

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00071

Audience publique du jeudi dix juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-09761 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Frank KESSLER, juge,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

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 12 mai 2025

Le mandataire de la partie demanderesse a été informé par bulletin du 12 mai 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 19 juin 2025.

Le mandataire de la partie demanderesse n'a pas 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.

Maître Lex THIELEN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 19 juin 2025.

I. Les faits et la procédure

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 à responsabilité limitée 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 chapas	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,-€

Par exploit d'huissier du 7 novembre 2024, la société SOCIETE1.) SARL a assigné PERSONNE1.) devant le Tribunal de ce siège pour obtenir le paiement du montant de 148.671,75 euros correspondant à plusieurs factures impayées selon le décompte suivant :

- facture n°NUMERO2.) du DATE2.) : 57.627,57 euros
- facture n°NUMERO3.) du DATE3.) : 18.674,22 euros
- facture n°NUMERO4.) du DATE4.) : 59.868,20 euros
- facture n°NUMERO5.) du DATE5.) : 11.986,06 euros
- facture n°NUMERO6.) du DATE6.) : 121,03 euros
- facture n°NUMERO7.) du DATE7.) : 394,67euros

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

Par jugement du DATE8.), rendu par défaut à l'égard d'PERSONNE1.), le Tribunal a, avant tout autre progrès en cause, invité la société SOCIETE1.) SARL à conclure sur les interrogations soulevées par le Tribunal et :

- à verser la facture NUMERO8.) du DATE2.) 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 conclusions du 24 avril 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fourni quelques explications et versé trois pièces supplémentaires.

II. Les motifs de la décision

En ce qui concerne les factures n° NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.), le Tribunal avait relevé dans son jugement du DATE8.) que celles-ci mettaient en compte des montants plus élevés au titre de certaines tranches que les montants prévus par le contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Alors que le contrat prévoit certes 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, aucun élément du dossier ne permettait 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. Dans ces circonstances, il était impossible de vérifier si les montants facturés correspondaient effectivement à une adaptation proportionnelle telle qu'elle est prévue par le contrat.

La société SOCIETE1.) SARL a été invitée en conséquence 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 litigieuses et 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 ».

Eu égard, à la pièce retraçant l'indice semestriel des prix à la construction émanant du STATEC et aux explications et calculs détaillés dans les conclusions du 24 avril 2025, il y a lieu de

constater que les montants mis en compte dans les factures n° NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) pour les travaux de chauffage, du sanitaire et de l'électricité, les travaux de plâtrerie et de chapes, les travaux de façade, les travaux de revêtements des sols et les travaux de menuiserie intérieure répondent effectivement aux conditions prévues par le contrat de vente à l'article intitulé « REVISION DU PRIX ».

La société SOCIETE1.) SARL a par ailleurs expliqué que la facture n°NUMERO9.) d'un montant de 60.837,46 euros qui, à la lecture de la pièce intitulée « récapitulatif des factures », semblait également porter sur des travaux de chauffage, de sanitaire et d'électricité avait fait l'objet, le même jour, d'une note de crédit du même montant. Tant la facture que la note de crédit ont été versées en annexe des conclusions du 24 avril 2025. Il s'ensuit qu'il n'y a plus d'élément dans le dossier laissant penser que les travaux de chauffage, de sanitaire et d'électricité auraient déjà fait l'objet, avant l'émission de la facture NUMERO2.) du DATE2.) dont le paiement est réclamé actuellement, d'une autre facture qui aurait par ailleurs été réglée par le défendeur.

En outre, en ce qui concerne la facture n°NUMERO4.) du DATE4.), le Tribunal relève qu'elle porte notamment sur la dernière tranche, à savoir, la remise des clés. Dans le jugement du DATE8.), le Tribunal avait invité la société SOCIETE1.) SARL à compléter sa pièce « procès-verbal de réception », dès lors que l'une des pages de ce procès-verbal était manquante. La société SOCIETE1.) SARL a indiqué dans ses conclusions du 24 avril 2025 qu'elle ne dispose pas de la page manquante. Dès lors qu'il résulte néanmoins de la page 2 du procès-verbal versé en pièce et qui porte la signature d'PERSONNE1.) que la livraison des lots privatifs est réalisée dans les délais acceptés du propriétaire et que celui-ci accepte par ailleurs de donner mainlevée sur la convention de cautionnement, le Tribunal retient que ce document, bien qu'incomplet, démontre à suffisance que la remise des clés a eu lieu.

Il suit des développements qui précèdent qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL en ce qu'elle tend au paiement des factures n° NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.).

En revanche, alors que dans le jugement du DATE8.), le Tribunal avait donné à considérer que la facture n°NUMERO5.) du DATE5.) d'un montant de 11.986,06 euros porte sur des « travaux modificatifs », sans aucun détail quant aux prestations concrètes mises en compte, et qu'aucun élément du dossier 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, la société SOCIETE1.) SARL n'a fourni aucune pièce ni aucune explication supplémentaire à ce sujet. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de cette facture qui n'est étayée par aucun élément probant.

Il en va de même en ce qui concerne les factures n°NUMERO6.) et NUMERO7.) d'un montant de 121,03 euros, respectivement 394,67 euros. Alors que le Tribunal avait relevé dans son jugement du DATE8.) qu'elles ne semblaient pas correspondre à des tranches prévues par le contrat de vente et qu'il ne résultait pas du dossier à quel titre ces factures avaient été émises, la société SOCIETE1.) SARL n'a pas donné la moindre explication dans ses conclusions du 24 avril 2025 et n'a pas versé de pièce à ce sujet non plus.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL à concurrence d'un montant de (57.627,57 + 18.674,22 + 59.868,20=) 136.169,99 euros.

En ce qui concerne les intérêts, la société SOCIETE1.) SARL se réfère aux stipulations contractuelles pour demander des intérêts au taux légal à compter de l'échéance des factures. Or, force est de constater que l'article intitulé « modalité de paiement du prix des constructions à réaliser » du contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévoit que pour le paiement du prix des constructions à réaliser, le promoteur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance de l'évènement. Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les factures n° NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) aient été adressées à PERSONNE1.) par recommandé.

Il y a donc lieu d'accorder les intérêts au taux légal à compter du DATE9.), date d'une mise en demeure adressée au défendeur par le mandataire de la société demanderesse.

Dès lors qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'entièreté des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer dans le cadre de la présente procédure, il y a lieu de faire droit en son principe à sa demande en paiement d'une indemnité de procédure. Eu égard aux éléments du litige, le Tribunal fixe *ex aequo et bono* le montant devant lui revenir de ce chef à 1.500 euros.

Selon l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Aux termes de l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « *les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances. La distraction des dépens ne pourra être prononcée que par le jugement qui en portera la condamnation; dans ce cas, la taxe sera poursuivie et l'exécutoire délivré au nom de l'avoué, sans préjudice de l'action contre sa partie* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance. Il n'y a pas lieu d'ordonner la distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.) SARL qui n'affirme pas en avoir fait l'avance.

L'article 244 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité est appréciée en fonction des circonstances de l'espèce. Il y a notamment lieu de prendre en considération les intérêts respectifs des parties, le degré d'urgence, le péril en la demeure et les avantages ou inconvénients que l'exécution provisoire peut entraîner pour les parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

Au regard des circonstances de l'espèce et dès lors que la société SOCIETE1.) SARL ne justifie pas pour quelle raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il y a lieu de rejeter sa demande de ce chef.

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.) ;

revu le jugement NUMERO10.) du DATE8.) ;

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à concurrence du montant de 136.169,99 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 136.169,99 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE9.), date d'une mise en demeure, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 1.500 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.