

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00055 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, vingt-huit février deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2021-08238 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

**E n t r e**

PERSONNE1.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 7 septembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250.053, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit TAPELLA,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240.929, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

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

Vu l'ordonnance de clôture du 27 septembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 10 janvier 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 10 janvier 2024.

### **Exposé du litige**

#### **Faits et procédure :**

Aux termes d'un acte notarié de vente du 8 février 2018, PERSONNE1.) a vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL un terrain à construire situé à ADRESSE3.).

Par acte de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018, la société SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) un appartement avec ses dépendances dans une résidence à construire par ses soins sur le même terrain.

Par courrier du 11 juin 2020, PERSONNE1.) a notamment contesté « la convention concernant les portes coulissantes » et le supplément demandé pour les garde-corps.

Par courrier d'avocat du 23 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a entre autres été sommée de terminer les travaux, la demande d'un supplément pour portes coulissantes et la pose de garde-corps sur les terrasses a été contestée et le fait que les portes intérieures et le revêtement des terrasses n'ait pas été choisis par PERSONNE1.) a été critiqué.

Un procès-verbal de constat des lieux a été dressé par l'expert Cédric GILLIS le 4 novembre 2020 suite à une visite des lieux contradictoire du 30 octobre 2020.

Un constat a été dressé le 26 novembre 2020 et le 7 mars 2021 par la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)) à la demande de la société SOCIETE1.) suite à une visite des lieux du 24 novembre 2020 et du 4 mars 2021.

Par courrier du 26 mars 2021, l'avocat de la société SOCIETE1.) a notamment demandé la libération de la garantie.

Par courrier du 16 avril 2021, l'avocat de la société SOCIETE1.) a mis PERSONNE1.) en demeure de payer les montants de 47.725,07 EUR au titre de la facture NUMERO2.), de 4.680 EUR au titre de la convention relative aux portes, de 4.609,80 EUR au titre de la convention pour les terrasses, de 2.731,56 EUR au titre des frais liés à la garantie bancaire (soit 682,89 EUR par trimestre) et des intérêts, ainsi que de libérer la garantie d'achèvement.

Le 7 juin 2021, les clefs de l'appartement ont été remis à PERSONNE1.) par huissier de justice (courrier de Maître David GROSS du 7 juillet 2021).

PERSONNE1.) a revendu l'appartement le 27 janvier 2NUMERO3.).

Aux termes d'un courrier de son avocat du 26 janvier 2NUMERO3.), la société SOCIETE1.) a demandé au notaire en charge de ladite vente notamment de retenir sur le prix de vente les montants de 47.725,07 EUR, de 4.680 EUR, de 4.609,80 EUR et de 32.201,33 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 7 septembre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Par jugement du 13 juillet 2023 (NUMERO3.), le tribunal de ce siège s'est déclaré compétent pour connaître de la demande et l'a déclarée recevable.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 27 septembre 2023, la clôture de l'instruction a été prononcée.

**Prétentions et moyens des parties :**

Aux termes de son assignation, **PERSONNE1.)** demande au tribunal de condamner la société SOCIETE1.) au paiement :

- de la somme de 79.900 EUR (soit 12.000 EUR au titre des frais de remise en état du garde-corps, des terrasses et de leur revêtement, 57.900 EUR au titre de l'indemnité de retard et 10.000 EUR au titre du préjudice moral), sous réserve d'augmentation, sous le visa de la responsabilité contractuelle prévue aux articles 1134 et suivants du Code civil, sinon 1382 et 1383 dudit code, avec les intérêts au taux légal, à augmenter de trois points, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon de nommer un expert,
- du montant 3.000 EUR au titre des frais d'avocat sous le visa des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- d'une indemnité de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- des dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) demande au tribunal de :

- condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 83.724,93 EUR (soit 12.000 EUR + 57.900 EUR + 10.000 EUR + 3.824,93 EUR au titre des intérêts liés à l'impossibilité de rembourser le prêt en raison du blocage des fonds entre les mains du notaire), sous le visa, outre des articles 1134, sinon 1382 et suivants du Code civil, des principes régissant la responsabilité contractuelle de droit commun dont question aux articles 1147 et suivants du Code civil, et 1383 dudit code, avec lesdits intérêts,
- ordonner au notaire Maître Marc ELVINGER de se dessaisir en sa faveur du montant de 93.996,43 EUR,
- statuer conformément à l'assignation pour le surplus et
- débouter la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) lui a fait subir un préjudice pour lequel il a droit à une réparation intégrale. Il soutient que le retard des travaux de l'appartement constitue une inexécution, sinon une faute de la société SOCIETE1.) ayant généré un dommage dans son chef. Il fait encore valoir que la responsabilité de la société SOCIETE1.) pour les défauts, vices, inachèvements affectant les travaux est également recherchée sur la responsabilité contractuelle de droit commun alors que l'appartement n'a pas fait l'objet d'une réception.

Ainsi, il soutient qu'il résulte de l'acte notarié du 8 février 2018 que la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever la construction dans un délai de 24 mois à compter du début des constructions, qu'il s'agit là d'une obligation de résultat, que les travaux de démolition et de gros-œuvre ont débuté au mois de mai 2018 de sorte que l'appartement acquis aurait dû être achevé pour le mois de mai 2020 au plus tard, mais que les clefs ne lui ont été remises que le 7 juin 2021. Il en conclut qu'une indemnité de retard journalière de 150 EUR lui est due sur les 386 jours s'étant écoulés entre le 1<sup>e</sup> mai 2020 et le 7 juin 2021, soit en tout la somme de 57.900 EUR.

Outre le retard dans l'exécution de la construction, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) un certain nombre de défauts qu'il qualifie d'inachèvements, respectivement de vices et malfaçons. Ainsi, il soutient que le cahier des charges du 1<sup>er</sup> janvier 2018 prévoit premièrement l'installation sans supplément de portes coulissantes dans l'appartement et la pose de garde-corps sur les terrasses, deuxièmement le choix par l'acquéreur et non par l'assignée des portes intérieures et du revêtement des terrasses et troisièmement une séparation des terrasses avant et arrière du voisin dans le but de préserver un espace privé. Il reproche à la société SOCIETE1.) de lui avoir facturé des suppléments, d'avoir choisi les portes et un revêtement en carrelage à sa place et d'avoir configuré les terrasses de façon différente de ce qui avait été prévu dans les plans originaux. Il demande la somme de 12.000 EUR à titre de frais de remise en état des garde-corps, terrasses et revêtements des terrasses. Il soutient que la plus-value réalisée lors de la revente de l'appartement le 27 janvier 2NUMERO3.) est exclusivement attribuable aux conditions exceptionnelles du marché et non à la qualité des travaux réalisés.

Il reproche encore à la société SOCIETE1.) de lui avoir causé un dommage moral pour lequel il demande à être indemnisé par l'allocation de dommages et intérêts chiffrés à 10.000 EUR.

Aux termes de ses conclusions, PERSONNE1.) demande au tribunal d'ordonner au notaire Maître Marc ELVINGER en charge de l'acte de vente du 27 janvier 2NUMERO3.) de se dessaisir du montant de 93.996,43 EUR et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme 3.824,93 EUR au motif que cette dernière a donné pour instruction au notaire le 26 janvier 2NUMERO3.) de bloquer la somme de 93.996,43 EUR sur le prix de vente à défaut de quoi elle refuserait d'ordonner la mainlevée de l'hypothèque (d'un montant de 273.154 EUR) inscrite en novembre 2018 sur l'appartement. PERSONNE1.) soutient qu'il n'a donc pas été en mesure de solder son prêt immobilier à concurrence de 86.000 EUR et que la banque continue à lui mettre en compte des intérêts qu'il appartient à la société SOCIETE1.) de lui rembourser.

Le remboursement des frais et honoraires d'avocat est demandé au motif que la société SOCIETE1.) a refusé tout arrangement amiable et que cette attitude intransigeante l'a obligé à faire appel aux services d'un avocat.

En réponse aux moyens qui lui sont opposés par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait valoir que l'acte de vente ne contient aucune définition limitative relative à la notion de construction qui inclut donc les travaux de démolition, que la clause citée par l'assignée ne concerne pas le délai d'exécution des travaux mais la garantie bancaire, que le fait que l'acte de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 ne stipule pas de peine conventionnelle ne signifie pas pour autant qu'il ait renoncé à celle qui est stipulée dans l'acte de vente du 8 février 2018, que le rapport SOCIETE2.) est unilatéral et ne lui est donc pas opposable, qu'au moment de la remise des clefs par huissier d'importants travaux n'étaient pas encore achevés et les défauts au niveau de la terrasse n'avaient pas encore été redressés, que la société SOCIETE1.) ne démontre pas la réalité des causes exonératoires qu'elle invoque vu notamment qu'elle avait achevé deux autres appartements plus tôt et qu'elle lui avait proposé de lui délivrer son appartement plus rapidement s'il renonçait à la garantie, ce qu'il a refusé.

Il conteste tout défaut de qualité ou d'intérêt dans son chef en raison de cette revente de 2NUMERO3.) et souligne que ce moyen est à apprécier au moment de l'acte introductif d'instance de 2021. Il soutient que son droit de faire valoir des griefs en lien avec l'immeuble découle du contrat et non de sa qualité de propriétaire. Pour autant qu'une créance de garantie découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil peut être transmise aux nouveaux acquéreurs, PERSONNE1.) soutient que tel n'est pas le cas pour l'indemnité conventionnelle.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande reconventionnelle au motif que le montant de 47.725,07 EUR correspond à des travaux qui figurent déjà dans le cahier des charges, qu'il en est de même des montants de 4.609,80 EUR et de 4.680 EUR alors que la réalisation des terrasses et l'installation des portes coulissantes sont déjà prévues dans le cahier des charges du 1<sup>er</sup> janvier 2018 de sorte qu'un supplément ne peut pas être facturé et qu'aucune explication n'est fournie pour le montant de 32.201,33 EUR alors que la facture NUMERO2.) prétendument annulée (et contestée par lettre du 15 octobre 2020) est prise en compte à l'appui de la demande reconventionnelle en paiement du montant de 47.725,07 EUR. Il conteste les conventions du 16 avril 2019 relatives aux terrasses et portes au motif que la société SOCIETE1.) a versé lors de la passation de l'acte de vente un autre cahier des charges daté du 16 février 2018 qu'elle n'a jamais signé et qui tente à modifier ce qui avait été initialement convenu. PERSONNE1.) se prévaut du rapport d'expertise GILLIS pour soutenir que les garde-corps faisant l'objet d'une des conventions ne sont pas conformes et qu'il a lui-même dû déboursier la somme de 8.500 EUR pour installer une main-courante et séparer les terrasses. Il soutient que la demande en réparation d'un préjudice moral par une personne morale n'est fondée ni dans son principe, ni dans son *quantum*. Il conteste que la garantie d'achèvement n'ait pas encore été libérée au motif notamment qu'un certificat récent d'un établissement de crédit émetteur de cette garantie n'est pas versé. PERSONNE1.) conteste finalement l'indemnité de procédure sollicitée par la société SOCIETE1.), ainsi que sa demande en

paiement de frais et d'honoraires d'avocat au motif notamment que la preuve de leur paiement fait défaut.

La société **SOCIETE1.)** demande au tribunal de :

- débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses demandes,
- condamner à titre reconventionnel PERSONNE1.) au paiement des montants de :
  - o 47.725,07 EUR au titre de sa facture NUMERO2.),
  - o 4.680 EUR au titre d'une convention pour travaux supplémentaires du 16 avril 2019,
  - o 4.609,80 EUR au titre d'une convention du même jour,
  - o 32.201,33 EUR au titre du montant relatif aux annulations sur la facture NUMERO2.),
  - o 5.000 EUR au titre du préjudice moral,
  - o 4.780,23 au titre des frais liés à la garantie bancaire, avec les intérêts au taux légal à partir du 11 janvier 2NUMERO3.) (date de la demande en justice), jusqu'à solde,
  - o 8.190 EUR (suivant le dernier état de ses conclusions) au titre des frais et honoraires d'avocat,
- condamner à titre reconventionnel PERSONNE1.) à restituer la garantie bancaire émise par la banque,
- condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- aux dépens de l'instance.

En cas de condamnation à son encontre, elle demande au tribunal de procéder à la compensation des différents montants.

Quant à la demande dirigée à son encontre par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) demande qu'il en soit débouté au motif qu'il n'a plus qualité à agir pour des prétendus retards de construction ou des défauts et inachèvements de l'immeuble en raison du fait qu'il a cédé son bien en cours de procédure, de sorte qu'il n'est plus titulaire de droits réels attachés à l'immeuble et qui ont été cédés aux termes de l'acte de vente du 27 janvier 2NUMERO3.). Dans ce contexte, elle souligne que ses demandes reconventionnelles ont une autonomie procédurale.

Elle conteste la pénalité sollicitée au motif que l'acte du 15 novembre 2018 prévoit un délai d'achèvement courant à compter du début des constructions, c'est-à-dire une fois les travaux de démolition terminés. Elle précise qu'en l'occurrence, les travaux de démolition ont commencé en mai 2018 et se sont terminés en novembre 2018, date à laquelle les travaux de construction ont commencé de sorte que les travaux devaient être achevés au mois de novembre 2020 seulement. En se prévalant du rapport SOCIETE2.) du 26 novembre 2020 (dont les constatations ont été réitérées dans un rapport du 7 mars

2021), qui selon elle vaut comme élément de preuve même s'il est unilatéral, elle soutient que les travaux étaient achevés fin juin 2020 et qu'il y a lieu de se référer à l'article 1601-6 du Code civil et à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement pour déterminer la date à laquelle un immeuble est à considérer comme achevé. Elle soutient que malgré les dispositions de l'article 1315 du Code civil, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve du défaut d'achèvement, respectivement de l'existence de désordres substantiels rendant l'immeuble impropre à son usage. Elle conteste encore le *quantum* de la pénalité de retard sollicitée au motif que l'indemnité journalière prévue dans l'acte de cession du terrain n'a pas été reprise dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement qui est postérieur.

Elle conteste tout défaut, vice, malfaçon ou inachèvement faute de preuve et au motif qu'un tel état est contredit pas la plus-value de 150.146 EUR réalisée par PERSONNE1.) en revendant l'appartement deux ans après son achèvement. Elle fait valoir qu'une séparation entre terrasses n'était pas prévue dans le cahier des charges signé devant le notaire lors de la passation de l'acte notarié de sorte que les terrasses sont conformes à ce qui était prévu.

Elle conteste la demande en paiement de la somme de 12.000 EUR arguant principalement que rien ne permet d'engager sa responsabilité.

La société SOCIETE1.) conteste encore la demande en paiement d'un préjudice moral et d'un préjudice matériel consistant en des honoraires d'avocat au motif qu'elle n'a commis aucune faute, qu'elle a respecté les délais et réalisé les travaux suivant les règles de l'art et que c'est au contraire PERSONNE1.) qui n'honore pas le montant dû au titre des travaux supplémentaires commandés et réalisés et qui refuse indûment de restituer la garantie bancaire.

A l'appui de sa demande reconventionnelle en paiement des sommes de 4.680 EUR et de 4.609,80 EUR, la société SOCIETE1.) se prévaut de deux conventions des 16 avril 2019 aux termes desquelles PERSONNE1.) lui a, selon elle, commandé des travaux supplémentaires pour l'installation de garde-corps et de portes coulissantes. Elle soutient que l'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévoit la possibilité de facturer des travaux modificatifs et supplémentaires.

Quant à sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 4.780,23 EUR au titre des frais liés à la garantie bancaire (soit 682,89 EUR par trimestre) et en libération de la garantie bancaire, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'article 1601-9 du Code civil et fait valoir que bien que l'appartement soit achevé depuis juin, sinon novembre 2020, PERSONNE1.) refuse, malgré de multiples demandes, de procéder au constat de cet achèvement conformément aux modalités prévues dans l'acte de vente. Au motif que la mise à disposition de l'appartement a été proposée à plusieurs reprises à

PERSONNE1.) et qu'il n'a consigné aucun montant, elle soutient qu'il doit libérer le montant de la garantie.

Elle demande également à titre reconventionnel le paiement de la somme de 47.725,07 EUR sur base d'une facture NUMERO2.) et de 32.201,33 EUR en raison de l'escompte accordé à concurrence de ce montant sur ladite facture NUMERO2.).

Enfin, la société SOCIETE1.) demande à titre reconventionnel le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat au motif que leur bien-fondé résulte des mémoires d'honoraires et preuves de paiements qu'elle verse en cause.

### **Motifs de la décision**

#### 1) Sur la demande principale de PERSONNE1.)

##### a. Pénalité contractuelle de retard

Les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites (article 1134 du Code civil).

Par application de l'article 1582 du Code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

Aux termes de l'acte notarié du 8 février 2018 intitulé « Vente », PERSONNE1.) a vendu à la société SOCIETE1.) dans la commune d'ADRESSE4.), section d'HD d'ADRESSE3.), deux parcelles inscrites au cadastre sous le numéro NUMERO4.) et NUMERO5.) d'une contenance de 3,61 ares et de 4,34 ares, ainsi qu'une parcelle numéro NUMERO6.) de 13,51 ares contenant un bâtiment agricole pour le prix de 730.000 EUR. L'acte authentique stipule que 355.146 EUR ont été payés au jour de l'acte et que la « partie acquéreuse s'engage (...) à payer le solde du prix de vente, savoir le solde de (...) 374.854,00 € (...) moyennant compensation par la fourniture à Monsieur PERSONNE1.) d'un appartement au deuxième étage côté gauche, d'une surface d'approximativement 77,70 m<sup>2</sup>, d'une cave, d'un emplacement extérieur dans la future résidence à appartements, que l'acquéreur se propose de construire sur l'immeuble portant le numéro cadastral NUMERO6.) ».

Par application de l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Suivant l'article 1601-3 du Code civil, la vente en l'état futur d'achèvement, qui est une des formes de la vente d'immeubles à construire, est définie 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. En principe, 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, et le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Aux termes de l'acte notarié du 15 novembre 2018 intitulé « Vente en état futur d'achèvement », la société SOCIETE1.) a conçu pour projet d'édifier sur la parcelle numéro NUMERO6.) un immeuble à appartements dénommé « ENSEIGNE1.) » et a vendu à PERSONNE1.) un appartement avec terrasses d'une surface utile de 78,05 m<sup>2</sup> (lot NUMERO7.), un emplacement extérieur de 15,57 m<sup>2</sup> (lot NUMERO3.), une cave de 15,10 m<sup>2</sup> (lot NUMERO8.) et un emplacement intérieur de 15,10 m<sup>2</sup> (lot NUMERO9.). Il y est stipulé que la partie acquéreuse devient propriétaire à compter du jour de sa signature de la quote-part du terrain attachée au bien vendu et des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur exécution.

A qualité pour agir toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour agir. La qualité pour agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation donnée. Elle doit exister au jour de la demande en justice.

Par application du principe de l'effet relatif des conventions, PERSONNE1.) a qualité pour agir contre la société SOCIETE1.) pour demander l'exécution forcée d'une clause contractuelle consacrant le droit à une indemnité conventionnelle.

Le vente de l'appartement intervenue le 27 janvier 2022 n'y fait pas obstacle dans la mesure où PERSONNE1.) reste le cocontractant de la société SOCIETE1.) et l'était au jour de l'introduction de sa demande en justice.

Les parties à un contrat peuvent convenir d'une peine conventionnelle pour le cas où l'une d'entre elles serait en retard d'exécuter l'obligation à sa charge (article 1229 du Code civil).

Aux termes de l'acte notarié de vente du 8 février 2018, en cas de retard dans l'exécution des travaux « la société acquéreuse s'engage à payer à la partie venderesse une pénalité journalière de cent cinquante euros (150,00 €) par jour et par maison » (p. 9-19 du contrat du 8 février 2018).

Une telle pénalité forfaitaire contractuelle de retard n'a pas été reprise dans l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 15 novembre 2018.

Ce contrat est postérieur à la vente du terrain et exprime la dernière volonté des parties, de sorte qu'il constitue la loi des parties en ce qui concerne un éventuel accord quant à une pénalité.

En le signant, PERSONNE1.) a renoncé à l'indemnité conventionnelle de retard stipulée dans l'acte antérieur du 8 février 2018.

Par application de l'article 1315 du Code civil, PERSONNE1.) doit donc rapporter la preuve non seulement d'un retard dans l'exécution des travaux mais encore de la réalité du préjudice subi en relation causale avec ce retard.

Suivant l'article 1601-5, point e) du Code civil, l'acte authentique consacrant la vente en l'état futur d'achèvement doit indiquer le délai de livraison.

Le délai de livraison fait partie de la définition de la vente d'immeubles à construire et l'indication du délai est par conséquent un élément essentiel du contrat. L'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé. Le but de la loi étant précisément de voir le promoteur prendre un engagement ferme et précis quant à la livraison d'une chose, par définition inexistante au moment de la conclusion de l'acte (Cour d'appel, 16 février 200, P. 31, p. 446).

L'objet essentiel du contrat du 8 février 2018 est la vente d'un terrain tandis que l'objet essentiel du contrat du 15 novembre 2018 est la construction d'une résidence en vue de la mise à disposition, une fois achevée, de l'appartement acquis.

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement est le dernier contrat conclu entre parties. C'est par ce contrat que la société SOCIETE1.) s'est engagée à édifier une résidence à appartements dans laquelle PERSONNE1.) pourra prétendre, une fois construite, à la propriété privative de l'appartement litigieux avec ses dépendances.

Ce contrat qui a été conclu le 15 novembre 2018 exprime la dernière volonté des parties de sorte qu'il y a lieu de s'y référer pour déterminer le délai de livraison qui est constitutif d'un élément essentiel d'une telle vente en l'état futur d'achèvement

En l'occurrence, le contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 stipule : « La société venderesse s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans un délai de vingt-quatre (24) mois, après que les travaux de démolition des bâtiments existants et les travaux de terrassement soit terminés, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison » (article 3 intitulé « Délai d'exécution des travaux », p. 8 du contrat du 15 novembre 2018).

La société SOCIETE1.) s'est donc engagée à achever l'appartement à livrer à PERSONNE1.) dans un délai de 24 mois qui prend cours non pas au début des travaux de démolition mais une fois les travaux de démolition et de terrassement terminés.

La date à laquelle ces travaux de démolition et de terrassement étaient terminés n'est pas déterminable avec précision sur base des éléments du dossier soumis au tribunal.

Cependant, il résulte de l'acte authentique du 15 novembre 2018 qu'au moment de sa signature « les travaux de terrassement et fondations ont commencé » (cf. rubrique « Etat actuel des travaux », p. 7 du contrat du 15 novembre 2018).

A la date du 15 novembre 2018, les travaux de démolition étaient déjà terminés mais les travaux de terrassement étaient encore en cours.

Dès lors, le délai de 24 mois a pris cours au plus tôt fin novembre 2018, respectivement au mois de décembre 2018.

L'acte notarié du 15 novembre 2018 renvoie expressément à l'article 1601-6 du Code civil pour la « Définition de l'achèvement » (p. 9 du contrat du 15 novembre 2018).

Par application des articles 1601-6 et 1601-7 du Code civil, l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à son utilisation et l'achèvement est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée.

Il est constant en cause qu'en l'absence d'accord entre les parties, aucun constat contradictoire d'achèvement n'a été fait au sens du point « 7. Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession » de l'acte vente en l'état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 (p. 13 et s. du contrat).

Par courrier d'avocat du 19 octobre 2020, fait en conformité avec les prévisions contractuelles (cf. p. 13 du contrat du 15 novembre 2018), la société SOCIETE1.) a proposé plusieurs dates à PERSONNE1.) aux fins de procéder au constat d'achèvement de l'immeuble.

Aux termes du courrier de la société SOCIETE1.) du 23 décembre 2020 réitérant ses demandes de procéder amiablement à un constat d'achèvement et proposant des dates à cette fin, l'appartement de PERSONNE1.) était achevé depuis le mois de juin 2020.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie a fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cass., 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363).

Les constats intitulés « Mission de contrôle technique lié à la garantie décennale (gros Ouvrages) – Assistance technique Etat des lieux achèvement des travaux » dressés les 26 novembre 2020 et 7 mars 2021 par la société SOCIETE2.) à la requête de la société SOCIETE1.) ont été communiqués préalablement à cette affaire et dans le cadre de cette procédure à PERSONNE1.), de sorte qu'ils ont pu être librement discutés entre parties.

Ils sont donc à prendre en considération en tant qu'éléments de preuve.

Il résulte du rapport du 26 novembre 2020 que lors de la visite des lieux du 24 novembre 2020, la société SOCIETE2.) a, documentation photographique à l'appui, « pu constater l'avancement général de la résidence en stade de finition » (p. 1 du rapport). Il

en découle encore notamment que les raccordements d'eau, d'électricité, de gaz et de télédistribution étaient réalisés, que l'éclairage était en état de fonctionnement et que le système de chauffage et d'eau chaude était en service. Concernant les terrasses, la société SOCIETE2.) a constaté que les garde-corps vitrés ont été rehaussés et que leur revêtement a été posé de façon à servir entre autres de protection lourde contre les étanchéités (p. 3 et 4 du rapport). Concernant « les deux appartements restant à réceptionner », incluant *a fortiori* celui de PERSONNE1.), la société SOCIETE2.) « a pu constater le fonctionnement de l'eau sanitaire », le fait qu'ils « ont bénéficié d'un nettoyage » et « le bon fonctionnement des installations électriques, y compris interphone vidéo et ouvre porte » (p. 2, 3 et 4 du rapport).

Les constatations de ce rapport sont confirmées par le rapport du 7 mars 2021 dans lequel la société SOCIETE2.) écrit encore notamment que lors de la visite des lieux du 4 mars 2021, elle a spécifiquement pu « constater l'achèvement de l'appartement de M. PERSONNE1.) », « l'achèvement des travaux de peinture » et « le bon fonctionnement des points d'eau chaude et froide en tout point de l'appartement » (p. 1 et 6 du rapport).

Ces rapports ne sont pas contredits par le procès-verbal de constat des lieux contradictoire avec photos de l'expert PERSONNE2.) du 4 novembre 2020 dont se prévaut PERSONNE1.). Il documente l'exécution de l'appartement de PERSONNE1.) avec ses éléments d'équipements indispensables lors de la visite des lieux contradictoire du 30 octobre 2020 lors de laquelle il n'a pu déplorer que quelques défauts au niveau de certaines finitions et menu ouvrages.

Eu égard aux pièces soumises au tribunal et notamment aux constatations faites par la société SOCIETE2.) dans son rapport du 26 novembre 2020, il y a lieu de retenir que la ENSEIGNE1.) et donc l'appartement de PERSONNE1.) sont à considérer comme réputés achevés au sens de l'article 1601-6 du Code civil au plus tard au mois de novembre 2020.

Conformément à ce qui été retenu ci-avant, les travaux de construction de l'immeuble devaient être achevés au plus tôt fin novembre 2020, respectivement en décembre 2020.

PERSONNE1.) n'établit donc pas un retard dans l'achèvement des travaux de construction dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il est donc à débouter de sa demande en paiement de la somme de 57.900 EUR au titre d'une indemnité de retard.

b. Indemnisation au titre de la remise en état des terrasses et des garde-corps

L'alinéa 2 de l'article 1601-6 du Code civil dispose : « La constatation de l'achèvement n'empêche par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 » (qui concerne les vices apparents).

Dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, l'acquéreur peut donc agir contre son cocontractant pour les dommages résultant du défaut de conformité de la chose construite et vendue.

Une transmission de l'action pour défaut de conformité au sous-acquéreur n'a pas lieu lorsque l'acquéreur a, comme en l'espèce, assigné le constructeur en réparation du dommage causé sur la base contractuelle.

PERSONNE1.) a donc qualité pour agir en obtention de dommages-intérêts contre la société SOCIETE1.) au motif que les garde-corps, les terrasses et leur revêtement présentent des défauts.

Le vendeur doit délivrer une chose conforme à ce qui était convenu.

Il résulte des conclusions de PERSONNE1.) qu'il fait en substance valoir que certains travaux ne sont pas conformes aux normes de sécurité et aux prévisions du contrat.

Il fait donc valoir un défaut de conformité.

Concernant le défaut de conformité aux normes de sécurité des garde-corps installés sur les terrasses, s'il résulte du constat de PERSONNE2.) que lors de la visite des lieux contradictoire du 30 octobre 2020 « Tout le garde-corps périphérique est beaucoup trop bas » et qu'il « manque 20 cm minimum pour qu'il soit aux normes » (p. 6 du procès-verbal de constat des lieux du 4 novembre 2020), la société SOCIETE2.) a constaté lors de la visite des lieux du 24 novembre 2020 que : « Concernant les gardes corps vitrés nous avons pu constater le rehaussement de ceux-ci afin de permettre leur mise en conformité » (p. 3 du rapport du 26 novembre 2020). Il résulte des photos faisant partie intégrante du rapport du 26 novembre 2020 que les terrasses ont fait l'objet d'un revêtement et sont munies de garde-corps depuis.

La facture de la société « SOCIETE3.) » du 15 décembre 2021 portant sur des « Inox » d'un montant de 8.500 EUR ne prouve pas à elle seule que PERSONNE1.) ait ou doive déboursé ce montant pour procéder au rehaussement des garde-corps, le descriptif de l'objet de la facture étant insuffisant pour le mettre en relation étroite causale avec les garde-corps litigieux et la facture a été émise plus d'un an après la constatation de l'existence de garde-corps conformes par la société SOCIETE2.).

La demande en relation avec des garde-corps non conformes n'est donc pas fondée.

Concernant le défaut de choix de PERSONNE1.) du revêtement des terrasses et des portes intérieures, à supposer que la possibilité d'un tel choix par l'acquéreur soit conforme aux prévisions contractuelles et que PERSONNE1.) en ait été privé, il ne prouve pas avoir subi un préjudice de ce chef. Il n'expose pas en quoi aurait consisté son choix et quelle somme il devrait exposer pour parvenir à l'effacement de son préjudice en faisant poser un revêtement et installer des portes conformes à son choix.

La demande en relation avec la pose de revêtements de terrasses et de portes intérieures non conformes aux prévisions contractuelles est donc à rejeter.

Concernant le défaut de conformité des terrasses au cahiers des charges, conformément à ce qui a été retenu ci-avant, il y a lieu de se référer au contrat de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 qui exprime la dernière volonté des parties pour déterminer les obligations auxquelles la société SOCIETE1.) s'est engagée dans le cadre de la construction de la ENSEIGNE1.).

Il résulte du contrat notarié du 15 novembre 2018 que la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever une construction « conformément aux plans de constructions dont l'énumération figure ci-après », à « L'autorisation de bâtir » du 9 novembre 2018, à la « notice descriptive » de 29 pages indiquant entre autres « les travaux à effectuer et les éléments d'équipements à installer » et aux « documents relatifs à la désignation cadastrale des lots » comprenant divers tableaux descriptifs et plans (p. 4 – 5 du contrat du 15 novembre 2018).

Ces pièces n'ont pas été versées au dossier de sorte que le tribunal se retrouve dans l'impossibilité de vérifier une éventuelle non-conformité de la configuration des terrasses.

Le seul cahier des charges versé au dossier porte la date du « 16.2.2018 » en page de garde et celle du « 27 septembre 2018 » en dernière page et ne permet pas de conclure à l'absence de conformité aux prévisions contractuelles reprochée par PERSONNE1.)

Par ailleurs, les coûts qui seraient le cas échéant à déboursier pour rendre la configuration des terrasses conforme à ce qui aurait été convenu ne résulte d'aucun élément du dossier.

La demande en relation avec une configuration des terrasses non conforme aux prévisions contractuelles est donc à rejeter.

Une expertise, telle que sollicitée subsidiairement par PERSONNE1.), ne permettrait pas de départager les parties de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y recourir.

Il résulte de ce qui précède que PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en paiement de la somme de 12.000 EUR à titre de frais de remise en état pour travaux non conformes.

#### c. Préjudice moral

Si les tracasseries de toutes sortes peuvent être constitutives d'un préjudice réparable à titre de dommage moral, PERSONNE1.) ne prouve pas l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) et n'expose pas non plus en quoi consisterait spécifiquement son dommage.

PERSONNE1.) est donc à débouter de sa demande en paiement de dommages-intérêts de 10.000 EUR au titre du préjudice moral.

d. Remboursement d'intérêts

A l'appui de sa demande en remboursement d'intérêts, PERSONNE1.) verse deux certificats relatifs à des intérêts débiteurs mis en compte par la banque SOCIETE4.).

Il n'est pas établi que les comptes communs sur lesquels ces intérêts sont calculés par la banque soient relatifs à des prêts contractés par PERSONNE1.) en relation avec l'acquisition de son appartement et que la société SOCIETE1.) l'ait empêché de rembourser de tels prêts immobiliers.

PERSONNE1.) est donc à débouter de sa demande en paiement de la somme de 3.824,93 EUR au titre d'intérêts déboursés en raison d'une impossibilité de rembourser intégralement le prêt suite au blocage de fonds entre les mains du notaire.

e. Demande de dessaisissement de fonds bloqués

L'assignation introductive d'instance a été dirigée contre la société SOCIETE1.).

Le notaire Maître Marc ELVINGER n'est pas partie à l'instance.

Le tribunal ne peut donc pas statuer à son encontre.

PERSONNE1.) est donc à débouter de sa demande formulée par voie de conclusions et tendant à voir ordonner audit notaire de se dessaisir entre ses mains de la somme de 93.996,43 EUR.

f. Frais et honoraires d'avocat

Quant aux frais d'avocat, si leur remboursement peut en principe être demandé sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) ne prouve pas l'existence d'une faute de la société SOCIETE1.) dans le cadre de la présente affaire.

Il est donc à débouter de sa demande en paiement de la somme de 3.000 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat.

2) Sur la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

a. Paiement de travaux supplémentaires

i. Sur base des conventions

Les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Concernant le prix de 374.854 EUR stipulé dans l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 pour l'appartement avec dépendances à payer par PERSONNE1.), il résulte des contrats authentiques conclus en cause qu'il a été compensé avec le prix de vente de 730.000 EUR redû par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) suivant acte notarié de vente du terrain du 8 février 2018.

Le contrat de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 stipule : « Dans le cas où la partie acquéreuse, postérieurement à la date des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportés à ses locaux privatifs ou des travaux supplémentaires exécutés, elle devrait s'adresser à l'architecte de la partie venderesse, lequel apprécierait si les modifications demandées sont réalisables et transmettrait la demande aux entrepreneurs intéressés qui établiraient un devis soumis à son approbation et qu'il notifierait à la partie acquéreuse pour accord (...) Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente (...) Pour être valables, les communications entre la partie acquéreuse et la venderesse, relatives à l'exécution des travaux, doivent être faits par écrit sous seing privé (...) » (p. 12 du contrat du 15 novembre 2018).

Les deux conventions du 16 avril 2019, dûment signées par la société SOCIETE1.) et par PERSONNE1.), stipulent qu'il « a été convenu un supplément du prix par rapport au contrat de réservation d'un montant » de 4.680 EUR TTC et de 4.609,80 EUR TTC respectivement pour les portes coulissantes d'une part et pour l'installation de garde-corps sur la terrasse avant et la terrasse arrière d'autre part.

En signant ces deux conventions sous seing privé, PERSONNE1.) s'est engagé, conformément aux prévisions contractuelles, à payer lesdites sommes au titre de travaux supplémentaires.

Le cahier des charges portant à la fois les dates du 16 février 2018 et du 27 septembre 2018, qui est le seul à avoir été versé au dossier du tribunal par PERSONNE1.), à supposer qu'il soit un élément constitutif du contrat de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 (cf. p. 4 du contrat notarié), n'exclut pas la possibilité de coûts supplémentaires pour ces travaux (et stipule même en p. 18, *sub* « Travaux de menuiserie » : « Porte coulissante avec le supplément »).

Lesdits travaux supplémentaires d'un montant de 4.680 EUR et de 4.609,80 EUR ont fait l'objet de la facture du 9 juin 2020 d'un montant total de 9.289,80 EUR et PERSONNE1.) ne conteste pas ne pas l'avoir payé.

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) contre PERSONNE1.) en paiement de la somme de 9.289,80 EUR (soit 4.680 EUR + 4.609,80 EUR) au titre de travaux supplémentaires est donc fondée.

ii. Sur base de la facture NUMERO2.)

Quant à la demande reconventionnelle en paiement des montants de 47.725,07 EUR au titre de la facture NUMERO2.) du 2 octobre 2020 de la société SOCIETE1.) et de 32.201,33 EUR au titre du montant relatif aux annulations sur la facture NUMERO2.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que les postes de travaux repris sur cette facture aient fait l'objet d'une convention sous seing privé tel que prévu par le contrat de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018.

Il n'est donc pas établi que PERSONNE1.) ait demandé et approuvé des travaux supplémentaires, sinon modificatifs pour de tels montants.

La société SOCIETE1.) est donc à débouter de sa demande reconventionnelle en paiement des montants de 47.725,07 EUR et de 32.201,33 EUR.

b. Préjudice moral

Faute pour la société SOCIETE1.) de prouver l'existence d'un préjudice dans son chef du fait d'une faute commise par PERSONNE1.), elle est à débouter de sa demande reconventionnelle en obtention de dommages-intérêts de 5.000 EUR au titre du préjudice moral.

c. Libération de la garantie d'achèvement et paiement des frais bancaires

Le contrat de vente en état futur d'achèvement du 15 novembre 2018 stipule que la « constatation d'achèvement implique la fin de la garantie bancaire et rend exigible le prix de vente à concurrence de » 95% (p. 13 du contrat du 15 novembre 2018).

Face aux contestations soulevées par PERSONNE1.) au sujet de l'existence actuelle d'une garantie d'achèvement et à défaut de la moindre pièce versée à ce sujet par la société SOCIETE1.), cette dernière est à débouter de sa demande reconventionnelle tendant à voir condamner PERSONNE1.) à restituer la garantie d'achèvement émise par une banque non déterminée et à payer le montant 4.780,23 EUR au titre de frais prétendument liés à cette garantie bancaire.

d. Frais et honoraires d'avocat

Le préjudice résultant d'une faute, quelle qu'elle soit, doit être réparé par l'auteur de la faute et cette réparation doit être totale. Les frais de défense constituent un dommage réparable.

Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime.

La société SOCIETE1.) verse à l'appui de sa demande reconventionnelle en remboursement des frais et honoraires d'avocat une demande d'acompte du 3 février 2021 d'un montant de 2.340 EUR et une demande d'acompte du 18 janvier 2021 (NUMERO3.), ainsi que deux preuves de paiement de 2.340 EUR et de 2.000 EUR pour un préjudice qu'elle chiffre à 8.190 EUR.

Si PERSONNE1.) succombe dans cette affaire – ce qui n'est pas constitutif d'une faute – le tribunal n'a fait droit à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) qu'en ce qui concerne le non-respect par PERSONNE1.) des conventions sous seing privé du 16 avril 2019 – ce qui peut être considéré comme faute contractuelle.

Or, la société SOCIETE1.) ne justifie pas le montant des frais et honoraires d'avocat qu'elle a déboursé dans le cadre de la demande en paiement des travaux supplémentaires dus suivants ces conventions mais se limite à demander arbitrairement le remboursement de 8.190 EUR sur base de demandes d'acomptes non détaillées et de preuve de paiement à concurrence de seulement 4.340 EUR.

Faute pour la société SOCIETE1.) d'établir la certitude d'un préjudice en relation avec la faute retenue, elle est à débouter de sa demande reconventionnelle en remboursement de la somme de 8.190 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat.

### 3) Sur les mesures accessoires

Quant aux mesures accessoires, l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « Lorsqu'il paraît 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. »

En l'espèce, les parties respectives n'établissent pas l'iniquité requise par ledit article, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux frais.

Vu l'issue du litige, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation du jugement du 13 juillet 2022 ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 9.289,80 EUR ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle pour le surplus ;

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux dépens de l'instance.