuisine et le hall intérieur en plaçant un deuxième interrupteur* ». L'expert aurait retenu que ces travaux ont été réalisés. La facture dont question mentionnerait qu'elle porte sur « *ajout d'appareils dans la cuisine* » et « *percement dans la cave* ».

Le Tribunal constate que l'expert a effectivement retenu que les travaux figurant sur la liste des travaux au titre de « *3 caches prises à remplacer par la firme*

Teclise, séparation lumière entre la cuisine et le hall intérieur en plaçant un deuxième interrupteur » ont bien été réalisés.

La facture de la société Teclise du 31 janvier 2013 porte sur l'ajout d'appareils dans la cuisine. C'est donc à juste titre que la requérante fait valoir que cette facture ne saurait être mise à sa charge.

- Quant aux coûts de redressement retenus par l'expert Fisch

L'expert a retenu un désordre en relation avec le point d'eau et a chiffré les frais de redressement à ce titre au montant de 1.529,50 euros.

Les parties au litige ne remettent pas en cause ces conclusions de l'expert, sauf à faire valoir que le montant en question serait à assortir de la TVA à 17 % et non à 15 % suivant conclusions de l'assigné.

Eu égard à l'absence de remise en cause des conclusions de l'expert sur ce point par les parties, il y a lieu d'entériner celles-ci. C'est à juste titre que l'assigné sollicite l'application du taux de TVA de 17 %, taux qui est en vigueur à la date du présent jugement.

La requérante est donc à condamner à payer à l'assigné le montant de 1.529,50 euros, soit le montant de 1.789,50 euros TVA à 17 % comprise.

- Quant aux frais d'installation de la caméra

L'assigné entend obtenir la mise à charge de la requérante des frais d'installation d'une caméra, installation à laquelle celle-ci se serait engagée à son égard. La facture en question porterait sur le montant de 1.028,89 euros et serait versée à titre de pièce 7.

La société S.C.I Sobrateix s'oppose à cette demande alors qu'il résulterait du compte-rendu de réunion de l'expert Fisch que « *pour ce qui est de l'aménagement d'une installation de vidéosurveillance dans le couloir (partie commune), il y a lieu de noter que le projet a été refusé par la copropriété* ». De fait, aucune caméra n'aurait été installée dans le hall commun et aucune preuve pertinente à ce sujet ne serait versée par l'assigné. La requérante entend encore faire noter que le devis de la société Teclise dont se prévaut l'assigné porterait sur un vidéo parlophone et non sur une caméra de vidéo-surveillance dont question dans la liste des travaux.

Aux termes de la liste des travaux annexée à l'acte notarié de vente du 7 septembre 2007 figure la mention « *hall commun : caméra à installer fourniture et pose par le vendeur* ».

Il est donc établi que l'installation d'une caméra dans le hall commun était prévue.

Si l'expert Fisch a retenu dans son compte-rendu de réunion du 19 avril 2013 que « *pour ce qui est l'aménagement d'une installation de vidéosurveillance dans le couloir (partie commune), il y a lieu de noter que le projet a été refusé par la copropriété* », il a cependant retenu dans son rapport que ces travaux ont été réalisés aux frais de l'assigné, de sorte que la requérante ne saurait remettre en cause que cette installation a été effectuée.

L'expert n'a par contre pas retenu le montant de la facture en question dans son décompte.

La pièce 7 dont se prévaut l'assigné au soutien de sa demande consiste en un devis de la société Teclise du 6 décembre 2012 à hauteur du montant de 1.028,89 euros. Ce devis porte sur un module de vidéo-surveillance. La mention « caméra » dans la liste des travaux ne précisant pas de quel type de caméra il s'agit et l'expert ayant retenu que cette installation a été réalisée, il y a lieu de considérer que l'installation de vidéo-surveillance telle que reprise sur le devis en question porte bien sur l'installation litigieuse.

La requérante ne contestant pas le débours du montant de 1.028,89 euros repris au devis de la société Teclise, elle est à condamner à payer ledit montant à l'assigné.

II) Quant à la demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de retard formulée par **A)**

A) formule une demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de retard à l'encontre de la requérante. Il se prévaut de la clause de l'acte notarié de vente du 7 septembre 2007 qui stipulerait que « *le vendeur s'engage à terminer ces travaux pour le 1^{er} août 2008 (...). A défaut de ce faire, il sera redevable à l'acquéreur d'une somme de 50,-€ par jour de retard* » et s'appuie encore sur les dispositions des articles 1134 et suivants du Code Civil. Plus particulièrement, tous les travaux n'auraient pas été achevés, de sorte que la requérante ne se serait pas tenue aux engagements pris. Elle serait donc redevable d'une indemnité pour les jours de retard dans l'achèvement des travaux. L'indemnité serait redue à compter du 1^{er} août 2008 jusqu'au parfait achèvement des travaux.

La requérante fait valoir qu'aux termes de la jurisprudence en matière de clauses pénales, il appartiendrait au créancier de rapporter la preuve de l'inexécution ou du retard invoqué. En l'espèce, l'expert aurait retenu l'achèvement des travaux, hormis le dallage de la terrasse dont la réalisation serait impossible. Il ne serait donc pas démontré par l'assigné que les

aménagements convenus n'aient pas été achevés à la date fixée. Par ailleurs, l'assigné aurait renoncé au terme de l'achèvement à partir du moment où il aurait fait exécuter lui-même certains des travaux, de sorte que l'achèvement total ne dépendait plus de la seule volonté de la requérante. En ces circonstances, les pénalités de retard ne sauraient s'appliquer. La requérante précise encore que l'acte de vente prévoyait que l'achèvement des travaux pour le 1^{er} août 2008 était convenu « *sauf cas de force majeure* » ; en l'occurrence l'immixtion de l'assigné aurait constitué un cas de force majeure pour elle. A titre subsidiaire, si le tribunal devait considérer que les pénalités sont dues, il y aurait lieu à réduction alors que leur montant serait excessif.

L'assigné réplique qu'il n'aurait jamais empêché la requérante de procéder aux travaux convenus.

Aux termes de l'acte notarié de vente du 7 septembre 2007, « *le vendeur s'engage à terminer ces travaux [les travaux énumérés sur la liste annexée à l'acte] pour le 1^{er} août 2008 [...]. A défaut de ce faire, il sera redevable à l'acquéreur d'une somme de 50,-€ (cinquante euros) par jour de retard* ».

L'article 1226 du Code Civil dispose que « *La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation (H. COLIN et H. CAPITANT, Cours élémentaire de droit civil français, 8^{ème} édition, Dalloz, 1935, no.106).

Celui qui souscrit un tel engagement sait donc, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s'expose en cas d'inexécution de sa part.

Cette connaissance devrait normalement l'inciter à tout mettre en œuvre pour éviter d'avoir à répondre d'une telle situation. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur (Encyclopédie civile Dalloz, verbo : clause pénale).

Il convient de distinguer entre deux types de clauses pénales, à savoir entre la clause pénale moratoire et la clause pénale compensatoire. La première a pour vocation de sanctionner le retard dans l'exécution, tandis que la seconde a pour objet de sanctionner l'inexécution définitive.

La rédaction d'une « clause pénale moratoire » doit être organisée à partir de plusieurs préoccupations.

D'une part, la clause doit déterminer soigneusement quels retards sont visés par la stipulation. La clause doit également fixer avec précision la date à partir de laquelle l'inexécution entraîne la mise en œuvre de la pénalité.

D'autre part, la clause pénale doit prévoir pour chaque inobservation du délai d'exécution le paiement d'une somme forfaitaire. Il est souhaitable que le libellé de la clause insiste sur l'intention des parties de donner à la clause un caractère comminatoire.

Une telle stipulation éclaire l'interprétation qu'il convient de donner à la clause pénale et rend compte de sa fonction comminatoire. Le juge peut en tenir compte lors de l'exercice de son pouvoir modérateur.

La pratique contractuelle est généralement fixée pour déterminer les pénalités moratoires par rapport au prix du contrat ou à la valeur de la prestation inexécutée. La pénalité consiste alors dans le paiement d'un pourcentage du prix. Le pourcentage fixé peut croître au fur et à mesure de l'allongement du retard dans l'exécution.

(JurisClasseur Contrat-Distribution, Fasc. 135 : Clauses dissuasives dans les litiges).

Etant donné que la clause pénale sanctionne une inexécution contractuelle, le créancier demeure toujours tenu de rapporter la preuve d'une telle inexécution ou d'un retard dans l'exécution imputable au débiteur.

Il appartient partant à l'assigné de rapporter la preuve de l'inexécution invoquée, à savoir l'inachèvement des travaux convenus, respectivement leur retard d'achèvement.

La preuve des inachèvements a été rendue possible comme suite à l'expertise Fisch.

Contrairement à ce qu'affirme la requérante, l'expert Fisch a retenu des inachèvements dans son rapport, tant en ce qui concerne le dallage de la terrasse qu'en ce qui concerne les travaux ayant finalement été effectués à l'initiative de l'assigné.

In concreto, le seul inachèvement demeurant actuel concerne le dallage de la terrasse. A ce sujet, il résulte du compte-rendu de réunion d'expertise du 19 avril 2013 que « *Il ressort des observations faites au niveau de la terrasse que la membrane n'adhère pas sur le support et que l'eau s'est infiltrée en dessous. Il est en conséquence techniquement impossible de procéder à la pose du*

revêtement souhaité [...] Compte tenu des observations faites, il y a lieu de conclure que les infiltrations massives observées au niveau des parties enfouies de l'immeuble rendent techniquement impossible l'achèvement des travaux au niveau de la terrasse, du jardin, du garage et du parking. Dans ce contexte, il y a lieu de noter qu'il s'agit en occurrence de dégâts et désordres « anciens » qui ont plus que vraisemblablement fait surface lors ou peu de temps après la construction de l'immeuble [...] ».

Eu égard à la conclusion de l'expert tenant à l'impossibilité de réaliser ces travaux de terrasse, cet inachèvement ne saurait être imputable à la requérante.

En ce qui concerne les travaux dont l'achèvement a été parfait sur initiative de l'assigné, il convient de rappeler qu'un accord avait été trouvé en date du 15 juillet 2009 entre parties en ce qui concerne les travaux effectués par les sociétés Conrardy et Glaswelt, de sorte qu'à partir de cette date, l'assigné a renoncé à ce que la requérante procède à l'achèvement des travaux restés en souffrance.

En ce qui concerne les autres travaux figurant sur la liste annexée à l'acte notarié, aucune précision quant à leur date d'achèvement n'est rapportée par l'assigné.

Eu égard à ce qui précède, la demande de l'assigné en obtention d'une indemnité journalière de retard est donc fondée en son principe, mais uniquement entre le 1^{er} août 2008, date d'achèvement convenue, et le 15 juillet 2009, date de l'accord.

Quant au quantum, l'assigné demande l'application de la clause insérée au contrat de vente notarié et partant l'application du montant journalier de 50 euros.

La requérante conclut à la réduction du montant stipulé pour être manifestement excessif. Elle s'appuie sur les articles 1152 et 1231 du Code Civil. En l'occurrence, les aménagements prévus sur la liste des travaux n'auraient porté que sur des aménagements intérieurs. Il résulterait en outre du certificat de résidence du 18 juin 2015 que l'assigné habiterait l'appartement depuis le 9 mai 2007 et qu'il ne semblerait pas avoir subi un préjudice du fait du retard. L'application de la clause pénale dans toute sa rigueur aurait pour effet de procurer à l'assigné un avantage plus grand que celui qu'il aurait obtenu de l'exécution du contrat.

L'assigné fait valoir que la jurisprudence ne requiert pas du bénéficiaire de la clause qu'il rapporte la preuve d'un quelconque préjudice. Malgré cela, l'assigné entend tout de même faire état de ce qu'il aurait subi un préjudice eu égard aux conclusions de l'expert Fisch.

L'alinéa 2 de l'article 1152 prévoit que « [...] *Le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire* [...] ».

L'article 1231 quant à lui prévoit que « *Lorsque l'engagement a été exécuté en partie, la peine convenue peut être diminuée par le juge à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier* [...] ».

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale ne doit pas être motivé par le juge, tandis que la réduction de la clause doit l'être.

Il appartient dans ce cas au juge d'apprécier, dans chaque affaire lui soumise, si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive.

Pour ce faire, il se base normalement sur plusieurs critères objectifs, parmi lesquels :

- la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution,
- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée en toute sa rigueur; il serait, en effet, injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale,
- l'appréciation de la bonne foi du débiteur; il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (en ce sens, Cour d'appel 22 novembre 2000, n° 23706 du rôle).

L'article 1231 relatif au pouvoir donné au juge de modérer la peine convenue en cas d'exécution partielle est soumis à plusieurs conditions :

- Il doit s'agir d'une obligation susceptible d'exécution partielle ;
- Le jeu de l'article 1231 dépend de la rédaction de la clause, de sorte que quatre éventualités se posent. La première de celles-ci concerne le cas où la clause est muette sur le sort de l'inexécution partielle, ce qui est le cas en l'espèce. Dans cette hypothèse, le juge sera en droit de réduire la peine. Mais il devra le faire en proportion du taux d'inexécution.

(Jurisclasseur Civil Code – fascicule 22 : Régime de la réparation – règles particulières de la responsabilité contractuelle – clause pénale – n°127 et suivants, version du 2 juin 2014).

En l'occurrence, l'obligation d'effectuer tous les travaux est une obligation susceptible d'exécution partielle.

La clause telle qu'insérée au contrat prévoit une indemnité journalière de 50 euros par jour de retard sans distinguer entre une inexécution totale ou partielle. Il convient d'apprécier si l'indemnité journalière de 50 euros est excessive par rapport à l'inexécution des travaux dont objet de l'accord entre parties trouvé en date du 15 juillet 2009.

Pour cette appréciation, il y a lieu de faire application des critères ci-avant rappelés.

Pour rappel, les travaux inexécutés portaient sur le caisson à volet et sur les travaux relatifs à la cabine de douche et à la cloison entre la cuisine et le hall.

Eu égard à la nature de ces travaux, l'assigné a subi un préjudice du fait de leur retard, en particulier en ce qui concerne la douche.

Par ailleurs, il convient de relever qu'aucune mauvaise foi dans le retard n'est établie dans le chef de la requérante.

Enfin, les travaux en question demeurés en souffrance ne constituent qu'une petite partie de tous les travaux qui figurent sur la liste des travaux annexée à l'acte notarié du 7 septembre 2007.

Eu égard à toutes les considérations qui précèdent, le Tribunal estime, par une appréciation souveraine, que l'indemnité de retard à hauteur du montant journalier de 50 euros est à réduire pour être excessive, eu égard au taux d'exécution des travaux. Il y a lieu de réduire la peine stipulée au montant de 15 euros par jour de retard.

Le retard s'est étendu du 1^{er} août 2008 au 15 juillet 2009, jour de l'accord entre parties, soit sur 348 jours.

Le montant redû par la requérante au titre de la clause pénale est donc de $348 \times 15 = 5.220$ euros.

III) Compensation judiciaire

L'assigné sollicite la compensation judiciaire entre les condamnations prononcées dans le présent jugement, compensation judiciaire qui sera ordonnée au dispositif du présent jugement.

IV) Indemnités de procédure

La requérante sollicite une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. L'assigné formule une demande au même titre à hauteur du montant de 3.000 euros.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, il n'y a lieu de faire droit à aucune des demandes en indemnité de procédure formulées et les parties au litige sont à en débouter.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale et la demande reconventionnelle en la forme,

quant au fond, déclare la demande principale formulée par la société civile immobilière Sobrateix SCI à l'encontre de **A)** fondée à concurrence du montant de 135.560,75 euros,

partant condamne **A)** à payer à la société civile immobilière Sobrateix SCI le montant de 135.560,75 euros avec les intérêts légaux à partir du 15 juillet 2009, jusqu'à solde,

dit fondée la demande reconventionnelle en indemnisation des redressements retenus par l'expert Fisch et au titre de l'installation de la caméra formulée par **A)** à l'encontre de la société civile immobilière Sobrateix SCI à concurrence du montant de (1.789,50 + 1.028,89 =) 2.818,39 euros,

partant condamne la société civile immobilière Sobrateix SCI à payer à **A)** le montant de 2.818,39 euros,

dit fondée la demande reconventionnelle de **A)** formulée à l'encontre de la société civile Sobrateix SCI au titre de la clause pénale à concurrence du montant de 5.220 euros,

partant condamne la société civile immobilière Sobrateix SCI à payer à **A)** le montant de 5.220 euros,

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre les condamnations ci-avant prononcées,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société civile immobilière Sobrateix SCI sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

partant en déboute,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par **A)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

partant en déboute,

fait masse des frais et dépens, dont les frais de l'expertise Fisch, et les impose pour un tiers à charge de la société civile immobilière Sobrateix SCI et pour deux tiers à charge de **A)** et en ordonne la distraction dans la prédite mesure au profit de Maître Lex Thielen, avocat concluant la demandant, affirmant en avoir fait l'avance.