

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00151

Audience publique du mercredi, dix-huit juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-05090 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 3 juin 2024,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241.603, 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 Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SIEDLER,

comparaissant par Maître Rachel LEZZERI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 1^{er} octobre 2024.

Vu l'ordonnance de clôture du 17 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la fixation de la présente affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 23 avril 2025.

Aucun des mandataires n'a sollicité à plaider oralement et ils ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 23 avril 2025.

Faits

Le 31 juillet 2012, un contrat de vente en état futur d'achèvement a été signé entre d'une part, PERSONNE1.) et PERSONNE3.), en leur qualité de promoteurs et d'autre part, PERSONNE2.) en sa qualité d'acquéreur au prix de 415.651,99 EUR portant sur un immeuble à construire à L-ADRESSE3.).

Procédure

Par assignation du 3 juin 2024, PERSONNE1.) a fait comparaître PERSONNE2.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Par ordonnance du 1^{er} octobre 2024, l'affaire a été soumise, en application des articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile, à la procédure de la mise en état simplifiée. Cette ordonnance a également fixé les délais impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer les montants suivants :

- le montant de 7.964,11 EUR du chef des intérêts conventionnels de retard sur base de 1% par mois pour la période du 13 juillet 2014 au 26 octobre 2023,

- le montant de 997,96 EUR du chef des intérêts conventionnels de retard sur base de 1% par mois pour la période du 22 juillet 2014 au 26 octobre 2023,
- le montant de 14.741 EUR portant sur la facture NUMERO1.),
- le montant de 17.301,49 EUR du chef des intérêts conventionnels de retard sur base de 1% par mois pour la période du 24 juillet 2014 au 1^{er} mai 2024,
- le montant de 48.645,30 EUR avec les intérêts légaux à partir de la date de chaque décaissement jusqu'à solde,
- le montant de 4.000 EUR du chef de frais et honoraires d'avocat, augmenté à 5.737,63 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 2.500 EUR du chef d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le demandeur sollicite également la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire du présent jugement.

Quant aux factures impayées, PERSONNE1.) invoque l'article 1134 du Code civil et fait valoir que suivant contrat de vente en état futur d'achèvement, il a été convenu que le vendeur informerait l'acquéreur par voie postale de la survenance des événements et que la somme stipulée, payable lors de chacun des événements, devait être versée par l'acquéreur dans un délai de huit jours à partir de l'envoi de la lettre, délai passé, l'acquéreur devait payer en sus une pénalité calculée au *pro rata temporis* sur base de 1% par mois.

Il expose que la facture n°NUMERO2.) du 5 juillet 2014, relative à la commande de matériel et de l'équipement sanitaire à hauteur de 6.795,26 EUR à payer à compter du 13 juillet 2014 n'a été payée par PERSONNE2.) que le 26 octobre 2023 de sorte que conformément à l'acte notarié du 31 juillet 2012, ce montant est à augmenter des intérêts sur base de 1% par mois à partir du 13 juillet 2014 jusqu'au 26 octobre 2023 de sorte que PERSONNE2.) reste redevable du montant de 7.964,11 EUR.

En outre, le demandeur soutient que la facture n°NUMERO3.) du 14 juillet 2014, relative au compteur d'électricité individuel, à hauteur de 897 EUR à payer à compter du 22 juillet 2014, n'a été payée par PERSONNE2.) que le 26 octobre 2023 de sorte que conformément à l'acte notarié du 31 juillet 2012, ce montant est à augmenter des intérêts sur base de 1% par mois à partir du 22 juillet 2014 jusqu'au 26 octobre 2023 de sorte que PERSONNE2.) reste redevable du montant de 997,96 EUR.

Concernant la facture n°NUMERO1.) du 16 juillet 2014, PERSONNE1.) explique qu'elle est relative à la remise des clés de l'appartement et que PERSONNE2.) était redevable du montant de 14.741 EUR à partir du 24 juillet 2014 et qu'il n'a toujours pas réglé ladite facture.

Renvoyant à l'acte notarié du 31 juillet 2012, il explique que la somme de 14.741 EUR est à augmenter des intérêts de 1% par mois à partir du 24 juillet 2014 de sorte que PERSONNE2.) reste redevable de la somme de 17.301,49 EUR du chef des intérêts pour la période du 24 juillet 2014 au 1^{er} mai 2024, sous réserve d'augmentation.

Quant aux frais liés à la garantie d'achèvement et la demande en condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 48.645,30 EUR avec les intérêts légaux à partir de la date de chaque décaissement jusqu'à solde, PERSONNE1.) invoque les articles 1134, 1142, 1147 et 1184 du Code civil.

Il se réfère au contrat conclu entre parties qui prévoit qu'une garantie d'achèvement conformément à l'article 1601-5 du Code civil était stipulée sous forme de convention de cautionnement.

PERSONNE1.) précise qu'en avril 2014, la construction était achevée.

En plus, PERSONNE2.) lui aurait demandé la remise d'un double des clés afin de lui permettre d'installer ses meubles dans l'appartement.

Il reproche à PERSONNE2.) de ne pas lui avoir restitué ces clés et d'avoir pris possession des lieux sans respecter les modalités prévues par l'acte notarié du 31 juillet 2012.

Le demandeur renvoie ensuite à ses relances du 16 juillet 2014 et 5 décembre 2014 de PERSONNE2.) lui demandant de remettre la garantie d'achèvement en original et de procéder à la réception de l'ouvrage, restées sans suites.

Il soutient que la prise de possession en avril 2014 sans réserve doit être analysée en une réception sans réserve de l'ouvrage et que PERSONNE2.) aurait dû lui remettre la garantie d'achèvement dès cette prise de possession.

En raison de cette inexécution par PERSONNE2.), il aurait dû continuer à payer les frais liés à la garantie d'achèvement à la banque, plus précisément la commission trimestrielle à hauteur de 1.474,10 EUR pour la période du 25 juillet 2014 au 25 janvier 2023, soit un montant total de 48.645,30 EUR.

Concernant sa demande relative aux frais et honoraires d'avocat à hauteur de 4.000 EUR, PERSONNE1.) expose qu'en refusant de payer les factures tel que prévu par les stipulations contractuelles dans le délai de huit jours à compter de l'émission de celles-ci, PERSONNE2.) commet une faute qui lui cause un préjudice étant donné qu'il a dû recourir aux services d'un avocat afin de recouvrer les sommes qui lui sont dues.

Quant à la qualité à agir, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a l'accord tacite de son épouse PERSONNE3.), qui figure également en tant que partie venderesse dans l'acte notarié du 31 juillet 2012.

Quant à l'achèvement, il renvoie à l'article 1601-6 du Code civil et soutient qu'en matière de restitution de la garantie d'achèvement, il n'est jamais question d'un achèvement de l'immeuble en sa totalité mais de l'achèvement des travaux indispensables à son utilisation ce qui signifie en l'espèce l'habitation de l'immeuble.

Pour établir l'achèvement, PERSONNE1.) renvoie également aux procès-verbaux de réception des copropriétaires PERSONNE4.) et PERSONNE5.) du 23 juillet 2014 et à l'attestation testimoniale de PERSONNE6.).

Pour autant que de besoin, il demande à voir ordonner à PERSONNE2.), sur base des articles 283 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, de verser tout certificat de résidence attestant le lieu de sa résidence pour la période allant du mois d'avril 2014 jusqu'au 10 août 2021, date de la vente de son appartement.

En tout état de cause, PERSONNE1.) formule une offre de preuve par l'audition de PERSONNE7.), comme témoin en sa qualité d'administrateur délégué du syndic de copropriété de la résidence ENSEIGNE1.) pour établir que PERSONNE2.) a occupé l'immeuble entre avril 2014 et le 10 août 2021.

Quant aux désordres et aux rapports d'expertise VAN AERDE du 19 novembre 2014 et PERSONNE8.) du 17 mai 2018, il conclut que ces désordres ne concernent que les parties communes et relèvent plus du manque de finitions mineures que de l'achèvement et qu'ils n'ont aucune conséquence sur l'occupation et l'utilisation de l'immeuble par les copropriétaires.

Quant au *parklift*, il explique qu'il n'est pas question de défectuosité mais d'une simple corrosion qui n'empêche pas l'utilisation de l'appareil et que l'ensemble des éléments substantiels composant l'immeuble litigieux sont achevés.

Quant au reproche de la partie adverse que sa cave est devenue une buanderie et que le local technique est devenu une cave, qu'un décalage existe au niveau du parking du sous-sol et que trois places de parking sont présentes à l'extérieur contre quatre sur les plans, PERSONNE1.) réplique que ces remarques sont dépourvues de pertinence et ne sont documentées par aucune pièce.

Quant aux factures, il réplique qu'elles se rattachent toutes les deux aux travaux prévus par le contrat du 31 juillet 2012 et que les parties ont consenti en pleine connaissance de cause à ce taux d'intérêt de 1% lequel devait dissuader PERSONNE2.) de tout paiement retardé et qui vient compenser le préjudice financier tel que le manque à gagner et la mise en péril de la trésorerie qu'il a subis du fait des paiements retardés.

Comme le paiement devrait intervenir entre ses mains quel que soit le numéro du compte bancaire, le moyen tiré de la différence du numéro de compte de celui de l'acte serait sans pertinence.

L'exception d'inexécution invoquée ne serait qu'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution de son obligation par le cocontractant et en plus, le montant retenu de 32.042,49 EUR serait manifestement disproportionné eu égard à l'achèvement de l'immeuble dès avril 2014.

En premier lieu, **PERSONNE2.)** fait valoir que l'acte de vente en état futur d'achèvement du 31 juillet 2012 fait référence à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE3.) comme vendeurs et que PERSONNE1.) agit seul en sa qualité de vendeur.

PERSONNE1.) n'aurait ni qualité à agir, ni intérêt à agir.

Comme nul ne peut agir pour le compte d'autrui sans un titre qui lui en donne pouvoir, la demande serait irrecevable.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) conteste que l'immeuble ait été achevé en juillet 2014 et renvoyant aux articles 1601-5 et 1601-6 du Code civil, il soutient que les éléments essentiels d'équipement comme la chaudière, le *parklift*, l'ascenseur et la pompe de relevage n'étaient pas en état de fonctionner.

Il conteste avoir emménagé dans les lieux en avril 2014.

Quant aux procès-verbaux de réception des parties privatives d'autres copropriétaires de juillet 2014 versés en cause par PERSONNE1.), PERSONNE2.) conclut qu'ils ne sont pas pertinents ni concluants étant donné qu'ils ne le concernent pas, qu'ils ne concernent pas son immeuble de l'époque et qu'ils doivent être écartés.

Il souligne que dans l'acte de vente du 31 juillet 2012, les parties ont prévu qu'en cas de désaccord sur la notion d'achèvement, la constatation sera faite par une personne qualifiée et que cette personne sera désignée soit par les parties soit à la requête de toutes les parties (vendeurs, acquéreurs et garant) sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble. Elles auraient aussi convenu que la constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre aux vendeurs, aux acquéreurs et au garant.

Le défendeur reproche à PERSONNE1.) de ne jamais avoir voulu passer cette procédure prévue au contrat car il savait qu'elle aboutirait à la conclusion que l'immeuble n'est pas achevé.

N'ayant pris aucune démarche afin de démontrer l'achèvement de l'immeuble, le demandeur ne saurait revendiquer les frais liés à la garantie d'achèvement.

Le défendeur renvoie ensuite au rapport d'expertise PERSONNE8.) diligenté dans le cadre d'une autre instance et fait valoir l'existence de divers vices et malfaçons notamment de la présence de corrosion avancée sur la plate-forme du monte voiture hydraulique.

Il soutient par ailleurs que l'avis de SOCIETE1.) est favorable à l'exception de l'étanchéité au sous-sol où elle a constaté la persistance de plusieurs fuites au niveau du seuil du *parklift*.

Depuis début 2016, le *parklift* ne fonctionnerait pas et aucune voiture n'aurait pas l'utiliser en raison d'un grave problème de corrosion dû aux infiltrations.

Ensuite, il renvoie au jugement du 3 octobre 2017, rendu dans le cadre d'une autre instance entre les mêmes parties qui se réfère aux constats du rapport d'expertise VAN AERDE du 6 février 2017 et du constat d'avancement HUET du 16 novembre 2016. Il soutient que même si la situation a évolué depuis l'introduction de cette instance en novembre 2015, il reste actuellement plusieurs travaux à finir respectivement des désordres auxquels il convient de remédier.

Le défendeur soutient que ce jugement énumère notamment l'asphalte définitif (pavés autobloquants) à réaliser à l'entrée de la résidence (accès à la cour arrière), les travaux de finition périphériques de la porte d'accès au garage, l'humidité des murs de cave, la

fermeture coupe-feu et la porte coupe-feu dans la buanderie, la fermeture des trous dans les murs de la chaufferie, l'isolation des tuyaux de chauffage, l'isolation et la protection des tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, la vérification de la nécessité d'un exécutoire de fumée, l'évacuation des eaux de pluie par le caniveau de la cour arrière, l'accès au local de la machinerie de l'ascenseur pour voitures...

PERSONNE2.) ajoute que dans son rapport du 17 mai 2018, l'expert PERSONNE8.) énumère des inexécutions et qu'il en ressort que PERSONNE1.) a communiqué à l'expert le nouveau cadastre vertical justifiant qu'il y a eu des modifications concernant les attributions des numéros des lots.

PERSONNE1.) n'aurait effectué les démarches nécessaires auprès de l'Administration du Cadastre et de la topographie que le 18 juillet 2017.

Le défendeur expose que certaines caves et certains emplacements de parking, figurant dans les actes de vente des copropriétaires, ne correspondent en réalité pas aux lots caves et emplacement de parking qui ont été attribués dans les faits aux copropriétaires et qu'il est aussi concerné.

PERSONNE2.) conclut qu'il est dès lors établi que des travaux doivent être réalisés au niveau des éléments d'équipements communs et qu'il subsiste un problème avec le cadastre vertical qui doit être régularisé par le promoteur concernant les parties communes et privatives.

Il explique également son refus de restituer la garantie d'achèvement au promoteur par l'existence d'une procédure qui était en cours et qui est toujours pendante devant le tribunal concernant les désordres dans la résidence et les désordres constatés par l'expert PERSONNE8.) dans son rapport du 14 août 2023.

Quant à la facture NUMERO2.) qu'il n'a payé que le 26 octobre 2023, PERSONNE2.) explique qu'elle est relative à la commande de matériel et de l'équipement sanitaire et qu'il s'agit d'un supplément par rapport à l'acte de vente en état futur d'achèvement ce qui ressort de la mention « SUP ».

Il soutient qu'aux termes du contrat entre parties, la pénalité de retard n'est applicable que pour les tranches de travaux sub « CONSTRUCTION A REALISER » en page 22 et non pas aux travaux supplémentaires.

En plus, le numéro de compte indiqué sur la facture ne correspondrait pas au numéro de compte mentionné dans la clause au contrat.

Ensuite, PERSONNE2.) conteste la demande en son principe et en son quantum.

Il en serait de même concernant la facture NUMERO3.) portant sur le compteur d'électricité individuel qui serait un supplément par rapport à l'acte de vente en état futur d'achèvement tel qu'il ressortirait de la mention SUP indiquée sur la facture.

Quant à la facture NUMERO1.), PERSONNE2.) fait valoir qu'elle porte sur 5% du prix de vente payable lors de la remise des clés de l'appartement et qu'il s'agit de la dernière tranche.

Il invoque l'exception d'inexécution et explique son refus de payer la facture prémentionnée par l'existence de défauts de conformité, vices, désordres, dégâts et malfaçons.

En plus, le numéro de compte indiqué sur la facture ne correspondrait pas au numéro de compte mentionné dans la clause au contrat.

Les vendeurs auraient pu remédier aux vices constatés et régulariser le cadastre depuis le jugement intervenu en 2017, constatant leur responsabilité.

En dernier lieu, PERSONNE2.) conteste le montant en son principe et en son quantum.

Quant à la demande adverse relative aux frais et honoraires d'avocat, PERSONNE2.) invoque l'absence de faute de sa part et l'absence de pièce justificative du montant sollicité.

Finalement, PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

- quant à la qualité pour agir

Il ressort de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 31 juillet 2012 que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE3.) ont conclu ce contrat en leur qualité de vendeurs promoteurs.

La qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu et contesté (H. SOLUS et R. PERROT, Droit Judiciaire privé, tome I, Sirey, 1961, nos 262 et s., pp. 243 et s.). Elle constitue pour le sujet le droit d'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (J. VINCENT, Rép. Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° « Action », 1955, n° 61).

Il s'ensuit que la qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsqu'elle est intentée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir sanction (Cour d'appel (référé), 23 octobre 1989, n° 11.429 du rôle).

Le fait que la demande est introduite par PERSONNE1.) seul n'entraîne pas son irrecevabilité.

- quant à l'intérêt pour agir

L'intérêt à agir est le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur. Il existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer

la condition juridique du demandeur, et il suffit qu'il affirme que tel est le cas (Th. Hoscheit: L'évolution du litige au cours de l'instance, Cercle Laurent, 2004, bulletin II, n° 45, 1ère conception).

En l'espèce PERSONNE1.) a un intérêt à agir contre PERSONNE2.) puisqu'en cas de succès de sa demande, sa situation s'en trouverait modifiée.

- quant à l'achèvement

Il y a lieu de relever que comme la demande est introduite par PERSONNE1.) seul, il ne pourra réclamer que la moitié des sommes éventuellement dues par PERSONNE2.) en vertu de l'acte notarié du 31 juillet 2012 signé par les époux ALIAS0.).

Suivant l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Il incombe à PERSONNE1.), qui fait valoir que les travaux étaient achevés, d'établir cet achèvement ce qui entraînait l'obligation de la remise de la garantie d'achèvement par PERSONNE2.).

En effet, un refus injustifié de restituer la garantie d'achèvement par PERSONNE2.) donne droit à PERSONNE1.) de demander le paiement des frais liés à cette restitution tardive.

L'acte notarié du 31 juillet 2012 donne la définition de l'achèvement en renvoyant à l'article 1601-6 du Code civil.

L'article 1601-6 du Code civil prévoit que l'immeuble vendu à terme ou en état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

L'acte notarié prévoit à la page 14 que : L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-dessus reproduit et invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

En outre, les parties ont prévu que lorsqu'il n'y a pas d'accord entre les parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée. Cette personne sera désignée, soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties (vendeurs, acquéreurs et garant), sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble. La constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un

rapport motivé à remettre aux vendeurs, aux acquéreurs et au garant. La constatation de l'achèvement est parfaite par la remise de ce rapport.

Le demandeur ne verse en cause aucun procès-verbal d'achèvement constatant de manière contradictoire l'achèvement de la construction.

Dans le cadre de l'instance pendante devant la 8^{ième} chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg entre le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) et les époux ALIASO.), ayant comme objet la responsabilité de ces derniers en leur qualité de promoteurs, un jugement est intervenu le 3 octobre 2017 qui a retenu qu'il ressort tant du rapport d'expertise VAN AERDE du 6 février 2017 que du constat d'avancement HUET du 16 novembre 2016 que, même si la situation a évolué depuis l'introduction de la présente instance en novembre 2015, il reste actuellement plusieurs travaux à finir, respectivement des désordres auxquels il convient de remédier. Il en est ainsi notamment en ce qui concerne :

- l'asphalte définitif (pavés autobloquants) à réaliser à l'entrée de la résidence (accès à la cour arrière) ainsi que du contrôle de la membrane d'étanchéité à ce niveau (cf. page 4 du constat HUET et point 1.2 du rapport VAN AERDE) ;
- les travaux de finition périphériques de la porte d'accès au garage, y compris la fermeture du joint sous porte (cf. page 10 du constat HUET et point 11.4 du rapport VAN AERDE) ;
- l'humidité présente dans les bas des murs de cave ainsi que les plinthes en carrelage à remettre en place (cf. pages 10 et 11 du constat HUET et point 2.3 du rapport VAN AERDE) ;
- la fermeture coupe-feu et la porte coupe-feu dans la buanderie (cf. page 11 du constat HUET et point 4 du rapport VAN AERDE) ;
- la fermeture du (ou des) trou(s) dans les murs de la chaufferie (cf. page 12 du constat HUET et points 6.1 et 7 du rapport VAN AERDE) ;
- l'isolation des tuyaux de chauffage (cf. page 12 du constat HUET et point 6.2 du rapport VAN AERDE) ;
- la peinture / finition dans le local « électricité » (cf. page 14 du constat HUET et point 8.1 du rapport VAN AERDE) ;
- la liste et la dénomination des disjoncteurs et compteurs électriques (cf. page 15 du constat HUET et point 8.2 du rapport VAN AERDE) ;
- le rail de montage de la porte du local « poussettes » (cf. page 16 du constat HUET et point 10.1 du rapport VAN AERDE) ;

- l'isolation et la protection des tuyaux d'évacuation des eaux pluviales (cf. pages 16, 17 et 19 du constat HUET et points 11.7, 11.9 et 14.1 du rapport VAN AERDE);
- la vérification de la nécessité d'un exutoire de fumée (cf. page 9 du constat HUET et point 12 du rapport VAN AERDE) ;
- l'évacuation des eaux de pluie par le caniveau de la cour arrière (cf. page 19 du constat HUET et point 14.5 du rapport VAN AERDE) ;
- l'évacuation des eaux provenant de la maison voisine (cf. page 20 du constat HUET et point 14.5 du rapport VAN AERDE) ;
- l'accès au local « machinerie » de l'ascenseur pour voitures (cf. page 21 du constat HUET et point 11.8 du rapport VAN AERDE).

Ce jugement a ordonné une expertise judiciaire par l'expert PERSONNE8.).

Cette procédure est actuellement toujours pendante et un premier complément d'expertise a été ordonné par jugement du 9 juillet 2019 et un deuxième complément d'expertise a été ordonné par jugement du 10 novembre 2021.

Face aux contestations émises par PERSONNE2.) quant à l'achèvement des travaux conformément à l'article 1601-6 du Code civil, eu égard aux constats relevés dans le jugement du 3 octobre 2017 et aux compléments d'expertise ordonnés notamment quant à la sécurité incendie, il appartenait à PERSONNE1.) de respecter la procédure prévue contractuellement par les parties en cas de désaccord.

Or, aucune personne qualifiée n'a été désignée pour faire un rapport motivé constatant l'achèvement.

Il n'est pas pertinent que certains copropriétaires aient habité leur appartement en juillet 2014 étant donné qu'il appartient au demandeur de prouver l'achèvement du bien acquis par PERSONNE2.).

Dans son attestation testimoniale, PERSONNE6.) déclare qu'il occupe un logement depuis le 1^{er} novembre 2015 et qu'il peut affirmer que les travaux sur le bâtiment et dans l'appartement auquel il s'intéressait peuvent être qualifiés comme achevés.

Ces déclarations manquent cependant de précision et elles ne se réfèrent pas à l'achèvement au sens juridique du bien du défendeur, prévu par l'article 1601-6 du Code civil, de sorte qu'elles ne suffisent pas pour établir l'achèvement du bien acquis par PERSONNE2.).

Il a été retenu par le jugement du 3 octobre 2017 qu'aucune réception des travaux n'est intervenue.

Aucune remise officielle d'un double des clés n'ayant eu lieu de manière contradictoire entre parties, une réception des clés en 2014 par PERSONNE2.) n'est pas suffisante pour démontrer l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

Au vu des contestations émises par le défendeur et de l'absence de respect de la procédure spéciale prévue par le contrat entre parties, un certificat de résidence n'est pas suffisant pour démontrer l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil étant donné que ce document n'établit pas les éléments requis par la loi.

Pour ces motifs, il n'y a pas lieu d'ordonner à PERSONNE2.) de produire en cause un certificat de résidence couvrant la période d'avril 2014 au 10 août 2021.

Pour les mêmes motifs, l'audition de PERSONNE7.), comme témoin en sa qualité d'administrateur délégué du syndicat de copropriété de la résidence ENSEIGNE1.), n'est pas pertinente.

A défaut pour PERSONNE1.) d'établir la date d'achèvement des travaux, il n'a pas démontré à quel moment PERSONNE2.) avait l'obligation de lui restituer la garantie d'achèvement qu'il a restitué lors de la vente de son bien, de sorte que la demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement des frais liés à la garantie d'achèvement n'est pas fondée.

- quant aux factures relatives aux intérêts conventionnels

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à PERSONNE1.) d'établir que PERSONNE2.) a l'obligation de lui payer les montants réclamés.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

La facture n° NUMERO2.) du 5 juillet 2014 concerne la commande de matériel d'équipement sanitaire et la mention SUP indique que ces travaux constituent des travaux supplémentaires, initialement non prévus.

Il résulte de l'acte notarié du 31 juillet 2012 que les parties avaient convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre de la survenance des événements, et que la somme stipulée payable lors de chacun des événements devra être versée par l'acquéreur, dans un délai de huit jours à compter de l'envoi de cette lettre, délai passé lequel l'acquéreur devra payer en sus une pénalité calculée *pro rata temporis* sur la base d'un pourcent par mois.

Cette clause se réfère aux travaux à réaliser et aux paiements par tranches d'avancement.

Concernant les suppléments commandés par PERSONNE2.), le demandeur n'invoque aucune clause contractuelle prévoyant le paiement d'intérêts sur ces suppléments, de sorte que la demande en paiement du montant de 7.964 EUR n'est pas fondée.

La facture n° NUMERO3.) du 14 juillet 2014 concerne le compteur d'électricité individuel et la mention SUP indique que ces travaux constituent des travaux supplémentaires, initialement non prévus.

La clause invoquée par PERSONNE1.) détaillée ci-avant se réfère aux travaux à réaliser et aux paiements par tranches d'avancement.

Concernant les suppléments commandés par PERSONNE2.), le demandeur n'invoque aucune clause contractuelle prévoyant le paiement d'intérêts sur ces suppléments, de sorte que la demande en paiement du montant de 997,96 EUR n'est pas fondée.

- quant à la facture relative à la dernière tranche de 5%

Le demandeur sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 14.741 EUR, correspondant à la dernière tranche de 5 % due à la remise des clés ainsi que le montant de 17.301,49 EUR, représentant les des intérêts conventionnels de retard sur base de 1% par mois pour la période du 24 juillet 2014 au 1^{er} mai 2024 sur le montant de 14.741 EUR.

L'acte notarié prévoit que 5% sont dus lors de la remise des clés, soit le montant de 14.741 EUR.

Il est constant en cause que la remise des clés a eu lieu, PERSONNE2.) ayant même entretemps vendu son immeuble.

Il doit payer à l'entrepreneur le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat.

Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser, l'exécution de ses propres obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée.

Or, l'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. Il s'agit dès lors d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (v. J. GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e éd., n°365, p.430 et s.).

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (v. M. PERSONNE9.) et G. RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n°446, p.601).

Si le défendeur justifie la retenue de la dernière tranche de 5% en faisant valoir l'exception d'inexécution, il y a lieu de relever que ce moyen est temporaire et que même si des vices et malfaçons qui font objet d'une autre instance existent, la dernière tranche est due. Le paiement étant dû aux promoteurs vendeurs, il n'est pas pertinent que le numéro de compte indiqué sur la facture ne corresponde pas au numéro de compte mentionné dans la clause contractuelle.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) est fondée pour le montant de 7.370,50 EUR soit la moitié de 14.741 EUR qu'il peut réclamer pour son propre compte, son épouse n'étant pas partie demanderesse à la présente instance.

Au vu des stipulations contractuelles, la demande à se voir accorder des intérêts conventionnels de retard de 17.301,49 EUR, représentant les intérêts conventionnels de retard sur base de 1% par mois pour la période du 24 juillet 2014 au 1^{er} mai 2024 sur le montant de 14.741 EUR est fondée pour le montant de 8.650,75 EUR (17.301,49/2).

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) est fondée pour le montant total de 16.021,25 EUR (= 7.370,50 + 8.650,75) à l'égard de PERSONNE2.), montant auquel il y a lieu de condamner celui-ci.

- quant aux frais et honoraires d'avocat

Par un arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute avec le remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute, cette faute pouvant consister, soit, dans l'exercice abusif ou anormal d'une action en justice, soit dans la faute à l'origine d'un dommage donnant lieu à une action en responsabilité civile engendrant des dommages et intérêts compensatoires (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, G. Ravarani, Pasicrisie 2014, nos. 1144 et ss.).

En l'occurrence, afin de prospérer dans sa demande sur base de l'article 1382 du Code civil, il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute, d'un dommage et du lien de causalité entre la faute et le dommage subi.

Le fait de PERSONNE2.) d'avoir retenu le montant de la dernière tranche de 5% en faisant valoir l'exception d'inexécution, qui constitue un moyen de défense, ne constitue pas une faute en lien causal avec les frais et honoraires d'avocat de 5.737,63 EUR réclamés, de sorte que la demande n'est pas fondée.

- quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée pour le montant de 1.200 EUR.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Les conditions prévues par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas réunies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la dit partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 16.021,25 EUR,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.200 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

