

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00120 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, onze octobre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2024-03310 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26 février 2024,

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 20 septembre 2024.

Vu l'assignation de Maître Pierre GOERENS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 20 septembre 2024 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 26 février 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la SOCIETE1.) (ci-après : « SOCIETE1. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- au besoin, voir déclarer nul, sinon résilié aux torts exclusifs de la partie assignée le compromis de vente du 10 novembre 2021,
- la voir condamner au paiement du montant de 54.900 euros au titre de l'accord entre parties, sinon au titre des restitutions réciproques à prononcer dans le cadre de la nullité du contrat ou encore au titre de dommages et intérêts, à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la date du 25 novembre 2021, date du décaissement, sinon à partir de la mise en demeure du 2 octobre 2023 (le Tribunal relève que l'assignation indique la date du 2 octobre 2022, mais qu'il résulte des pièces versées au dossier qu'il s'agit d'une mise en demeure du 2 octobre 2023. Partant, il s'agit d'une simple erreur matérielle qu'il y a lieu de rectifier), sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la voir condamner au paiement de la somme de 5.000 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés.

PERSONNE1.) demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard de SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer qu'il a signé un compromis de vente en date du 10 novembre 2021 avec SOCIETE1.) pour l'achat d'un appartement d'une surface de 84,47m² situé au 1^{er} étage d'une résidence en copropriété dans la Commune de ADRESSE3.) à L-ADRESSE4.), pour un prix de 549.000,00 euros.

Cette vente s'est faite sur plans conformément au compromis de vente qui stipule que « *les lots privatifs et leurs accessoires sont vendus suivant les plans projetés* ».

La partie demanderesse explique qu'il s'agissait de démolir presque entièrement un immeuble existant, sauf la façade antérieure, et de reconstruire l'immeuble et de vendre les appartements conformément au cahier des charges annexé au compromis.

En sa qualité de vendeur, SOCIETE1.) aurait eu l'entière maîtrise de l'ouvrage conformément au point no 2 du cahier des charges, alors que l'acquéreur n'aurait que défini des détails infimes de la construction.

Le 25 novembre 2021, PERSONNE1.) a payé l'acompte de 10% du prix total du bien acquis pour un total de 54.900 euros conformément à l'article 3 du compromis de vente.

Le paiement de la totalité du prix de vente en déduction de l'acompte de 10%, soit 494.100 euros et la remise des clés devaient se faire à l'acte authentique de vente qui devrait avoir lieu le 2 mai 2022 au plus tard en application de l'article 1^{er} du compromis de vente.

À cette date, les travaux n'auraient cependant pas été achevés. PERSONNE1.) explique avoir mis en demeure SOCIETE1.) par courrier recommandé en date du 22 mai 2022 pour être tenu informé des raisons pour lesquelles le bien immobilier acheté n'était toujours pas livré. Par un second courrier de mise en demeure du 8 août 2023, il a encore une fois demandé des explications quant aux retards accumulés, ainsi que la communication d'une date de reprise du chantier et de celle prévue pour la livraison de l'appartement.

SOCIETE1.) y a répondu par courrier en date du 22 août 2023. Dans ce courrier, elle fait état de problèmes de stabilité de la toiture qui retarderaient la livraison du bien immobilier.

PERSONNE1.) expose que par courrier de son mandataire du 2 octobre 2023, il a invoqué la nullité du contrat conclu entre parties pour violation des dispositions de l'article 1601-5 du Code civil en ce que les parties auraient conclu une vente en l'état futur d'achèvement qui n'aurait cependant pas été conclue sous la forme authentique. SOCIETE1.) aurait encore, en violation des dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement, omis de mettre à disposition de l'acheteur une garantie d'achèvement relative au bien immobilier acheté. PERSONNE1.) explique qu'il a demandé à SOCIETE1.) le remboursement de l'acompte augmenté des intérêts de retard et cela au plus tard pour le 13 octobre 2023. Il fait valoir à titre subsidiaire qu'il entend résilier le compromis de vente aux torts exclusifs de SOCIETE1.), alors que cette dernière n'aurait pas respecté le délai contractuel de livraison du bien immobilier.

Comme le prédit courrier est resté sans réponse, PERSONNE1.) a relancé SOCIETE1.) par courrier de son mandataire du 17 octobre 2023, qui y a répondu par courrier du 27 octobre 2023. Si dans ce courrier, SOCIETE1.) a rejeté une qualification du compromis en tant que vente en l'état futur d'achèvement, elle a néanmoins pris « *acte que [PERSONNE1.) considère que le compromis de vente est nul* » et qu'elle allait rembourser le montant de 54.900 euros.

PERSONNE1.) explique qu'à ce jour un tel remboursement n'a pas été effectué et ce malgré une mise en demeure par courrier d'avocat du 2 novembre 2023.

Il demande partant la condamnation de SOCIETE1.) à lui rembourser le prédit montant de 54.900 euros, à titre principal, sur base de l'article 1134 du Code civil et de l'accord trouvé quant au remboursement. À titre subsidiaire, il demande à voir prononcer la nullité du compromis de vente pour violation de l'article 1601-5 du Code civil avec restitution de l'acompte. À titre encore plus subsidiaire, il demande à voir prononcer la résiliation aux torts de SOCIETE1.) du compromis de vente conclu entre parties.

SOCIETE1.) ne comparant pas et les modalités de remise de l'assignation renseignant que l'acte en question a été signifié en son siège social, il y a lieu de statuer par un jugement par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant en cause que suivant compromis signé en date du 10 novembre 2021, PERSONNE1.) a acquis auprès de SOCIETE1.) un appartement d'une surface de 84,47m² pour un prix de 549.000,00 euros.

Aux termes de l'article 1^{er} dudit compromis, la date d'achèvement des travaux était prévue pour le 2 mars 2022.

La partie demanderesse a payé un acompte de 10% du prix de vente par deux virements, l'un en date du 25 novembre 2021, l'autre en date du 29 novembre 2021, conformément à l'article 3 du compromis de vente (pièces nos 3 et 4 de Maître Pierre GOERENS).

Il ressort d'un courrier adressé par SOCIETE1.) à PERSONNE1.) en date du 22 août 2023 à la suite de deux mises en demeures de ce dernier (pièces nos 5 et 6 de Maître GOERENS – courrier de mise en demeure du 22 mai 2022 et courrier de mise en demeure du 8 août 2023) que la toiture de la résidence présentait une instabilité nécessitant des mesures de consolidation, ce qui a évidemment retardé le chantier. Dans ce courrier, SOCIETE1.) promet de livrer l'appartement au plus tard le 31 octobre 2023 (pièce no 7 de Maître GOERENS –courrier de SOCIETE1.) du 22 août 2023).

Par courrier du 2 octobre 2023 de son mandataire, PERSONNE1.) fait valoir que les parties sont liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement ; le compromis de vente conclu entre parties serait nul en application de l'article 1601-5 du Code civil, dès lors que la vente n'aurait pas été conclue sous la forme authentique et que SOCIETE1.), en tant que vendeur, n'aurait pas mis à disposition de l'acquéreur une garantie d'achèvement. Pour autant que l'on ne devait pas considérer nul le compromis de vente, il devrait être résilié aux torts de SOCIETE1.), vu que le délai d'achèvement contractuellement convenu n'a pas été respecté. PERSONNE1.) demande dès lors à se voir rembourser l'acompte d'un montant de 54.900 euros, augmenté d'un montant de 2.165,16 euros du chef d'intérêts courus entre le 29 novembre 2021 et le 13 octobre 2023, date présumée du paiement (pièce no 8 de Maître Pierre GOERENS).

Par courrier du 27 octobre 2023, SOCIETE1.) conteste la qualification de vente en l'état futur d'achèvement. Elle impute le retard d'achèvement à ses sous-traitants d'une part, mais également à PERSONNE1.) qui aurait sollicité des

modifications de son appartement (de la salle de bain, des volets électriques). Prenant acte de ce que PERSONNE1.) considère que le compromis est nul, elle conteste toutefois que cette nullité puisse résulter de la qualification du contrat en vente en l'état futur d'achèvement, considérant qu'elle serait plutôt liée au retard qu'a pris le chantier (pièce no 10 de Maître Pierre GOERENS).

Dans ce même courrier, elle indique pouvoir « *concevoir désormais* » que PERSONNE1.) entend se rétracter du compromis, mais précise qu'elle refuse d'assumer toute la responsabilité de la rupture contractuelle. Elle est disposée « *à procéder au remboursement du montant de 54.900 euros [...]* » (*ibidem*).

Par courrier de son mandataire du 2 novembre 2023, PERSONNE1.) indique « *prend[re] acte de l'acceptation de [SOCIETE1.)] que M. PERSONNE1.) se rétracte* » *du compromis de vente et de [l']accord [de SOCIETE1.)] quant au remboursement du montant de 54.900,00 €* » (pièce no 11 de Maître Pierre GOERENS).

Plus loin, et sous « *condition que le montant de 54.900,00 € soit crédité sur [le] compte argent tiers [de Maître Pierre GOERENS] jusqu'au 8.11.2023 au plus tard* », il y est confirmé que l'acheteur « *n'aura plus aucune revendication de quelque sorte que ce soit en lien avec le compromis de vente [...], et que ce paiement interviendra pour solde de tous comptes entre parties [...]* » (*ibidem*).

Le Tribunal relève qu'en vertu de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Il ressort de cet échange de courriers entre parties qu'à son issue, les parties sont tombées d'accord de mettre un terme à leurs relations contractuelles ; il est dès lors devenu oiseux de se prononcer sur la qualification des relations contractuelles, ce d'autant plus que dans son courrier du 27 octobre 2023, SOCIETE1.) admet qu'elle doit restituer l'acompte d'ores et déjà payé par PERSONNE1.) en exécution du contrat.

Dans la suite logique de la fin de la relation contractuelle et dans la mesure où l'immeuble n'a pas été livré par SOCIETE1.) à PERSONNE1.), l'acompte versé par ce dernier n'a plus lieu d'être.

SOCIETE1.) n'ayant pas comparu pour, le cas échéant, contester la demande de la partie demanderesse, il convient de faire droit à la demande de

PERSONNE1.) en restitution de l'acompte sur base des éléments du dossier et des pièces versées en cause.

Il y a par voie de conséquence lieu de déclarer fondée la demande en restitution de l'acompte de PERSONNE1.) pour le montant de 54.900 euros.

PERSONNE1.) demande que le prédit montant soit assorti des intérêts au taux légal à partir du 25 novembre 2021, date du décaissement, sinon partir de la mise en demeure précitée du 2 octobre 2023, sinon à partir de la demande en justice.

Les intérêts n'étant dus que du jour de la sommation de payer en application de l'article 1153 du Code civil, il ne convient de faire droit qu'à la demande de PERSONNE1.) formulée en ordre subsidiaire et de n'allouer les intérêts qu'à partir du 2 octobre 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE1.) à restituer à PERSONNE1.) le montant de 54.900 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 2 octobre 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore, dans le dispositif de son acte introductif d'instance, l'allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur d'un montant de « 5.000,00 € ».

Le Tribunal relève que dans la motivation de l'assignation, il est réclamé un montant de « 5.850,00 € TTC », le montant de 5.000 euros s'entendant dès lors être un montant hors taxes.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires exposées, il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du Code civil qui dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in

G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Le Tribunal relève que SOCIETE1.) a reconnu qu'elle devra rembourser le montant de 54.900 euros comme suite à la terminaison des relations entre parties.

Étant donné qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) a été contraint d'agir en justice à l'encontre de SOCIETE1.) pour parvenir à la restitution de son dû et que le recours à un avocat à la Cour est obligatoire devant le présent Tribunal, il est en principe fondé à solliciter le remboursement des frais d'avocat.

PERSONNE1.) reste toutefois en défaut d'établir le préjudice qu'il a effectivement subi en relation avec les frais et honoraires d'avocat ; il n'a versé en cause aucun mémoire d'honoraires ou autre pièce pour justifier sa demande en allocation de dommages et intérêts à ce titre.

Il est en conséquence à débouter de sa demande en remboursement des frais d'avocat.

PERSONNE1.) demande finalement encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Ayant été contraint d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de lui allouer le montant de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour

pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) aux dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en restitution de l'acompte de PERSONNE1.) en la forme,

la déclare fondée à concurrence du montant réclamé de 54.900 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 2 octobre 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 54.900 euros à titre de restitution de l'acompte avec les intérêts au taux légal à partir du 2 octobre 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence d'un montant de 750 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.