

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH20/00128**

Audience publique du jeudi trente novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-03390 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Daisy MARQUES, greffier assumé.

**ENTRE**

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg, du 23 février 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Andrea CARSTOIU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1) La société anonyme PERSONNE3.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BAUSTERT,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Catherine HORNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 2) La société anonyme de droit français PERSONNE4.) S.A. ENSEIGNE1.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au ADRESSE4.) sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par son représentant légal actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BAUSTERT,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7 rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, RCS n° NUMERO3.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

Suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement du 30 mars 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis un appartement duplex auprès de la société anonyme PERSONNE3.) S.A. (ci-après : la société PERSONNE3.)).

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévoit une garantie d'achèvement aux termes de laquelle, la société PERSONNE3.) « *déclare que la garantie de l'achèvement complet, prévue tant par l'article 1601-5 du Code civil que par le règlement grand-ducal du 24 février 1977 [...] est émise par la société anonyme de droit français PERSONNE4.) [...]. Cette garantie d'achèvement a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par le notaire instrumentaire en date du 30 mars 2018 en cours de formalisation. [...] La garantie prend fin lors du complet achèvement des locaux, comme prévu plus haut pour la garantie d'achèvement* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contractèrent, en date du 18 septembre 2017, un contrat de prêt auprès de la banque SOCIETE1.). Suivant une ligne de crédit, le montant de 334.000.- euros fut mis à disposition des requérants.

Les travaux de construction commencèrent en octobre 2018.

L'article 3 du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, intitulé « *Délai d'exécution des travaux* », dispose que : « *le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les 18 mois à compter des présentes, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 2 septembre 2020, les acquéreurs ont résilié avec effet immédiat le contrat de vente et mis en demeure la partie défenderesse de restituer les sommes perçues en plus de dommages et intérêts.

Par exploit d'huissier de justice du 23 février 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner assignation à la société PERSONNE3.) et à la société anonyme de droit français PERSONNE4.) S.A. (ci-après : la banque PERSONNE4.)) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-03390 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Vu l'injonction de conclure du 15 mars 2022 délivrée à Maître Andrea CARSTOIU, les délais impartis à Maître Andrea CARSTOIU ayant expiré.

La clôture de l'instruction à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a été prononcée en date du 31 mars 2022, alors que l'injonction de conclure ne fut pas suivie d'effet.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 13 juin 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 28 septembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Maître Andrea CARSTOIU ne s'est pas présentée à l'audience et n'a pas déposé sa farde de procédure.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état Françoise HILGER à l'audience des plaidoiries du 26 octobre 2023.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent au tribunal d'« *ordonner la résolution judiciaire, sinon la résiliation du contrat VEFA du 30 mars 2018 aux torts exclusifs de la société PERSONNE3.)* » pour défaut de délivrance aux termes contractuellement convenus.

Ils réclament des dommages et intérêts pour préjudice matériel de l'ordre de 339.278,56 euros, à majorer des intérêts légaux à partir du 30 août 2019, date à laquelle les travaux auraient dû être achevés, sinon à partir du 2 septembre 2020, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Et demandent encore la réparation d'un préjudice moral à hauteur de 50.000.- euros.

Ils demandent par ailleurs à voir « *condamner la société PERSONNE3.) à [les] tenir indemnes de toute conséquence et de tout dommage qui pourrait découler pour eux du contrat VEFA du 30 mars 2018 respectivement de sa résolution, sinon sa résiliation* ».

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal considérerait qu'une cause légitime justifiant le retard d'achèvement existerait, les requérants demandent des dommages et intérêts à hauteur de la somme de 107.224,31 euros.

Enfin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros, le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur du montant de 10.000.- euros et concluent à la condamnation de la société PERSONNE3.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Andrea CARSTOIU, avocat constitué.

Ils invoquent à titre principal la responsabilité contractuelle, sinon les articles 1601-11 et 1610 du Code civil. À titre subsidiaire, ils font valoir les dispositions relatives à la responsabilité délictuelle pour soutenir leurs demandes.

En ce qui concerne la banque PERSONNE4.), les requérants demandent à la voir « *condamner à garantir le paiement de la garantie d'achèvement sinon lui déclarer le jugement commun* ».

**La société PERSONNE3.)** s'oppose à la demande en excipant de causes légitimes revêtant les caractéristiques de la force majeure pour justifier le retard dans l'achèvement des travaux de construction de l'appartement duplex acquis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ainsi, tant deux faillites de ses sous-traitants que les répercussions de la pandémie du Covid à partir de mars 2020 sur le secteur de la construction seraient autant de causes justifiant le retard pris dans l'achèvement des travaux. Par ailleurs, elle conteste, à titre subsidiaire, les différents chefs de préjudice invoqués par les requérants tant en leur principe qu'en leur *quantum*. À cet égard, elle fait notamment valoir que les conditions de mise en œuvre de la garantie d'achèvement ne seraient nullement remplies. En effet, la société PERSONNE3.) ne serait plus intervenue sur le chantier à partir de la résiliation intervenue à l'initiative de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), de

sorte que c'est la décision unilatérale de ces derniers qui imposa l'arrêt définitif des travaux.

Reconventionnellement et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la société PERSONNE3.) réclame le montant de 21.933,62 euros à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat de vente, avec les intérêts légaux à partir du 7 février 2023, date des conclusions récapitulatives, jusqu'à solde.

Elle réclame encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 3.750.- euros.

Finalement, la société PERSONNE3.) conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros ainsi qu'à la condamnation de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Catherine HORNUNG, avocat constitué.

**La banque PERSONNE4.)** fait plaider que les requérants ont vendu l'immeuble dont question et demande à voir constater purement et simplement l'extinction de l'instance en application de l'article 210 du Nouveau Code de procédure civile.

Subsidiairement, ils n'auraient plus qualité à agir à défaut de revêtir encore la qualité d'acheteurs. D'ailleurs les conditions de mise en œuvre de la garantie d'achèvement ne seraient pas données en l'espèce alors que ni une impossibilité matérielle, ni une impossibilité juridique d'achever l'ouvrage ne seraient données en l'espèce ; l'absence d'achèvement du chantier trouverait plutôt sa cause dans la résiliation intempestive des requérants principaux.

Finalement, la banque PERSONNE4.) réclame une indemnité de procédure de 15.000.- euros et la condamnation des demandeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué.

### **3. Motivation**

*-Quant à la recevabilité*

Il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers (ci-après : la Loi de 1905) que « *tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques, dans le ressort duquel les biens sont situés* ».

Aux termes de l'article 17 de la Loi de 1905, « *[a]ucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'art. 15* ».

La finalité de l'article 17 précité est de rendre attentifs les tiers (potentiels acquéreurs d'immeubles) au fait que la propriété de ces immeubles est contestée et qu'un litige est en cours ; la disposition légale se justifie par le souci d'empêcher un préjudice futur (cf. CA, 14 juin 2017, n° 43369).

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) a trait à la résolution de l'acte de vente du 30 mars 2018.

L'action introduite est donc sujet à la transcription préalable visée par l'article 17 de la Loi de 1905.

Il ne résulte cependant pas des pièces versées en cause que cette formalité ait été respectée en l'occurrence.

Les dispositions de l'article 17 précité étant d'ordre public, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les parties à régulariser la procédure au regard des exigences de l'article 17 de la Loi de 1905

Au vu de ce qui précède, il y a lieu, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture et de surseoir à statuer en attendant la régularisation de la procédure au regard des exigences de l'article 17 de la Loi de 1905.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes principale et reconventionnelle ainsi que les frais et dépens de l'instance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

avant tout autre progrès en cause, ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 28 septembre 2023 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre aux parties de régulariser la procédure au regard des exigences de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,

sursoit à statuer pour le surplus,

refixe l'affaire à l'audience du 4 janvier 2024 pour clôture et plaidoiries,

réserve les frais et dépens de l'instance.