

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00049

Audience publique du jeudi dix-huit avril deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-03390 du rôle

Composition :

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

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 SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), L-ADRESSE3.), 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 SOCIETE2.) S.A. (groupe ENSEIGNE1.)), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéroNUMERO2.), 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 la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) et sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), 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. Rétroactes factuels et procéduraux

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 SOCIETE1.) S.A. (ci-après : la société SOCIETE1.)).

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévoit une garantie d'achèvement aux termes de laquelle, la société SOCIETE1.) « 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 SOCIETE2.) [...]. 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 SOCIETE3.). 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 SOCIETE1.) et à la société anonyme de droit français SOCIETE2.) S.A. (ci-après : la banque SOCIETE2.)) 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.

Suivant jugement intermédiaire numéro 2023TALCH20/00128 du 30 novembre 2023, le tribunal, a, avant tout autre progrès en cause, invité les parties à 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.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 12 février 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 15 février 2024, l'instruction de l'affaire a de nouveau été clôturée.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 29 février 2024 conformément aux dispositions de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Dans leur assignation, **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 SOCIETE1.)* » 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 de leur préjudice moral chiffré à hauteur de 50.000.- euros.

Ils demandent par ailleurs à voir « *condamner la société SOCIETE1.) 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 **SOCIETE1.)** 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 **SOCIETE2.)**, les requérants demandent à la voir « *condamner à garantir le paiement de la garantie d'achèvement, sinon lui déclarer le jugement commun* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont plus conclu par la suite, de sorte qu'une clôture sanction dut intervenir à leur encontre.

Suivant son dernier état de conclusions, **la société SOCIETE1.)** conclut au rejet des prétentions des requérants qui ne sont plus propriétaires de l'appartement.

Reconventionnellement, elle réclame le montant de 21.933,62 euros à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat de vente en état futur d'achèvement par les requérants. Elle réclame encore le montant de 3.750.- euros du chef de remboursement des frais et honoraires d'avocat ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros. Finalement, elle conclut à la condamnation des requérants au paiement des frais et dépens de l'instance.

La banque SOCIETE2.) conclut à voir dire que les prétentions des requérants ne se conçoivent, actuellement, que comme une simple demande indemnitaire au vu de la vente par les requérants de l'immeuble.

Elle réclame une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de l'ordre de 10.000.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 15.000.- euros et conclut finalement à voir condamner les requérants à supporter les frais et dépens de l'instance.

3. Motivation

3.1. Quant à la demande principale en résolution de la vente

Il est d'abord rappelé que l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers est libellé comme suit : « *Aucune 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* ».

À l'appui de leur demande en résolution judiciaire du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que la venderesse a manqué à son obligation d'achever les ouvrages endéans le délai conventionnel.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

Il est constant en cause, pour ne pas être contesté, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont plus propriétaires de l'immeuble litigieux pour l'avoir vendu en date du 1^{er} février 2023.

N'étant actuellement plus propriétaires de l'immeuble, ils ne peuvent plus requérir une inscription au bureau des hypothèques au sens de la loi précitée et en conséquence, ils ne peuvent plus soutenir une demande en résolution de la vente.

Il suit de ce qui précède que leur demande en résolution est à déclarer non fondée.

Afin de prospérer dans leur demande en indemnisation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent prouver l'existence d'un préjudice dans leur chef.

Le tribunal rappelle qu'ils ont revendu l'immeuble litigieux.

Or, il n'est pas établi que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient réalisé une moins-value en revendant leur duplex en 2023 (le prix de vente n'est pas renseigné sur l'acte de vente afférent, cf. pièce 18 de Maître HORNUNG). Ils ont acheté l'immeuble au prix de 325.536.- euros et le projet d'acte révèle un prix de vente de 450.000.- euros.

Comme les requérants restent en défaut de prouver l'existence d'un quelconque préjudice matériel ou moral dans leur chef, leur demande en indemnisation est également à rejeter.

Au vue de l'issue du litige, leur demande en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat est pareillement à déclarer non fondée.

- 3.2. Quant à la demande reconventionnelle en paiement du montant de 21.933,62 euros à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat VEFA formulée par la société SOCIETE1.)

Dans ses conclusions notifiées en date du 7 février 2023, la société SOCIETE1.) soutient que « *c'est à tort et de manière totalement abusive que les parties demanderesse ont résilié l'acte VEFA en septembre 2020 sans justes motifs en privant ainsi le promoteur d'aller jusqu'au bout de l'opération immobilière et de percevoir sa marge sur l'opération. Il est constant que les promoteurs prévoient une marge de 15 % (applicable sur le prix de vente HT) dans leur bilan financier* ».

À supposer établi que la société SOCIETE1.) ait escompté une marge bénéficiaire de 15 % et que cette marge soit de notoriété et constante en cause, il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) ait été empêchée, respectivement dans l'impossibilité d'accepter un autre chantier en lieu et place du chantier de l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui ont résilié la vente suivant courrier du 2 septembre 2020.

En effet, si le cocontractant victime a le droit d'être réparé de son dommage, toujours est-il que la victime a l'obligation de modérer, de minimiser son dommage.

En l'occurrence, la demanderesse sur reconvention prétend avoir perdu la chance de réaliser une marge bénéficiaire de 15 % et reste en défaut de prouver avoir eu l'occasion d'accepter un chantier en échange.

Devant cette carence probatoire, tenant à l'hypothétique marge bénéficiaire de 15 % et à l'impossibilité d'accepter un autre chantier en lieu et place du chantier PERSONNE3.), la demande en indemnisation du promoteur laisse d'être fondée.

3.3. Quant à la demande reconventionnelle en remboursement des honoraires d'avocat formulée par la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des requérants à lui payer les frais et honoraires d'avocats d'un montant de 3.750.- euros.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881).

Or, 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 (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques 3e édition, Pasirisie Luxembourgeois 2014, n° 1109).

Le tribunal constate que le montant réclamé se rapporte uniquement à des demandes d'acomptes. Aucune facture finale et aucun détail des prestations ne sont versés. Il est partant impossible de vérifier la réalité et la nature des prestations censées avoir été réalisées et correspondre aux honoraires mis en compte.

Le tribunal en conclut que la société SOCIETE1.) ne démontre pas à suffisance la réalité du préjudice allégué.

Sa demande de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

3.4. Quant à la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire formulée par la banque SOCIETE2.)

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Eu égard à l'inertie des requérants qui, malgré invitation de la part du tribunal, n'ont pas pris position par rapport à l'occurrence de l'élément nouveau tenant à la revente de leur immeuble, ceux-ci ont manifestement agi de manière fautive et négligente et ont causé un préjudice certain à la banque SOCIETE2.) en raison du retard ainsi engendré au dénouement de l'affaire.

La demande de la banque SOCIETE2.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est partant fondée sur base de l'article 6-1 du Code civil pour le montant que le tribunal fixe *ex aequo et bono* à 1.500.- euros.

3.5. Quant aux demandes accessoires

3.5.1. Indemnités de procédure

Chacune des parties demande encore une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l'espèce, il serait inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses l'entièreté des frais non compris dans les dépens qu'elles ont dû exposer pour faire assurer leur défense.

Eu égard à la nature et au résultat du litige, il y a lieu d'octroyer à la banque SOCIETE2.) une indemnité de procédure évaluée *ex aequo et bono* à la somme de 1.500.- euros.

Eu égard à la nature et au résultat du litige, il y a lieu d'octroyer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure évaluée *ex aequo et bono* à la somme de 2.500.- euros.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne peuvent prétendre à l'octroi d'une indemnité de procédure, de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande telle que formulée en ce sens.

3.5.2. Frais et dépens

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction pour la part qui les concerne au profit de Maître Catherine HORNING et de l'étude d'avocats KLEYR GRASSO, avocats constitués qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.

3.5.3. Exécution provisoire

En ce qui concerne la demande des parties défenderesses tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire usage de la faculté accordée au juge par l'article 244 *in fine* du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

revu le jugement numéro 2023TALCH20/00128 du 30 novembre 2023,

dit les demandes en résolution et en paiement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevables mais non fondées,

partant, en déboute,

dit la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire dirigée par la société anonyme de droit français SOCIETE2.) S.A. contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) partiellement fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme de droit français SOCIETE2.) S.A. le montant de 1.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros à la société anonyme de droit français SOCIETE2.) S.A.,

dit la demande reconventionnelle dirigée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour paiement de dommages et intérêts non fondée,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros à la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de sa demande en paiement d'honoraires d'avocat,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction pour la part qui les concerne au profit de Maître Catherine HORNUNG et de l'étude d'avocats KLEYR GRASSO, avocats constitués qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.