

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00019

Audience publique du jeudi vingt mars deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-09761 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Joan SASSON, juge délégué,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

E n t r e

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 7 novembre 2024,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

défaillant.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 13 février 2025.

Le mandataire de la partie demanderesse a été informé par bulletin du 15 janvier 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 13 février 2025.

Il a été informé par bulletin du 11 février 2025 de la composition du Tribunal.

Il n'a pas sollicité de 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 par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 13 février 2025.

I. La procédure

Par exploit d'huissier du 7 novembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a assigné PERSONNE1.) devant le Tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro du rôle TAL-2024-09761 et soumise à l'instruction de la XXe section.

PERSONNE1.) n'a pas constitué avocat, conformément à l'article 192 du Nouveau Code de procédure civile.

Il résulte de l'assignation 7 novembre 2024 et plus particulièrement du document intitulé « modalités de remise d'acte » qu'PERSONNE1.) a été assigné à son domicile à L-ADRESSE2.). Il résulte en outre de ce document que l'huissier de justice Laura GEIGER, a vérifié l'exactitude de l'adresse auprès du Registre national des personnes physiques ainsi que sur la sonnette, respectivement sur la boîte aux lettres, et que personne, respectivement personne ayant qualité de recevoir copie de l'acte, n'a pu être trouvé sur les lieux.

Il est par ailleurs précisé qu'une copie de l'exploit d'assignation a été laissée à l'adresse du destinataire sous enveloppe fermée et qu'une autre copie a été envoyée par voie postale dans le délai prévu par la loi.

L'huissier de justice ayant procédé selon les modalités prévues par l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard d'PERSONNE1.), en application de l'article 79, alinéa 1er, du même code.

II. Les faits

Par acte notarié du DATE1.), une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un appartement, un emplacement extérieur et une cave a été conclue entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.).

Le point 2 de l'article intitulé « exigibilité du prix » stipule que :

« 2. Le solde du prix représentant le prix de vente redû pour les constructions à réaliser, soit TROIS CENT QUARANTE-ET-UN MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (341.640,-€) (avec un taux d'application TVA à 17%), est payable comme suit :

- | | |
|--|------------|
| - 7% à l'achèvement des travaux de terrassement | 23.914,80€ |
| - 8% à l'achèvement des travaux de fondation | 27.331,20€ |
| - 10% à l'achèvement de la dalle sur 2 ^{ème} sous-sol | 34.164,- € |
| - 10% à l'achèvement de la dalle sur rez-de chaussée | 34.164,-€ |
| - 5 % à l'achèvement de la dalle sur 1 ^{er} étage | 17.082,-€ |
| - 10 % à l'achèvement de la dalle sur 2 ^{ème} étage | 34.164,-€ |
| - 5 % à l'achèvement des travaux de toiture | 17.082,- € |

- 10% à l'achèvement des travaux de pose des châssis et des fenêtres	34.164,-€
- 5% à l'achèvement des travaux de façade	17.082,-€
- 10% à l'achèvement des travaux de l'installation du chauffage, du sanitaire et de l'électricité	34.164,- €
- 5% à l'achèvement des travaux de plâtrerie et des chapes	17.082,-€
- 5% à l'achèvement des travaux de revêtement de sols	17.082,-€
- 5% à l'achèvement des travaux de menuiserie intérieure	17.082,-€
- 5% à la remise des clés	<u>17.082,-€</u>
TOTAL :	341.640,-€

III. Les prétentions et moyens de la partie demanderesse

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer le montant de 148.671,75 euros avec les intérêts au taux légal calculés à compter de l'échéance de chaque facture, sinon à compter de la mise en demeure, sinon à compter de l'assignation en justice.

Elle requiert également la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de procédure de 6.000 euros.

Finalement, elle demande au Tribunal de condamner le défendeur aux frais et dépens de l'instance et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait plaider qu'en dépit de plusieurs rappels et d'une mise en demeure du DATE2.), PERSONNE1.) reste en défaut de lui régler les factures suivantes :

- facture n° NUMERO2.) du DATE3.) : 57.627,57 euros
- facture n°NUMERO3.) du DATE4.) : 18.674,22 euros

- facture n°NUMERO4.) du DATE5.) : 59.868,20 euros
- facture n°NUMERO5.) du DATE6.) : 11.986,06 euros
- facture n°NUMERO6.) du DATE7.) : 121,03 euros
- facture n°NUMERO7.) du DATE8.) : 394,67euros

La société demanderesse soutient par ailleurs qu'en cas de défaut de paiement des factures dans un délai de 15 jours, le contrat stipulerait la mise en compte d'intérêts de retard calculés au taux légal jusqu'au paiement.

En ce qui concerne le prix des travaux, elle donne en outre à considérer que les prix stipulés dans l'acte de vente sont révisables en cas de variation de la TVA ou en cas de variation de 2,5% de l'indice officiel des prix à la construction.

IV. Les motifs de la décision

Selon l'article 78, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit. En effet, le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande. Au contraire, il est assimilé à une contestation. Il appartient dès lors au juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée et d'examiner d'office tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public. Il lui appartient en particulier d'examiner la pertinence des éléments de preuve produits par la partie demanderesse à l'appui de sa demande.

En l'espèce, le contrat de vente en l'état futur d'achèvement versé en cause prévoit un solde du prix de vente pour les constructions à réaliser (TVA comprise) de 341.640 euros, payable en quatorze tranches à l'achèvement de certains travaux. Il est par ailleurs stipulé à l'article intitulé « REVISION DU PRIX » que le prix n'est pas révisable, sauf dans deux hypothèses, dont celle d'une variation de 2,5% de l'indice officiel des prix à la construction.

Le Tribunal constate que certaines factures dont le paiement est réclamé portent sur des travaux relatifs à plusieurs tranches. Ainsi, à titre d'exemple, la facture n°NUMERO2.) du DATE3.) est relative, à la fois, à des travaux de chauffage, de sanitaire et d'électricité (dixième tranche) et à des travaux de plâtrerie et de chapes (onzième tranche).

Force est encore de noter que le contrat de vente prévoit le paiement d'un montant de 17.082 euros à l'achèvement des travaux de plâtrerie et de chapes (onzième

tranche), des travaux de revêtement du sol (douzième tranche) et des travaux de menuiserie intérieure (treizième tranche). Or, dans la facture n°NUMERO2.) du DATE3.) et dans la facture n°NUMERO4.) du DATE5.), ces travaux sont facturés à 21.651 euros (TVA comprise). De même, en ce qui concerne la façade. Alors que le contrat prévoit une tranche de 17.082 euros à l'achèvement des travaux de façade, la facture n°NUMERO3.) du DATE4.) met en compte un montant de 18.674,22 euros à ce titre.

Aucun élément du dossier ne permet cependant de retracer l'évolution de l'indice officiel des prix à la construction par rapport à l'évolution des travaux mis en compte dans les factures dont le paiement est actuellement réclamé. Il est dès lors impossible d'apprécier si, et dans quelle mesure, l'augmentation du prix correspond effectivement à une adaptation proportionnelle telle qu'elle est prévue par le contrat de vente en l'état futur d'achèvement à titre d'exception au caractère non révisable du prix.

Le Tribunal relève encore, au sujet de la facture n°NUMERO2.) du DATE3.) qui met en compte des travaux de chauffage, de sanitaire et d'électricité pour un montant de (29.200+2.721,73=) 31.921,73 euros HTVA que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévoit le paiement d'un montant de 34.164 euros (TVA comprise) à l'achèvement de ces travaux (dixième tranche). Or, il résulte du récapitulatif des factures (pièce 10 de Maître Thielen) que la société SOCIETE1.) SARL a émis, à la même date, une autre facture (n°NUMERO8.) qui porterait également sur des travaux de chauffage, de sanitaire et d'électricité pour un montant de 60.837,46 euros et que cette facture a été réglée par le défendeur. Force est dès lors de constater que les éléments produits ne permettent pas de constater quel montant total est effectivement réclamé au titre de la dixième tranche relative aux travaux de chauffage, de sanitaire et d'électricité ni de vérifier si, et dans quelle mesure, ce montant est conforme aux stipulations contractuelles.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO4.) du DATE5.), le Tribunal constate qu'elle porte notamment sur la dernière tranche prévue dans le contrat de vente relative à la réception des clés. La société SOCIETE1.) SARL verse, certes, une pièce intitulée « rapport de réception et constat d'achèvement des lots privatifs - état des lieux - ». Le rapport soumis au Tribunal est cependant incomplet, la page 3 faisant défaut. Telle que présentée au Tribunal, cette pièce ne documente pas la remise des clés.

Il s'y ajoute que la facture n°NUMERO5.) du DATE6.) d'un montant de 11.986,06 euros porte sur des « travaux modificatifs ». La facture ne contient aucun détail concernant ces travaux et aucune autre pièce ne fournit de renseignements à ce sujet. Il s'y ajoute qu'aucun élément soumis à l'appréciation

du Tribunal ne permet de constater si les travaux en question ont été exécutés à la demande d'PERSONNE1.) ou, du moins, avec l'accord de ce dernier.

Finalement, force est de constater que les factures NUMERO6.) et NUMERO7.) d'un montant de 121,03 euros, respectivement 394,67 euros, ne semblent pas correspondre à des tranches prévues par le contrat de vente. Aucune explication ni aucune pièce ne permet de comprendre à quel titre ces factures ont été établies.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de rouvrir les débats et d'inviter la société SOCIETE1.) SARL à conclure sur l'ensemble des points soulevés ci-dessus et :

- à verser la facture NUMERO8.) du DATE3.) d'un montant de 60.837,46 euros ;
- à compléter la pièce 3 « rapport de réception et constat d'achèvement des lots privatifs - état des lieux -» en versant la troisième page de ce document,
- à retracer l'évolution de l'indice officiel des prix à la construction par rapport à l'exécution des différents travaux mis en compte dans les factures dont le paiement est réclamé,
- à justifier, calcul à l'appui, que l'augmentation des prix des tranches par rapport au décompte prévu dans le contrat de vente s'inscrit effectivement dans les conditions prévues par le contrat de vente à l'article intitulé « REVISION DU PRIX ».

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE1.) ;

reçoit la demande en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

invite la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à conclure sur l'ensemble des interrogations soulevées par le Tribunal et :

- à verser la facture NUMERO9.) du DATE3.) d'un montant de 60.837,46 euros ;
- à compléter la pièce 3 « rapport de réception et constat d'achèvement des lots privatifs - état des lieux -» en versant la troisième page de ce document,

- à retracer l'évolution de l'indice officiel des prix à la construction par rapport à l'exécution des différents travaux mis en compte dans les factures dont le paiement est réclamé,
- à justifier, calcul à l'appui, que l'augmentation des prix des tranches par rapport au décompte prévu dans le contrat de vente s'inscrit effectivement dans les conditions prévues par le contrat de vente à l'article intitulé « REVISION DU PRIX ».

réserve toutes les demandes ;

tient l'affaire en suspens.