

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH11/00099 ( Xle chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, vingt-huit juin deux mille vingt-quatre.**

Numéro TAL-2020-03695 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Julie WEYRICH, juge-délégué,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

1. **PERSONNE1.)**, salarié, et son épouse,

2. **PERSONNE2.)**, femme de charges,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 9 janvier 2020 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice de Nadine dite Nanou TAPPELLA du 6 avril 2022,

**parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**1. PERSONNE3.),** salarié, et son épouse,

**2. PERSONNE4.),** salariée,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses** aux fins du prêt exploit TAPELLA du 9 janvier 2020,

**parties demanderesses par reconvention,**

ayant initialement comparu par Maître Sylvie KREICHER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3. PERSONNE5.),** salarié, et son épouse

**4. PERSONNE6.),** agent de nettoyage,

demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses** aux fins du prêt exploit TAPELLA du 9 janvier 2020 et du prêt exploit de réassignation TAPELLA du 6 avril 2022,

**parties demanderesses par reconvention,**

comparant par Maître Luc SCHAACK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**5. Maître PERSONNE7.),** notaire, établi à L-ADRESSE4.),

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit TAPELLA,

partie défaillante.

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 2 février 2024.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 26 avril 2024.

Vu les conclusions de Maître Christiane GABBANA, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Sylvie KREICHER, avocat initialement constitué,

Vu les conclusions de Maître Perrine LAURICELLA, avocat nouvellement constitué.

Vu les conclusions de Maître Luc SCHAACK, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 26 avril 2024 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

### **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier du 9 janvier 2020, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après les « époux PERSONNE8.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) (désignés ci-après les « époux PERSONNE9.) »), à PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.) (désignés ci-après les « époux PERSONNE10.) ») (désignés ci-après ensemble les « parties assignées ») ainsi qu'à Maître PERSONNE7.), à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, voir :

- condamner les époux PERSONNE9.) et les époux PERSONNE10.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 54.177,15 euros avec les intérêts légaux à compter de l'assignation, jusqu'à solde,

- condamner les époux PERSONNE9.) et les époux PERSONNE10.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 6.086,95 euros au titre du remboursement des frais d'expertise avancés, avec les intérêts légaux à compter du déboursement, sinon de l'assignation, jusqu'à solde,
- déclarer le jugement commun à Maître PERSONNE7.),
- ordonner la libération immédiate du montant de 16.000 euros bloqué entre les mains du notaire Maître PERSONNE7.) en faveur des époux PERSONNE8.).

Les époux PERSONNE8.) sollicitent encore la condamnation des parties assignées à leur payer chacun le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Ils sollicitent finalement la condamnation des parties assignées aux frais et dépens tant de l'instance de référé que de la présente instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, qui la demande, déclarant en avoir fait l'avance.

Par acte d'huissier de justice du 6 avril 2022, les époux PERSONNE8.) ont régulièrement procédé à la réassignation des époux PERSONNE10.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Au soutien de leurs prétentions, les **époux PERSONNE8.)** font exposer que selon un compromis de vente du 28 novembre 2015, les parties assignées leur auraient vendu une maison d'habitation mitoyenne « en état futur d'achèvement », à ériger selon le cahier des charges et les plans annexés audit compromis sur un terrain sis à L-ADRESSE1.).

Cette vente aurait été formalisée par acte notarié de vente pardevant le notaire Maître PERSONNE7.) en date du 29 janvier 2016, date à laquelle la maison aurait encore été en voie de construction.

L'acte notarié indiquerait d'ailleurs que « *les travaux de finitions sont à la charge exclusive de la partie venderesse, qui s'engage à les terminer pour le 30 avril 2016 au plus tard* » et que le solde du prix, soit un montant de 100.000 euros, serait payable au plus tard le jour de la remise des clés, soit après achèvement des travaux en souffrance.

Ils auraient pris possession de la maison au cours du mois de juillet 2016. Un montant de 16.000 euros du prix de vente aurait été retenu, alors que les travaux n'auraient toujours pas été intégralement achevés.

Au courant de l'année 2016, les parties assignées auraient procédé aux travaux de finitions. Ceux-ci n'auraient toutefois pas été réalisés selon les règles de l'art.

Par assignation en référé du 12 décembre 2017, les époux PERSONNE8.) ont sollicité la nomination d'un expert. Par ordonnance du 23 février 2018, Fernand ZEUTZIUS a été nommé expert.

Celui-ci a rendu son rapport en date du 27 décembre 2018 et a chiffré les travaux de remise en état au montant de 32.055 euros HTVA, soit 37.504,35 euros TTC.

Les époux PERSONNE8.) indiquent qu'ils auraient soumis à l'expert ZEUTZIUS une mission complémentaire relatif à des problèmes d'humidité, qui aurait abouti à un rapport d'expertise complémentaire du 11 mai 2019. Le coût supplémentaire des travaux de remise en état s'élèverait à 7.840 euros HTVA, soit 9.172,80 euros TTC.

Le préjudice résultant des tracas et ennuis à subir en relation avec les travaux de réfection, qui les priveraient de la salle de bains pendant un certain temps, serait évalué par l'expert à 7.500 euros.

Les époux PERSONNE8.) estiment que les parties assignées engageraient leur responsabilité principalement sur base de l'article 1642-1 du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1142 et suivants du même code, plus subsidiairement sur base de l'article 1646-1 du même code, plus subsidiairement encore sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, en avant dernier ordre de

subsidiarité sur toute autre base contractuelle, et en dernier ordre de subsidiarité sur la base délictuelle.

Les **époux PERSONNE9.)** confirment la signature d'un compromis de vente le 28 novembre 2015 et d'un acte notarié de vente le 29 janvier 2016.

Ils font toutefois valoir qu'à la signature de l'acte notarié, la maison n'aurait plus été en voie de construction. Seuls des menus travaux de finitions auraient encore été à réaliser. Au mois de juillet 2016, seule la façade avant aurait encore dû être achevée.

Au début de l'année 2016, il aurait été procédé par les parties assignées aux travaux de finitions selon les règles de l'art. Notamment, les peintures au premier étage auraient été refaites, pour lesquelles un montant de 16.000 euros aurait demeuré, à la demande des époux PERSONNE8.), entre les mains du notaire.

En droit, les époux PERSONNE9.) font valoir que les époux PERSONNE8.) seraient forclos à agir en application de l'article 1648 du Code civil.

Subsidiairement, les époux PERSONNE9.) se prévalent de la clause non-garantie figurant à l'acte notarié de vente. Celle-ci aurait pour effet de les dispenser de l'obligation de garantie des vices cachés, sauf s'ils auraient été de mauvaise foi.

En l'espèce, le seul vice pouvant être considéré comme caché serait celui relatif aux problèmes d'humidité constatés par l'expert ZEUTZIUS dans son rapport d'expertise complémentaire. Or, ils font valoir ne pas avoir eu connaissance de ce problème.

Les autres défauts dénoncés ainsi que le défaut d'achèvement des travaux de finition dans leur intégralité auraient été détectables à première vue.

Encore plus subsidiairement, les époux PERSONNE9.) contestent les demandes des époux PERSONNE8.) tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Ils prennent plus amplement position sur les divers désordres invoqués par les époux PERSONNE8.).

Ils formulent une demande reconventionnelle à l'encontre des époux PERSONNE8.) et demandent leur condamnation au montant total de (29.651,78 euros + 10.000 euros = ) 39.651,78 euros au titre de travaux supplémentaires, majoré des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2017, date d'une mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent finalement la libération en leur faveur du montant de 16.000 euros bloqué entre les mains du notaire Maître PERSONNE7.).

Les époux PERSONNE9.) demandent encore à voir déclarer le jugement commun aux époux PERSONNE10.) et au notaire Maître PERSONNE7.).

Ils sollicitent la condamnation des époux PERSONNE8.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500 euros, ainsi que la condamnation des époux PERSONNE8.) aux frais et dépens tant de l'instance de référé que de la présente instance, avec distraction au profit de l'avocat constitué, qui la demande, certifiant en avoir fait l'avance.

En tout état de cause, il y aurait lieu de laisser les frais d'expertise à charge des époux PERSONNE8.).

**Les époux PERSONNE8.)** maintiennent que les travaux selon cahier des charges n'auraient pas été achevés à temps, raison pour laquelle ils auraient adressé aux parties assignées une lettre de mise en demeure le 22 juin 2017.

En droit, ils font valoir que les parties assignées reconnaîtraient que le contrat conclu serait à qualifier de vente d'immeuble à construire.

Aucune réception n'aurait eu lieu. Or, avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyserait selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil. Dans ce cadre, l'entrepreneur serait tenu d'une obligation de résultat de construire et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

À titre subsidiaire, au cas où il serait retenu qu'il ait eu réception de l'immeuble, les époux PERSONNE8.) font valoir que selon l'article 1642-1 du Code civil, le vendeur répondrait des vices apparents. Il ne serait nécessaire ni de dénoncer les

vices apparents, ni d'agir dans un bref délai. Le moyen de forclusion opposé par les époux PERSONNE9.) serait ainsi non fondé.

En outre, la garantie découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil serait d'ordre public, de sorte que les parties ne pourraient pas l'aménager conventionnellement. La clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente du 29 janvier 2016 serait ainsi à déclarer nulle. La clause de non-garantie ne pourrait en tout état de cause trouver application, alors que les travaux n'auraient toujours pas été achevés au jour de la vente.

Quant au bien-fondé de leur demande, les époux PERSONNE8.) estiment que les rapports de l'expert ZEUTZIUS seraient clairs et précis. Il y aurait lieu de suivre les conclusions dudit expert et de déclarer fondée leur demande pour le montant retenu par l'expert.

Ils prennent plus amplement position quant aux divers désordres.

Les époux PERSONNE8.) contestent la demande reconventionnelle des époux PERSONNE9.) relative aux travaux supplémentaires tant en son principe qu'en son *quantum*.

Les seuls suppléments demandés auraient été :

- un câble pour la parabole,
- la finition arrondie du carrelage des escaliers,
- le raccordement de l'eau à l'extérieur,
- l'installation d'un radiateur à la cave.

Les **époux PERSONNE9.)** font valoir que les époux PERSONNE8.) auraient pris possession de l'immeuble au mois de juillet 2016, sans émettre la moindre réserve. Les époux PERSONNE8.) auraient ainsi réceptionné l'intégralité de l'immeuble, hormis la partie avant de la façade.

Il résulterait des échanges de courriers que des travaux supplémentaires auraient bien été commandés par les époux PERSONNE8.) et qu'au mois de juillet 2017, seuls deux désordres seraient restés en discussion (porte d'entrée et caisson à volets de la salle de bain).

Ils indiquent encore que les travaux supplémentaires réclamés auraient été réalisés avant la signature de l'acte notarié.

En droit, les époux PERSONNE9.) contestent être liés avec les époux PERSONNE8.) par un contrat de vente d'immeuble à construire. En effet, l'acte notarié constituerait un contrat de vente d'un immeuble.

Ainsi, en application de la clause de non-garantie figurant audit acte notarié de vente, la demande des époux PERSONNE8.) serait à rejeter.

Les époux PERSONNE9.) font ensuite valoir que, dans la mesure où ils auraient vendu un immeuble déjà achevé, ils pourraient uniquement être tenus de la garantie des défauts cachés. Or, ces vices cachés devraient être dénoncés au vendeur dans les délais prévus à l'article 1648 du Code civil.

Ils prennent encore plus amplement position par rapport aux divers désordres invoqués par les époux PERSONNE8.).

Concernant les problèmes d'humidité, les époux PERSONNE9.) déclarent accepter de prendre en charge les frais en relation avec la réfection de ces désordres, soit le montant de 7,840 euros HTVA, au prorata de la part indivise qu'ils détenaient chacun dans l'immeuble, soit  $\frac{1}{4}$  pour chacun d'eux.

Concernant leur demande reconventionnelle, les époux PERSONNE9.) font valoir que les époux PERSONNE8.) n'auraient pas contesté que les prestations supplémentaires facturées à hauteur de 29.651,78 euros ont bien été réalisées.

Il s'agirait bien de travaux supplémentaires, non prévus au cahier des charges, réalisés au vu des époux PERSONNE8.) et avec leur accord.

Il y aurait partant lieu de faire droit à leur demande en condamnation des époux PERSONNE8.) au montant total de 39.651,78 euros au titre des travaux supplémentaires.

Subsidiairement, les époux PERSONNE9.) formulent une offre de preuve par voie d'expertise afin d'établir que les montants mis en compte ne seraient pas surfaits.

Les **époux PERSONNE8.)** maintiennent qu'il s'agirait en l'espèce d'une vente d'immeuble à construire et qu'aucune réception n'aurait eu lieu par la prise de possession au mois de juillet 2016, alors que les travaux n'auraient pas encore été achevés.

Au cas où l'article 1648 du Code civil devait trouver application, ils prennent plus amplement position quant aux vices invoqués.

Quant à la demande reconventionnelle des époux PERSONNE9.), ils contestent qu'il aurait été prévu entre parties que les travaux supplémentaires invoqués soient facturés une fois la façade achevée.

Il appartiendrait aux époux PERSONNE9.) de prouver la commande des travaux supplémentaires.

Suite à leur réassignation sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, les **époux PERSONNE10.)** confirment avoir vendu avec les époux PERSONNE9.) une maison aux époux PERSONNE8.) sise à ADRESSE1.) et que cette vente a été concrétisée par la signature d'un acte notarié du 29 janvier 2016.

Dans la mesure où ledit acte notarié ferait mention de « travaux de finitions », les époux PERSONNE10.) estiment que les époux PERSONNE8.) auraient, théoriquement, d'ores et déjà pu emménager dans leur nouvelle maison à cette date.

En outre, les époux PERSONNE8.) auraient réglé sans réserve tant la première partie du prix de vente de 275.000 euros, que la facture de la société SOCIETE1.) du 18 juillet 2016 à hauteur de 84.000 euros.

Les époux PERSONNE10.) indiquent que, lors de la signature de l'acte notarié, ils se seraient d'ores et déjà distanciés du projet immobilier en cause, en raison de leur désaccord avec les décisions prises par PERSONNE3.) et sa façon de gérer le chantier.

PERSONNE5.) indiquent que même s'il était également administrateur de la société SOCIETE1.) jusqu'en 2017, lui et son épouse n'auraient pas reçu le moindre centime du prix de vente.

Les époux PERSONNE10.) font valoir qu'ils n'auraient aucunement été impliqués dans les discussions relatives aux travaux et à la manière de les exécuter.

Ils n'auraient également jamais participé aux réunions d'expertise de l'expert ZEUTZIUS.

En droit, les époux PERSONNE10.) contestent que la vente de la maison litigieuse constituerait une vente en l'état futur d'achèvement. Renvoyant aux dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1601-4 du Code civil, ils font valoir qu'aucun délai déterminé n'aurait été prévu pour l'achèvement des travaux et que, même si des tranches de paiement avaient été prévues au cahier des charges annexé au compromis de vente, celles-ci n'auraient pas été respectées.

Ils font ensuite valoir que, dans la mesure où l'achèvement des travaux, mis à part les travaux de finitions, aurait été constaté en janvier 2016 au moment de la signature de l'acte notarié, les époux PERSONNE8.) auraient pu prendre possession des lieux après seulement trois mois de travaux. Il ne s'agirait dès lors en l'espèce pas d'une vente en l'état futur d'achèvement, mais d'un contrat d'entreprise.

Ils précisent qu'il résulterait des plans annexés au compromis de vente qu'il s'agirait en l'espèce d'une maison déjà existante ayant fait l'objet d'un réaménagement.

En outre, au moment de la signature de l'acte de vente, les époux PERSONNE8.) n'auraient payé qu'un montant de 275.000 euros sur le prix total de 375.000 euros, soit beaucoup moins que ce qui aurait résulté du respect du plan de paiement figurant au cahier des charges.

Les parties seraient ainsi liées par un contrat d'entreprise immobilière, de sorte que les garanties prévues à l'article 1646-1 du Code civil ne trouveraient pas application en l'espèce.

Les époux PERSONNE10.) se prévalent ensuite de la clause de non-garantie figurant à l'acte notarié du 29 janvier 2016. Celle-ci serait parfaitement valable, alors qu'ils n'auraient pas eu connaissance de quelconques vices cachés au moment de la signature de l'acte notarié.

Ils estiment ensuite que les époux PERSONNE8.) n'auraient pas dénoncé les vices endéans le délai prévu à l'article 1648 du Code civil, étant généralement admis qu'un délai de trois mois entre la découverte et la dénonciation du vice au vendeur semblerait être raisonnable.

Au cas où la qualification de vente en l'état futur d'achèvement serait retenue, les époux PERSONNE10.) font valoir qu'à la date de l'acte notarié, il y aurait eu réception de l'ensemble des travaux, à l'exception des travaux de finitions encore prévus. Il y aurait par la suite encore eu réception par la prise de possession des lieux et le paiement sans réserve de la presque totalité du prix de la maison, à savoir le montant total de (275.000 euros + 84.000 euros = ) 359.000 euros.

Les époux PERSONNE10.) font ensuite plaider qu'à la lecture des rapports d'expertise ZEUTZIUS, il en résulterait que les reproches formulés par les époux PERSONNE8.) ne concerneraient que des menus ouvrages. Ils estiment que dans la mesure où seule l'action au fond serait susceptible d'interrompre les délais de prescription et qu'en introduisant une demande au fond le 9 janvier 2020 pour des désordres constatés au courant de l'année 2017, les époux PERSONNE8.) seraient désormais forclos en application de l'article 1646-1 du Code civil.

Au cas où la forclusion ne serait pas retenue, les époux PERSONNE10.) contestent les demandes des époux PERSONNE8.) tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Ils prennent encore plus amplement position par rapport aux divers désordres invoqués par les époux PERSONNE8.).

Ils déclinent toute responsabilité quant aux vices et malfaçons constatés par l'expert ZEUTZIUS, alors qu'ils n'auraient aucunement été impliqués dans les travaux commandés par les époux PERSONNE8.) et exécutés par les époux PERSONNE9.).

Le budget et l'exécution des travaux ayant été entièrement gérés par PERSONNE3.), les époux PERSONNE10.) demandent à voir condamner les époux PERSONNE9.) à les tenir quittes et indemnes de toutes éventuelles condamnations à intervenir sur base de l'acte introductif d'instance du 9 janvier 2020.

Concernant les travaux supplémentaires, les époux PERSONNE10.) font valoir qu'il ne serait pas indispensable que le prix des travaux soit déterminé dès le moment de la formation du contrat, les parties s'en remettant alors aux usages et aux tarifs règlementaires ou professionnels, sinon aux prix usuellement demandés pour un travail de même importance et qualité (TAL, 22 février 1996, n° 53763 du rôle).

En l'espèce, les acquéreurs n'établiraient pas qu'un prix différent ait été convenu, ni que le prix réclamé à titre reconventionnel serait exagéré. En outre, ils ne se seraient jamais opposés à la poursuite des travaux et auraient, au contraire, continué à donner leurs instructions y relatives.

Il y aurait partant lieu de condamner les époux PERSONNE8.) au paiement du montant de 39.651,78 euros.

Les époux PERSONNE10.) demandent encore la libération en leur faveur du montant de 16.000 euros bloqué entre les mains du notaire Maître PERSONNE7.), alors que les époux PERSONNE9.) auraient bénéficié de l'intégralité du prix de vente et que le principe d'équité voudrait que ce montant leur soit viré à eux (les époux PERSONNE10.)).

Les **époux PERSONNE8.)** maintiennent qu'à la date de signature de l'acte notarié, il n'y aurait pas qu'eu des menus travaux de finitions à réaliser. Au contraire, les travaux auraient été loin d'être achevés.

Ce serait sans renonciation aucune qu'ils auraient payé l'acompte de 275.000 euros lors de la signature de l'acte notarié.

Ils auraient ensuite pris possession de la maison au mois de juillet 2016 sans aucune réception des travaux et en retenant le montant de 16.000 euros du prix de vente, alors que les travaux n'auraient toujours pas été achevés. Cette retenue

établirait à suffisance qu'ils auraient eu des réserves lors de la prise de possession de la maison. Certains travaux restant en souffrance à cette date auraient été exécutés tout au long de l'année 2016, d'autres n'auraient jamais été réalisés.

Au mois de juin 2017, la maison n'aurait d'ailleurs toujours pas été déclarée comme habitable par les vendeurs-constructeurs.

En droit, les époux PERSONNE8.) maintiennent que le contrat conclu serait une vente d'immeuble à construire. Les parties assignées auraient fait établir les plans de construction par un architecte de leur choix. Le cahier des charges et les plans auraient été imposés aux acquéreurs sans la moindre possibilité d'initiative de leur part. Les vendeurs auraient assuré, pendant toute la durée de la construction, les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Contrairement à ce que font valoir les époux PERSONNE10.), l'achèvement des travaux n'aurait pas été constaté au mois de janvier 2016.

Bien même que le plan de paiement n'ait pas été respecté, il resterait que le prix aurait été payé moyennant des versements effectués avant l'achèvement de la construction. Ainsi, lors de l'acte notarié, les époux PERSONNE8.) indiquent avoir payé le prix correspondant à la valeur du terrain et à la valeur des constructions réalisées jusqu'à là.

L'allégation des époux PERSONNE10.), selon laquelle les acquéreurs auraient payé à l'acte notarié beaucoup moins que ce qui aurait été prévu selon le plan de paiement, ne serait nullement établie.

Les époux PERSONNE8.) contestent qu'il pourrait s'agir d'un contrat d'entreprise en l'espèce, tel que plaidé par les époux PERSONNE10.), alors qu'ils (les époux PERSONNE8.) n'auraient pas disposé des pouvoirs de maître d'ouvrage.

Concernant la clause de non-garantie, celle-ci ne pourrait jouer qu'en faveur du vendeur de bonne foi et elle serait écartée s'il s'avérait que le vendeur ait eu connaissance du défaut. Cette preuve pourrait résulter du fait que le vendeur a lui-même construit l'immeuble. Les époux PERSONNE8.) concluent partant que les parties assignées ne pourraient se décharger de leur responsabilité en invoquant la clause de non-garantie.

Ils maintiennent qu'au moment de la vente, les travaux n'auraient pas été achevés et qu'aucune réception des travaux, ni expresse, ni tacite, n'aurait eu lieu.

Ils ne seraient pas forclos à agir, alors que le bref délai de l'article 1648 du Code civil ne s'appliquerait ni en droit commun, ni en matière de vente d'immeuble à construire.

Même à admettre qu'il y ait eu réception, les parties assignées répondraient des vices apparents en application de l'article 1642-1 du Code civil, à défaut de décharge expresse.

Ils prennent encore plus amplement position par rapport aux désordres invoqués.

Maître PERSONNE7.), notaire, assignée en déclaration de jugement commun, n'ayant pas été touchée à personne, il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Le Tribunal constate que les parties à l'instance sont en désaccord quant à la qualification juridique à donner à leur relation contractuelle.

En effet, les époux PERSONNE8.) estiment que le contrat en cause serait un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, les époux PERSONNE9.) estiment qu'il s'agirait d'un contrat de vente simple, tandis que les époux PERSONNE10.) estiment qu'il s'agirait d'un contrat d'entreprise immobilière.

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

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au Tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles

d'après leur contenu réel (cf. Cour, 12 avril 1978, Co.) c/ Do.), Pe.) et autres, numéros 4136, 4217 et 4218 du rôle ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

La vente est définie par l'article 1582 du Code civil comme étant une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

Concernant la vente en l'état futur d'achèvement, l'article 1601-3 du Code civil dispose ce qui suit :

*« La vente en l'état futur d'achèvement est 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, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil dispose, quant à lui, ce qui suit :

*« Est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction. [...] »*

Concernant le contrat d'entreprise, l'article 1710 du même code dispose que :

*« Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. »*

Le contrat d'entreprise immobilière a été notamment définie comme 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. (L. Thielen et C. Chapon, Le droit de la construction au Luxembourg, n° 196, p. 207)

Il y a lieu de rappeler en l'espèce :

- que selon le compromis de vente du 28 novembre 2015, les parties assignées ont « vendu » aux époux PERSONNE8.) une « *maison mitoyenne en futur état d'achèvement, comprenant 3 chambres à coucher, salon/salle à manger ouvert sur cuisine équipée, salle de douche, wc séparé, et cave selon cahier de charge et plans en annexe* », l'entrée en jouissance étant prévue « *à l'acte notarié au plus tard pour le 30 avril 2016* » et moyennant un paiement de 375.000 euros à l'acte notarié,
- que selon acte notarié de vente PERSONNE7.) du 29 janvier 2016, les époux PERSONNE9.) et les époux PERSONNE10.), vendeurs chacun pour un quart indivis en pleine propriété, vendent aux époux PERSONNE8.) une maison d'habitation mitoyenne, avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE1.), ledit acte stipulant ce qui suit :

« *Remarque :*

*Il est précisé que les travaux de finitions sont à la charge exclusive de la partie venderesse, qui s'engage à les terminer pour le 30 avril 2016 au plus tard. »*

Un acompte 275.000 euros a été versé lors de la passation de l'acte notarié, ce dernier prévoyant que le solde de 100.000 euros « *est payable au plus tard le jour de la remise des clés* ».

En l'espèce, il y a lieu de retenir que les travaux réalisés par les époux PERSONNE9.) et les époux PERSONNE10.) concernaient la transformation d'une maison, alors que les plans annexés au compromis de vente indiquent pour chaque plan la situation existante et la situation après travaux. Les travaux extérieurs se caractérisent ainsi essentiellement par le rehaussement de la toiture pour s'aligner à la hauteur de la maison située à gauche de la maison litigieuse. L'intérieur est également entièrement transformé, le premier étage et les combles étant entièrement réaménagés.

Il est de principe que 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.

En l'espèce, il doit être retenu pour constant en cause que les travaux n'étaient pas entièrement achevés lors de la passation de l'acte notarié du 29 janvier 2016. En effet, ledit acte stipule expressément que les parties assignées s'engagent à terminer les « *travaux de finitions* » pour le 30 avril 2016 au plus tard et que le solde du prix de vente de 100.000 euros est payable lors de la remise des clés.

Les époux PERSONNE9.) font valoir qu'à la date de la passation de l'acte notarié, seuls des menus travaux de finitions auraient encore été à réaliser.

Les époux PERSONNE10.) estiment qu'à la date du 29 janvier 2016, les travaux auraient été achevés au point de permettre aux époux PERSONNE8.) d'aménager dans la maison.

Les époux PERSONNE8.) font par contre valoir que l'immeuble aurait toujours été en cours de construction et que les travaux auraient été loin d'être achevés.

Les parties à l'instance sont ainsi en désaccord quant à la signification à donner aux termes de « *travaux de finitions* ».

Force est encore de constater qu'elles n'ont pas davantage indiqué quels travaux auraient précisément été encore à réaliser lors de la passation de l'acte notarié, ce dernier restant muet à ce sujet.

Or, eu égard à l'intérêt primordial de connaître l'importance des travaux encore à réaliser à la date du compromis de vente, respectivement à la date de l'acte notarié de vente pour pouvoir qualifier la relation contractuelle entre les époux PERSONNE8.), d'une part et les époux PERSONNE9.) et les époux PERSONNE10.), d'autre part, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de les inviter à conclure plus amplement, pièces à l'appui, quant à l'état d'avancement des travaux aux prédites dates par rapport au cahier des charges annexé au compromis de vente et quant à la nature des travaux encore à réaliser après la passation de l'acte notarié.

## PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard du notaire Maître PERSONNE7.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme,

avant tout autre progrès en cause, invite PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), d'une part, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.), d'autre part, à conclure plus amplement, pièces à l'appui, quant à l'état d'avancement des travaux au 28 novembre 2015, date du compromis de vente, et au 29 janvier 2016, date de l'acte notarié de vente, par rapport au cahier des charges annexé au compromis de vente et quant à la nature des travaux encore à réaliser après la passation de l'acte notarié,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devront conclure jusqu'au 27 septembre 2024,

dit que PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et PERSONNE6.) devront conclure jusqu'au 25 octobre 2024,

déclare le présent jugement commun au notaire Maître PERSONNE7.),

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens.