Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH20/00009

Audience publique du jeudi seize janvier deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-00546 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier 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 Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 4 janvier 2022,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), valablement représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Par acte authentique n° NUMERO2.) passé en date du 8 septembre 2016 pardevant Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ») ont acquis en état futur d'achèvement dans un immeuble en copropriété nommé « ADRESSE3.) », sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), ALIAS1.) de ADRESSE5.), lieux-dits « ADRESSE6.) » et « ADRESSE7.) », sous les numéros NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.), en propriété privative et exclusive :

- un appartement-duplex (lots n° NUMERO6.) et n° NUMERO7.) avec balcon, situé au rez-de-chaussée et au premier étage, d'une surface utile totale de 127,13 m² (66,49 + 60,64),
- un jardin (lot n° NUMERO8.), situé au rez-de-chaussée, d'une surface utile de 186,71 m²,
- une cave (lot n° NUMERO9.), située au sous-sol, d'une surface utile de 7,36 m²,
- un emplacement intérieur (lot n° NUMERO10.), situé au sous-sol, d'une surface utile de 14,80 m² et
- deux emplacements extérieurs (lots n° NUMERO11.) et n° NUMERO12.), situés au rez-de-chaussée, d'une surface utile respective de 13,55 m²,

représentant une quote-part en millièmes de 55,546/1000, de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») moyennant paiement du prix de 540.776,70 euros TTC (TVA 17 %), dont 200.000.- euros pour le terrain et 340.776,70 euros pour la construction.

S'agissant du délai d'achèvement, la société SOCIETE1.) s'est engagée dans les termes suivants : « [l]e vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard endéans les **VINGT-QUATRE (24) MOIS À COMPTER DU DÉBUT DES TRAVAUX**, à savoir à partir du 01^{er} juin 2016 [soit jusqu'au 1^{er} juin 2018], *sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.* »

Il a également été convenu entre parties « *qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de cinquante euros (50,00 EUR) par appartement*

à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher ; de vingt-cinq euros (25,00 EUR) par studio/appartement à une chambre à coucher ; de un virgule cinquante euros (1,50 EUR) par garage et de un euro (1,00 EUR) par cave, par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés. »

Il est constant en cause que la remise des clés a eu lieu le 31 décembre 2021.

En vertu d'une autorisation présidentielle de Sylvie Conter, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, légitimement empêché, datée du 29 décembre 2021, rendue sur base d'une requête en autorisation de saisir-arrêter déposée le même jour et par exploit d'huissier de justice du 31 décembre 2021, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE2.) et de la société anonyme SOCIETE3.) (SOCIETE3.)), et s'opposent formellement à ce que celles-ci se dessaisissent, paient ou vident leurs mains en d'autres que les leurs de toutes sommes, deniers ou valeurs mobilières, titres, actions, dividendes, distributions généralement quelconques que celles-ci doivent ou devront à la société SOCIETE1.) à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, le tout en déclarant que cette opposition est faite pour sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme totale de 57.894,37 euros, représentant la créance évaluée provisoirement en principal et en accessoires, sous réserve des intérêts légaux échus ou à échoir et des frais et sous réserve d'augmentation suivant qu'il appartiendra.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la société SOCIETE1.) par exploit d'huissier de justice du 4 janvier 2022, ce même exploit contenant assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 31 décembre 2021.

La contre-dénonciation de la prédite saisie-arrêt a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 6 janvier 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-00546 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 26 juin 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 4 juillet 2024, l'instruction de l'affaire a 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 10 octobre 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 25 septembre 2023 (pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)), respectivement du 26 mars 2024 (pour la société SOCIETE1.)), se présente comme suit :

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacun d'eux le montant en principal de 28.947,18 euros avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} juin 2018, date à laquelle l'immeuble aurait dû être livré, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et à voir déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée à charge de celle-ci en date du 31 décembre 2021.

Ils demandent en outre à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacun d'eux le montant de 5.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats par eux exposés dans le cadre de la présente procédure, le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

Ils demandent enfin à voir débouter la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses prétentions reconventionnelles.

À l'appui de leurs demandes, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) rappellent qu'aux termes de l'acte authentique de vente signé en date du 8 septembre 2016, l'immeuble par eux acquis aurait dû être livré au plus tard le 1^{er} juin 2018.

Or, après avoir été fixée initialement au 17 décembre 2021, puis repoussée au 20 décembre 2021, la remise des clés aurait effectivement eu lieu qu'en date du 31 décembre 2021.

Depuis le 1^{er} juin 2018 jusqu'au jour de l'assignation en justice, la société SOCIETE1.) aurait ainsi accumulé 1.102,75 jours de retard, ce qui correspondrait à une pénalité de 57.894,37 euros [1.102,75 x (50 + 1,50 + 1)].

Lorsque les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient demandé au gérant de la société SOCIETE1.) de déduire la clause pénale précitée du solde des factures dont le paiement était retenu par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), ce dernier s'y serait opposé et aurait menacé de ne pas procéder à la remise des clés de l'immeuble à

défaut pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de régler l'entièreté du solde avant la prédite remise.

En vue d'entrer enfin en possession de leur bien, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'auraient eu d'autre choix que de céder au chantage et auraient partant réglé, sous toutes réserves, le solde des factures restant en souffrance la veille du jour de la remise des clés, soit le 30 décembre 2021.

Eu égard à la mauvaise foi de la société SOCIETE1.) réclamant le solde de ses factures sans prendre en considération les pénalités rédues du chef des retards lui imputables et aux craintes ressenties par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) quant à la santé financière de la société SOCIETE1.), ces derniers auraient sollicité l'autorisation présidentielle pour pouvoir pratiquer saisie-arrêt sur les comptes bancaires de celle-ci et demandé, sur base des articles 1134, 1134-1, 1142 et 1147 du Code civil, à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacun d'eux le montant de 28.947,18 euros, soit en tout la somme de 57.894,37 euros avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} juin 2018, date à laquelle l'immeuble aurait dû être livré, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) ayant manqué à son obligation de résultat d'achever la construction dans le délai lui imparti, la créance des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait certaine, liquide et exigible et trouverait son origine dans l'application de la clause pénale contractuellement convenue entre parties aux termes de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement passé en date du 8 septembre 2016.

En réponse au moyen de nullité soulevé par la société SOCIETE1.) pour prétendue violation de l'obligation de loyauté renforcée, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à ce que ledit moyen soit déclaré non fondé et rejeté. La société SOCIETE1.) prétendrait en effet à tort que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient pris possession des lieux dès le 20 décembre 2021, partant menti au juge en affirmant dans le cadre de leur requête en autorisation de saisir-arrêter du 29 décembre 2021, que la remise des clés était prévue pour le 31 décembre 2021. S'il est vrai que le rendez-vous pour la remise des clés avait initialement été fixé au 20 décembre 2021, il serait constant en cause que ce rendez-vous aurait été décalé au 31 décembre 2021. La société SOCIETE1.), qui aurait préparé un procès-verbal de réception pour le 20 décembre 2021, aurait manifestement omis d'actualiser la date au 31 décembre 2021. Le solde des factures ouvertes n'aurait d'ailleurs été réglé que le 30 décembre 2021, soit la veille de la remise des clés puisque la société SOCIETE1.) conditionnait cette remise au paiement du prédit solde. Ce fait aurait en outre été confirmé dans le courrier d'avocat adressé en date du 29 décembre 2021 par le mandataire des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). La remise des clés et la prise de possession de l'immeuble auraient ainsi eu effectivement lieu le 31 décembre 2021, soit postérieurement au dépôt de la requête en autorisation de saisir-arrêter, de sorte qu'aucune violation du principe de bonne foi,

respectivement de la religion du juge ne saurait être reprochée aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). L'attitude de la société SOCIETE1.) consistant à se prévaloir d'un procès-verbal de réception dont elle sait pertinemment qu'il est erronément daté au 20 au lieu du 31 décembre 2021 pour tenter d'obtenir une décision qui lui est favorable, s'apparenterait à une tentative d'escroquerie à jugement pour laquelle les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) déclarent se réserver tous droits, notamment celui de déposer plainte pénale.

Si la société SOCIETE1.) semble finalement reconnaître au fil de ses conclusions que la remise des clés a bien eu lieu en date du 31 décembre 2021, ce serait à tort qu'elle insisterait à voir dire que l'immeuble aurait été achevé dès le 20 décembre 2021 et que le calcul des pénalités devrait s'arrêter à cette date, ce fait demeurant en effet à l'état de pure allégation non autrement établi. Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soulèvent que l'acte authentique de vente stipulerait en outre que « *le vendeur invitera l'acquéreur, par lettre recommandée à la poste, à constater la réalité de l'achèvement dans un délai de douze jours suivant la date d'envoi de la prédite lettre recommandée. Aux jour et heure fixés, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.* » Il s'ensuit que seule la date de signature du procès-verbal, soit le 31 décembre 2021, serait à prendre en considération quant à la détermination de l'état d'achèvement de l'immeuble.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font par ailleurs valoir l'inexistence de toute cause de suspension valable justifiant le retard de plus de trois ans et demi par rapport au délai contractuel de livraison de l'immeuble. Aucune des excuses avancées par la société SOCIETE1.) en vue de justifier ledit retard ne reflèterait un cas de force majeure imprévisible, irrésistible et extérieur. En effet, la société SOCIETE1.) prétendrait, sans autre précision, que le retard accusé résulterait « *d'événements indépendants de sa volonté* » et que « *nombre d'événements sont venus contrarier le chantier* ». La société SOCIETE1.) resterait cependant en défaut de fournir la moindre explication, respectivement preuve à l'appui de ses dires. Elle n'invoquerait finalement qu'un seul événement résultant de la prétendue défaillance de son propre co-contractant à qui elle aurait sous-traité les travaux de construction. Or, la société SOCIETE1.) serait responsable de la défaillance éventuelle de son sous-traitant et à supposer même pareille défaillance établie, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de faire les diligences nécessaires en temps utile pour procéder au remplacement du sous-traitant défaillant. La société SOCIETE1.) admettrait en effet que du fait de son sous-traitant, le chantier aurait « *été suspendu d'août 2017 à novembre 2018, soit pendant 16 mois* » mais ne verserait qu'une seule relance adressée à son sous-traitant, datée du 15 octobre 2018 et dont il ne découlerait d'ailleurs pas avec certitude qu'elle concerne le chantier des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Au vu de la date de la relance, il conviendrait de retenir que la société SOCIETE1.) n'aurait rien fait de concret pour faire avancer le chantier. En tout état de cause, un prétendu abandon de chantier par un sous-traitant ne constituerait pas un cas de force majeure, alors que non imprévisible et surtout non irrésistible.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent en outre toute défaillance contractuelle dans leur chef permettant de justifier un éventuel retard, alors que le non-

paiement des factures aux échéances fixées résulterait de l'application du principe de l'exception d'inexécution tel que posé à l'article 1134-2 du Code civil. La société SOCIETE1.) n'aurait d'ailleurs jamais notifié d'arrêt de chantier aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ou remis en cause l'application du principe de l'exception d'inexécution. De plus, les factures litigieuses listées par la société SOCIETE1.) ne seraient pas visées au plan de paiement de l'acte de vente authentique, mise à part la dernière facture.

Il ne serait pas non plus démontré que les factures étaient exigibles au moment de leur émission et qu'elles correspondaient à des travaux effectivement réalisés. En tout état de cause, à supposer même que la société SOCIETE1.) puisse invoquer le principe de l'exception d'inexécution à l'encontre des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), celui-ci ne saurait justifier un retard de plus de 3 ans et demi.

Eu égard aux développements qui précèdent, à défaut pour la société SOCIETE1.) d'avoir établi une cause justifiant le manquement à son obligation de résultat de livrer l'immeuble vendu dans le délai convenu entre parties, les demandes en condamnation et en validation de la saisie-arrêt telles que formulées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient à déclarer fondées.

Aussi, compte tenu du fait que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont vus contraints de recourir aux services d'un avocat pour faire valoir leurs droits, ils sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 10.000.- euros (2 x 5.000.- euros) ou tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal sur base de l'article 1382 du Code civil.

En ce qui concerne finalement les demandes reconventionnelles formulées par la société SOCIETE1.), les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) les contestent tant en principe qu'en *quantum*. Ils rappellent qu'aux termes de l'acte authentique de vente, la partie du prix exigible pour les constructions à réaliser est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et il aurait également été prévu que le vendeur informe les acquéreurs, par lettre recommandée, de la survenance des événements. Ces formalités n'auraient pas été respectées en l'espèce et les factures litigieuses telles que mentionnées par la société SOCIETE1.) ne seraient pas reprises dans le plan de paiement. Il ne serait pas non plus démontré qu'un des événements prévus au plan de paiement se soit réalisé pour justifier la demande de paiement aux dates indiquées. Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent en effet que le plâtre ait été réalisé au mois de mars 2018 et que le carrelage et les menuiseries intérieures aient été posés au mois de juin 2018. Ces travaux constitueraient les tranches relatives à 85 %, 90 % et 95 % du plan de paiement. Or, dans la mesure où l'immeuble n'aurait été livré qu'en date du 31 décembre 2021, il ne ferait nul doute que les prédits travaux n'auraient pas été réalisés en 2018. À cela s'ajouterait le fait qu'aucune mise en demeure n'aurait jamais été adressée aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Par conséquent, si les factures ne sont pas exigibles, aucun intérêt ne saurait être mis en compte. De plus, à défaut pour la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve d'une faute qui soit en relation causale avec un préjudice subi, sa demande en répétition de ses frais et honoraires d'avocat serait pareillement à rejeter.

La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande à titre principal à voir constater que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont manqué à leur obligation de loyauté renforcée ; à voir ainsi prononcer la nullité de l'autorisation présidentielle du 29 décembre 2021 et à voir constater la nullité, respectivement l'irrecevabilité de la saisie-arrêt pratiquée en date du 31 décembre 2021 ; partant, à voir ordonner la mainlevée de la prédite saisie-arrêt.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande à voir constater l'achèvement de l'immeuble au 20 décembre 2021 ; à voir constater l'existence de causes légitimes de suspension justifiant la prorogation du délai d'achèvement convenu contractuellement ; à voir dire que le retard dans la remise des clés est directement imputable aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour non-paiement des factures de la société SOCIETE1.) en temps utile et à voir dire qu'elle n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles ; partant, à voir déclarer l'ensemble des revendications indemnitaires des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) non fondées.

En dernier ordre de subsidiarité, la société SOCIETE1.) demande à voir constater que pour autant qu'une indemnisation soit due, celle-ci ne pourra être calculée qu'à compter du 1^{er} juillet 2018 ; à voir prendre en compte la suspension temporaire des travaux sur une période de 16 mois ; partant, à voir constater que toute éventuelle indemnité de retard ne saurait dépasser la somme de 20.842,50 euros.

À titre reconventionnel, elle demande à voir constater que les factures adressées aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont été réglées qu'en date du 30 décembre 2021 et à voir constater que le non-paiement desdites factures emportait de plein droit et sans mise en demeure préalable la comptabilisation d'intérêts de retard conventionnels d'1 % par mois, soit de 12 % l'an ; partant, à voir condamner les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 15.787,41 euros à titre d'intérêts échus sur les factures payées le 30 décembre 2021 et pour autant que de besoin, à voir ordonner la compensation judiciaire entre les éventuelles créances respectives.

Elle demande enfin à voir condamner les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au remboursement de ses frais et honoraires d'avocat à hauteur de 3.000.- euros ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ses conclusions, la société SOCIETE1.) fait tout d'abord exposer qu'au jour de l'introduction de leur requête en autorisation de saisir-arrêter, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient indiqué comme adresse celle de l'immeuble litigieux, de sorte qu'il faudrait admettre qu'ils avaient effectivement emménagé dans leur appartement au jour de la demande, respectivement qu'un emménagement était pour le moins imminent. La société SOCIETE1.) explique ensuite que la remise des clés aurait

été fixée d'un commun accord des parties au 20 décembre 2021 et qu'au jour-dit, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient été accompagnés de leur conseil. En prenant acte de l'achèvement de l'immeuble, ces derniers auraient cependant conditionné la signature du procès-verbal de réception à l'accord préalable de la société SOCIETE1.) de renoncer à une partie des montants auxquels elle pouvait prétendre à titre de solde de factures encore ouvertes. En effet, au 20 décembre 2021, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient encore été redevables d'une somme de 56.478,27 euros du chef de cinq factures émises entre le 8 mars 2018 et le 20 octobre 2021.

Au vu des montants en souffrance et de l'attitude des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) aurait indiqué vouloir d'abord prendre contact avec son propre conseil avant de prendre une décision, raison pour laquelle le procès-verbal de réception n'aurait finalement pas été signé le 20 décembre mais seulement le 31 décembre 2021.

La société SOCIETE1.) souligne également que la construction aurait été retardée en raison d'événements de force majeure indépendants de sa volonté. Elle aurait en effet dû faire face à des intempéries dépassant les prévisions pouvant raisonnablement être considérées lors de la réalisation de l'agenda des travaux. De plus, l'entrepreneur général aurait abandonné le chantier et la société SOCIETE1.) aurait rencontré les plus grandes difficultés pour retrouver une autre entreprise de construction disposée à reprendre un chantier entamé par un concurrent mais également disponible au pied levé pour reprendre les travaux dans les meilleurs délais. Il conviendrait également de prendre en considération le fait que certains éléments sanitaires auraient disparus (perdus ou volés) avant d'être installés.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) conclut tout d'abord à la nullité de l'autorisation présidentielle de saisie-arrêt du 29 décembre 2021 ainsi que de la saisie-arrêt du 31 décembre 2021 pratiquée sur base de celle-ci à défaut pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) d'avoir respecté leur obligation de loyauté renforcée. Il résulterait en effet des éléments du dossier que ceux-ci avaient pris possession des lieux avant l'introduction de leur requête en saisie-arrêt, sinon pu se convaincre de l'état d'achèvement de leur appartement d'ores et déjà en date du 20 décembre 2021, ce qu'ils auraient omis de mentionner dans leur requête, indiquant même le contraire. N'ayant pas été en mesure d'apprécier l'intégralité du litige et la pertinence de la mesure sollicitée, le juge saisi de la requête en saisie-arrêt n'aurait pas rendu son ordonnance en toute connaissance de cause, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la nullité de celle-ci, ainsi que celle de la saisie-arrêt pratiquée subséquemment et d'en ordonner la mainlevée.

S'agissant du moyen adverse relatif à la prétendue tentative d'escroquerie à jugement, la société SOCIETE1.) rétorque qu'il serait un fait que les parties s'étaient entendues, par échange de courriels, sur une remise des clés le 20 décembre 2021, qu'elles s'étaient retrouvées sur place au jour-dit pour constater l'achèvement des travaux, que la remise ne s'est finalement pas faite alors que des montants substantiels restaient en souffrance, que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) refusaient de signer le procès-verbal de réception sans accord préalable de la société SOCIETE1.) de renoncer

aux prédicts montants et que nonobstant l'absence de signature officielle et de remise des clés à cette date, l'ouvrage était bel et bien achevé. Contrairement aux assertions adverses, il n'y aurait ainsi ni mensonge, ni manipulation de la vérité, de sorte que le moyen adverse tel que développé sur ce point serait à rejeter. Pour autant que de besoin, la société SOCIETE1.) sollicite une comparution personnelle des parties pour établir sa version des faits.

En ce qui concerne ensuite la date d'achèvement de l'immeuble, la société SOCIETE1.) reconnaît qu'elle s'était engagée à achever l'ouvrage acquis par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) endéans les 24 mois à partir du 1^{er} juin 2016, soit pour le 1^{er} juin 2018 au plus tard, sauf causes légitimes de suspension du délai.

Elle fait valoir qu'en vertu de l'article 1601-6 du Code civil, ce serait l'achèvement qui fixerait l'obligation à charge du promoteur et non la livraison ou la remise des clés. En l'espèce, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient pu se convaincre de l'état d'achèvement de leur immeuble dès le 20 décembre 2021, de sorte que les éventuelles pénalités de retard rédues par la société SOCIETE1.) s'arrêteraient à cette date.

Quant aux causes légitimes de suspension du délai d'achèvement, la société SOCIETE1.) fait valoir que nombre d'événements indépendants de sa volonté seraient venus contrarier le chantier. En effet, l'entreprise SOCIETE4.) S.à r.l., devenue SOCIETE5.) S.à r.l., malgré le fait qu'elle aurait été relancée à maintes reprises, celle-ci aurait abandonné le chantier en raison d'une réorganisation au sein de sa structure. Entre février et juillet 2017, les relations entre les deux associés de la société se seraient tellement détériorées qu'ils auraient pris la décision de se séparer. En date du 28 juillet 2017, l'un des associés aurait ainsi repris l'entreprise de construction. Si à cette époque les retards étaient relativement mineurs, ceux-ci se seraient dramatiquement accentués entre août 2017 et août 2018. Les anciens associés étant en procès, l'entreprise de construction ne serait en effet plus parvenue à gérer ses chantiers, de sorte que le planning aurait été drastiquement bouleversé. La société SOCIETE1.) explique avoir relancé l'entreprise de construction à maintes reprises afin de faire avancer les travaux mais que finalement elle aurait été contrainte de se rendre à l'évidence que le chantier ne pourrait pas continuer avec celle-ci. Eu égard à la renommée de l'entreprise SOCIETE4.) S.à r.l., la société SOCIETE1.) n'aurait pas pu imaginer que celle-ci allait lui faire « *faux bon* » en cours de chantier. Cet abandon de chantier remplirait les caractéristiques de la force majeure, sinon à tout le moins celle d'une cause légitime de suspension du délai de livraison telle que prévue dans l'acte notarié de vente du 8 septembre 2016, alors qu'il constituerait un événement imprévisible et irrésistible pour la société SOCIETE1.), laquelle aurait éprouvé de sérieuses difficultés à trouver un entrepreneur disponible rapidement et disposé à reprendre un chantier entamé par un concurrent. Elle n'aurait trouvé un remplaçant que fin 2018, de sorte que le chantier aurait été légitimement suspendu entre août 2017 et novembre 2018, soit pendant 16 mois.

La société SOCIETE1.) invoque en outre des défaillances contractuelles dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aux fins de justifier le retard accusé dans la livraison de l'immeuble. Elle expose à cet effet avoir émis des factures au fur et à mesure de l'avancement des travaux et que celles-ci étaient payables endéans les 8 jours à partir de la réception. Conformément aux dispositions contractuelles, le vendeur aurait été « *en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que l'acquéreur reste en défaut de payer le prix.* » En l'espèce, toutes les factures adressées à compter du 8 mars 2018 seraient restées impayées jusqu'au 30 décembre 2021.

Le défaut, respectivement le retard dans la délivrance de l'immeuble trouverait ainsi son origine dans un fait directement imputable aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à savoir le non-paiement des factures.

Il s'ensuit que tout retard dans la remise des clés lié au défaut de paiement ne serait pas imputable à la société SOCIETE1.), celle-ci étant en droit de faire jouer le principe de l'exception d'inexécution.

La société SOCIETE1.) conclut ainsi avoir respecté son obligation d'achever l'immeuble endéans le délai contractuellement fixé, respectivement légitimement prorogé. Dans la mesure où le dépassement du délai ne serait pas imputable au vendeur, il y aurait lieu de débouter les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de l'ensemble de leurs demandes pour être non fondées.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) rappelle qu'aux termes de l'acte notarié de vente, les indemnités de retard seraient payables « [...] *postérieurement au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés.* » En l'espèce, les travaux de construction ayant dû être achevés pour le 1^{er} juin 2018 au plus tard, autrement dit courant du troisième trimestre 2018, pour autant qu'une indemnisation soit due, celle-ci ne pourrait être calculée qu'à partir du 1^{er} juillet 2018.

En outre, pour le cas où une condamnation était prononcée à l'encontre de la société SOCIETE1.), il y aurait lieu de prendre acte du fait que l'immeuble aurait été achevé en date du 20 décembre 2021 et de déduire les 16 mois (480 jours) susmentionnés pendant lesquels le chantier aurait été à l'arrêt indépendamment de la volonté de la société SOCIETE1.). La somme de 57.894,37 euros telle que réclamée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait partant erronée. Dans la mesure où il y aurait 877 jours ouvrables entre le 1^{er} juillet 2018 et le 20 décembre 2021, l'indemnité de retard revenant aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'élèverait à la somme totale maximale de 46.042,50 euros (877 jours x 52,50 euros). En déduisant les 480 jours de suspension légitime des travaux, la prédictée indemnité de retard ne saurait finalement dépasser la somme totale de 20.842,50 euros [(877-480) x 52,50 euros].

La société SOCIETE1.) souligne ensuite qu'aux termes de l'acte notarié de vente du 8 septembre 2016, les factures étaient payables endéans les 8 jours à partir de leur émission et qu'à défaut de paiement dans le prédicté délai, des intérêts de retard à hauteur de 1 % par mois étaient dus de plein droit et sans mise en demeure préalable. Il serait constant en cause que les factures émises par la société SOCIETE1.) à compter du

8 mars 2018 auraient été payées seulement le 30 décembre 2021, soit avec des retards considérables. Les intérêts échus sur les prédites factures s'élèveraient partant à la somme totale de 15.787,41 euros. Contrairement aux assertions adverses, les factures litigieuses correspondraient effectivement aux tranches fixées dans l'acte notarié de vente et il suffirait de se référer au libellé des prédites factures pour s'en convaincre. La société SOCIETE1.) demande ainsi à titre reconventionnel à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement de la somme précitée de 15.787,41 euros.

Étant, à tort, contrainte de subir la présente procédure et dans la mesure où la faute, sinon la négligence dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait acquise en l'espèce, il y aurait également lieu de condamner ces derniers sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à rembourser à la société SOCIETE1.) les frais et honoraires d'avocat par elle déboursés pour la défense de ses intérêts à hauteur de 3.000.- euros.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la régularité de la procédure

Pour rappel, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont fait pratiquer saisie-arrêt en date du 31 décembre 2021 sur les comptes bancaires appartenant à la société SOCIETE1.) pour la somme totale de 57.894,37 euros en vertu d'une autorisation présidentielle obtenue le 29 décembre 2021, rendue sur base d'une requête en autorisation de saisir-arrêter déposée le même jour.

L'article 693 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise et l'article 694 du même code ajoute que « *s'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers-saisi pourront, sur requête, permettre la saisie-arrêt et opposition.* »

Dans le dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE1.) demande à titre principal à ce que la nullité de l'autorisation présidentielle du 29 décembre 2021 ainsi que de la saisie-arrêt du 31 décembre 2021 pratiquée sur base de celle-ci soit prononcée pour violation de l'obligation de loyauté renforcée à laquelle auraient été tenus les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dans le cadre de la procédure unilatérale ayant abouti à la délivrance de ladite autorisation, sachant qu'ils résulterait des éléments du dossier qu'au jour de l'introduction de leur requête en autorisation de saisir-arrêter, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient pris possession des lieux, sinon pu se convaincre de l'état d'achèvement de leur appartement d'ores et déjà en date du 20 décembre 2021, ce qu'ils auraient omis de mentionner dans leur requête.

Pour que le saisissant puisse valablement procéder à la saisie-arrêt, il faut qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre, soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie.

En l'absence d'un titre exécutoire, le juge, saisi sur base de l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile, statue sur l'apparence de certitude de la créance pour émettre une ordonnance d'autorisation, laquelle est transmise au tiers-saisi, qui devra attester de la réception de celle-ci par le biais d'une déclaration affirmative et procéder aux retenues.

Au stade de cette phase conservatoire, lorsqu'il s'agit de mettre les fonds saisis sous main de justice, il faut, mais il suffit, que le saisissant puisse se prévaloir à l'égard du débiteur saisi d'une créance certaine dans son principe.

Le magistrat appelé à accorder l'autorisation de saisir-arrêter, en l'absence de pouvoir pour trancher le fond, se contente d'une apparence de certitude atténuée pour délivrer ou non l'autorisation (cf. CA, 7 mai 2008, BIJ 3/09, p. 8).

La demande en autorisation de saisir-arrêter telle que prévue à l'article 694 précité du Nouveau Code de procédure civile est, de par la loi, une procédure unilatérale qui se déroule à l'insu du saisi. En effet, le magistrat y statue sans donner la possibilité au destinataire de la mesure de s'exprimer, en se fondant sur les seules informations et indications fournies par le demandeur.

Il est indéniable que de ce fait, il incombe une responsabilité particulière au requérant de fournir une information exhaustive et véridique au magistrat saisi pour lui permettre de prendre une décision en connaissance de cause (cf. HOSCHEIT (T.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. Paul Bauler, 2019, point n° 1485, p. 781 et 782). Cette obligation de loyauté renforcée qui pèse sur le requérant s'impose de par la nécessité pour le juge d'être pleinement informé, dans l'intérêt du justiciable absent à la procédure et de ses droits procéduraux, de tous les éléments du débat, et notamment des contestations que le saisi a pu émettre avant le dépôt de la requête en autorisation de saisir-arrêter (cf. TAL, 3 juillet 2020, n° 2020-02240 ; CA, 2 novembre 2021, n° CAL-2021-00242).

Les règles de déontologie régissant la profession d'avocat imposent cette obligation également sous l'angle de ladite déontologie : l'article 3.3.1., alinéa 3, du Règlement intérieur de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg prévoit en effet que « *l'avocat présentant une requête unilatérale ou sollicitant un jugement par défaut, est tenu de fournir à la juridiction saisie les éléments essentiels de fait et de droit propres à la vérification du bien-fondé de la demande de son mandant* ».

La partie agissant par demande unilatérale est ainsi tenue de fournir objectivement au juge tous les éléments essentiels de fait et de droit pour donner à ce dernier les moyens de remplir son office et de porter une appréciation libre et éclairée sur la demande qui lui est soumise.

Cela étant, le tribunal donne cependant à considérer qu'il n'existe aucune disposition légale permettant l'annulation de l'autorisation présidentielle de saisir-arrêter pour déloyauté procédurale de la part de la partie requérante (cf. Référé Luxembourg, 13 novembre 2020, n° TAL-2020-07367 ; CA, 11 janvier 2023, n° CAL-2022-00979).

Le tribunal rappelle sur ce point qu'aux termes de l'article 1253, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, « *aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi.* »

Cet article est l'expression du principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans texte.

Force est de constater que l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile ne prévoit aucune obligation de joindre à la requête en autorisation de saisir-arrêter tous les documents nécessaires à la vérification du bien-fondé de la demande, le tout sous peine de nullité.

S'il est en effet souhaitable, sur le plan déontologique, tel que relevé *supra*, que le demandeur fournisse au magistrat les éventuelles contestations émises par le défendeur et dont il avait d'ores et déjà connaissance avant l'introduction de la requête, toujours est-il qu'il ne s'agit là que d'une obligation « morale » qui n'est pas expressément sanctionnée par la nullité (cf. TAL, 26 avril 2021, n° TAL-2021-00096 ; TAL, 19 janvier 2022, n° TAL-2021-07860 ; CA, 9 février 2022, n° CAL-2021-01095 ; TAL, 11 octobre 2022, n° TAL-2022-03390 ; TAL, 1^{er} mars 2023, n° TAL-2022-05050 ; TAL, 2 juin 2023, n°s TAL-2021-00171 et TAL-2021-05754).

Dès lors et au regard des éléments qui précèdent, l'autorisation présidentielle du 29 décembre 2021 ne saurait être annulée pour les raisons avancées par la société SOCIETE1.), d'autant moins alors que non seulement les indemnités de retard réclamées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à hauteur de la somme de 57.894,37 euros, se rapportent, selon eux, à une période allant du 1^{er} juin 2018 jusqu'au 29 décembre 2021 ; mais aussi qu'il résulte du dernier état des conclusions notifiées de part et d'autre que les parties s'accordent pour dire que la remise des clés de l'immeuble a effectivement eu lieu en date du 31 décembre 2021, soit postérieurement au dépôt de la requête en autorisation de saisir-arrêter et à la délivrance de ladite autorisation.

Le moyen de nullité tel que soulevé par la société SOCIETE1.) est partant à rejeter.

Pour le surplus, aux termes de l'article 695, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, « *tout exploit de saisie-arrêt ou opposition, fait en vertu d'un titre, contiendra l'énonciation du titre et de la somme pour laquelle elle est faite : si l'exploit est fait en vertu de la permission du juge, l'ordonnance énoncera la somme pour laquelle la saisie-arrêt ou opposition est faite, et il sera donné copie de l'ordonnance en tête de l'exploit.* »

Selon l'article 699 dudit code, « *dans les huit jours de la saisie-arrêt, le saisissant sera tenu de la dénoncer au débiteur saisi et de l'assigner en validité* » et l'article 700 ajoute que « *dans le délai prévu à l'article précédent, à compter du jour de la demande en validité, cette demande sera dénoncée, à la requête du saisissant, au tiers-saisi, qui ne sera tenu de faire aucune déclaration avant que cette dénonciation lui ait été faite.* »

En l'espèce, le tribunal constate, d'une part, que l'exploit de dénonciation du 4 janvier 2022 a été signifié à la société SOCIETE1.) dans le délai de huit jours à partir de la saisie-arrêt du 31 décembre 2021 et qu'il indique le titre en vertu duquel la saisie-arrêt est pratiquée, à savoir l'autorisation présidentielle de Sylvie Conter, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg ; la date, ainsi que le montant pour lequel elle est pratiquée ; et d'autre part, que l'exploit de contre-dénonciation a été signifié aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 6 janvier 2022.

Il s'ensuit que les actes, valables en la forme et régulièrement signifiés, ont été faits dans les délais prévus par les articles précités du Nouveau Code de procédure civile.

3.2. Quant à la demande principale en condamnation

Dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre d'une part la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et d'autre part la phase exécutoire, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant statué sur la validité de la saisie-arrêt (cf. Référé Luxembourg, 28 novembre 1986, n° 1304/86 ; Référé Luxembourg, 4 septembre 1987, n° 906/87 ; HOSCHEIT (T.), La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p. 44).

La phase conservatoire qui aboutit au jugement de validité peut se dédoubler d'une instance sur le fond selon que le saisissant dispose d'un titre exécutoire ou non.

Ainsi, le jugement statue soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p. 44).

La saisie-arrêt ne peut être valable que s'il existe une créance pouvant faire l'objet de la saisie. Pour que le saisissant puisse valablement procéder à la saisie-arrêt, il faut en outre qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre, soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie.

L'article 693 du Nouveau Code de procédure civile prévoit en effet que tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise.

L'article 694 du même code précise que « *s'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers-saisi pourront, sur requête, permettre la saisie-arrêt et opposition.* »

Les titres authentiques visés peuvent être des actes notariés ou des décisions de justice (arrêts, jugements, ordonnances luxembourgeoises ou étrangères) (cf. JPE, 28 juin 1991, n° 2278/91), peu importe qu'il s'agisse de décisions ayant statué en matière de référé ou au fond, qu'elles soient susceptibles d'une voie de recours ou même en fassent l'objet

(cf. Référé Luxembourg, 17 octobre 1983, LJUS 98303477 ; Référé Luxembourg, 17 octobre 1983, LJUS 98307233 ; Référé Luxembourg, 17 octobre 1985, LJUS 98506929).

Les titres privés qui peuvent justifier la saisie-arrêt dans cette première phase peuvent être constitués par tout écrit constatant une créance au profit du saisissant à l'égard du débiteur saisi. Il peut s'agir par exemple de factures, de chèques ou effets de commerce impayés ou de promesses de payer. Dans tous les cas, il faut que le titre invoqué établisse l'existence d'une obligation ou d'une condamnation entraînant une créance.

Il appartient au juge saisi du litige à l'issue de la procédure de déterminer si le titre invoqué pouvait valablement être invoqué à l'appui de la saisie (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p.52).

Si le créancier ne dispose pas de titre remplissant ces conditions, il doit avoir recours à l'article 694 précité pour obtenir l'autorisation de saisir-arrêter.

En l'espèce, force est de constater que la saisie-arrêt litigieuse a été pratiquée sur base d'une autorisation présidentielle de saisir-arrêter délivrée le 29 décembre 2021 conformément à l'article 694 précité du Nouveau Code de procédure civile.

À l'instar de ce qui a été exposé ci-dessus, lorsque le saisissant ne dispose pas de titre exécutoire, tel le cas en l'espèce, l'instance en validation est accompagnée en principe d'une instance au fond appelée à toiser la question de l'existence d'une créance au profit du saisissant.

La validation ne peut dès lors être prononcée qu'au vu du constat de l'existence de cette créance et à la suite d'une condamnation expresse et formelle à cet égard.

Le tribunal constate en effet qu'en l'espèce il est saisi à la fois d'une demande en condamnation à l'encontre de la partie saisie pour la somme de 57.894,37 euros, sous réserve des intérêts légaux échus ou à échoir et des frais et d'une demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 31 décembre 2021 pour la prédite somme.

Si le saisissant porte devant le juge de la saisie ensemble avec la demande en validation une demande en condamnation qui relève de la compétence tant matérielle que territoriale de celui-ci, comme en l'espèce, le juge peut constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée.

Il est rappelé en l'espèce que par acte authentique n° NUMERO2.) passé en date du 8 septembre 2016 pardevant Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à Luxembourg, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont acquis en état futur d'achèvement dans un immeuble en copropriété nommé « ADRESSE3.) », sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), ALIAS1.) de ADRESSE5.), lieux-dits « ADRESSE6.) » et « ADRESSE7.) », sous les numéros NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.), en propriété privative et exclusive :

- un appartement-duplex (lots n° NUMERO6.) et n° NUMERO7.) avec balcon, situé au rez-de-chaussée et au premier étage, d'une surface utile totale de 127,13 m² (66,49 + 60,64),
- un jardin (lot n° NUMERO8.), situé au rez-de-chaussée, d'une surface utile de 186,71 m²,
- une cave (lot n° NUMERO9.), située au sous-sol, d'une surface utile de 7,36 m²,
- un emplacement intérieur (lot n° NUMERO10.), situé au sous-sol, d'une surface utile de 14,80 m² et
- deux emplacements extérieurs (lots n° NUMERO11.) et n° NUMERO12.), situés au rez-de-chaussée, d'une surface utile respective de 13,55 m²,

représentant une quote-part en millièmes de 55,546/1000, de la part de la société SOCIETE1.) moyennant paiement du prix de 540.776,70 euros TTC (TVA 17 %), dont 200.000.- euros pour le terrain et 340.776,70 euros pour la construction (cf. pièce n° 1 de la farde I de 2 pièces de Maître Marisa ROBERTO).

La société SOCIETE1.) ne contestant pas sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement et le prédit contrat ayant effectivement pour objet un immeuble à usage d'habitation à construire endéans un délai déterminé, le promoteur-vendeur s'étant réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et le prix étant stipulé payable moyennant paiements échelonnés au fur et à mesure de l'exécution des travaux, il s'ensuit que les dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement ont vocation à s'appliquer au présent litige.

Aux termes de leur assignation civile dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.), les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent un retard de « 1.102,75 jours » par rapport au délai d'achèvement initialement convenu.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités régissant la charge de la preuve, aux fins de pouvoir prospérer dans leur demande, il incombe donc aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions, plus précisément, de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance par eux alléguée, c'est-à-dire qu'ils doivent établir qu'ils sont

créanciers de la société SOCIETE1.) pour la somme réclamée en principal de 57.894,37 euros et que cette dernière a l'obligation de leur payer la prédite somme.

Pour ce faire, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que la remise des clés de leur appartement n'aurait eu lieu qu'en date du 31 décembre 2021 ; la date d'achèvement ayant été fixée au 1^{er} juin 2018 au plus tard, il en résulterait en l'espèce un retard de « 1.102,75 jours », pour lequel ils pourraient prétendre à des indemnités de retard à hauteur de 57.894,37 euros (1.102,75 x 52,50 euros) conformément aux stipulations figurant dans l'acte notarié de vente du 8 septembre 2016.

Invoquant des intempéries dépassant les prévisions normales, l'abandon du chantier par l'entreprise générale de construction, la disparition de « *certaines éléments sanitaires* » ainsi que le non-paiement en temps utile des factures par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) estime que ceux-ci ne pourraient se prévaloir tout au plus que de « 397 jours » de retard, partant prétendre à une indemnité de ce chef qu'à concurrence de la somme de 20.842,50 euros (397 jours x 52,50 euros).

Suivant la clause intitulée « **3. Délai d'exécution des travaux** » figurant à la page 12 de l'acte notarié de vente passé entre parties en date du 8 septembre 2016, la société SOCIETE1.) s'est expressément engagée « [...] à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard endéans les **VINGT-QUATRE (24) MOIS À COMPTER DU DÉBUT DES TRAVAUX**, à savoir à partir du 01^{er} juin 2016 [soit jusqu'au 1^{er} juin 2018], sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. »

Il a également été convenu entre parties « qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de cinquante euros (50,00 EUR) par appartement à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher ; de vingt-cinq euros (25,00 EUR) par studio/appartement à une chambre à coucher ; de un virgule cinquante euros (1,50 EUR) par garage et de un euro (1,00 EUR) par cave, par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés. »

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux de construction de la Résidence ADRESSE8.) » ont débuté le 1^{er} juin 2016. En application de la disposition précitée, les travaux auraient donc dû être achevés le 1^{er} juin 2018.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (cf. CA, 16 février 2000, Pas. 31, p. 446).

Conformément aux principes directeurs régissant la charge de la preuve, c'est à la partie qui se prévaut d'un défaut d'achèvement de l'immeuble à construire, qu'il appartient de l'établir (cf. CA, 4 février 1997, n° 18430).

Le constat d'achèvement revêt une importance primordiale dans la vente d'immeuble à construire et doit être distingué de la réception des travaux.

En effet, la réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art et les stipulations contractuelles afin de faire courir les délais de garantie (cf. CA, 17 novembre 2004, n° 28647).

Etant comprise comme un acte juridique, la réception doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. Il s'agit ainsi de l'acte par lequel le maître d'ouvrage reconnaît l'exécution correcte et satisfaisante des travaux accomplis. La réception se distingue de la simple livraison de l'ouvrage par l'entrepreneur ou de sa prise de possession par le maître d'ouvrage qu'elle peut aussi bien précéder que suivre.

La réception, qui peut être soit expresse, soit tacite, ne consiste dès lors pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté (cf. TAL, 1^{er} avril 2015, n° 163446).

L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (cf. CA, 24 mars 2010, n° 33536 ; TAL, 9 juin 2015, n° 159122 et 160923) et il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception de prouver ce fait (cf. TAL, 14 octobre 2014, n° 143177).

L'opération d'achèvement de l'ouvrage par contre consiste à déclarer comme achevés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage et à dire que cette utilisation est conforme à la destination de l'ouvrage (cf. CA, 14 février 2001, n° 22109).

L'achèvement constate ainsi l'habitabilité du logement et précède donc la réception.

Il n'y a donc pas lieu de s'attacher à la notion de réception provisoire et/ou définitive, mais le seul critère à retenir est celui du caractère indispensable ou non des travaux restant à réaliser. Si des travaux sont indispensables, l'achèvement ne pourra être constaté que pour autant que ces travaux en question seront effectués. S'ils ne sont pas indispensables, l'achèvement de l'ouvrage peut être atteint sans que ces travaux soient réalisés.

Il faut enfin distinguer l'achèvement de la mise à disposition des locaux, encore appelée dans le langage courant « *livraison* ».

La mise à disposition est en fait une obligation accessoire par rapport à l'obligation d'édifier du vendeur d'immeubles à construire qui s'accomplit par l'achèvement de l'immeuble ; son seul effet juridique est de transférer la garde de l'immeuble et de rendre exigible le solde de 5 % du prix de vente en application de l'article 1601-9 du Code civil.

Partant, seul importe le constat d'achèvement afin d'apprécier un éventuel non-respect du délai d'achèvement dans le chef de la société SOCIETE1.), dont la forme spécifique n'est pas légalement prévue pour la vente en état futur d'achèvement, les parties étant libres d'en prévoir les modalités dans leur contrat.

Le tribunal constate sur ce point que l'acte notarié de vente du 8 septembre 2016 stipule en sa clause relative à la « **4. Définition de l'achèvement** », que « *l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code civil [...].* »

Aux termes de l'article 1601-6 précité du Code civil, l'immeuble est réputé achevé, « *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.* »

Si l'immeuble est destiné à l'habitation, celui-ci est considéré comme habitable et donc achevé si les éléments d'équipement nécessaires à la vie sont installés, tels que le chauffage, l'eau, l'électricité et les installations sanitaires, par exemple. Les défauts mineurs qui n'empêchent pas l'immeuble de servir au but auquel il est destiné sont irrelevants (cf. ELTER (M.) et SCHOCKWEILER (F.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, éd. 1978, n° 207).

L'achèvement suppose donc que l'immeuble soit en état d'être utilisé pour les besoins auxquels, d'après les prévisions du contrat, il doit satisfaire.

Concernant le procédé du constat d'achèvement, les parties respectives ont prévu ce qui suit dans l'acte notarié de vente du 8 septembre 2016 : « *[l]'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après : Le vendeur invitera l'acquéreur, par lettre recommandée à la poste, à constater la réalité de l'achèvement dans un délai de douze jours suivant la date d'envoi de la prédite lettre recommandée. Aux jour et heures fixés, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur. Seul le procès-verbal fera la preuve de l'achèvement. [...]. Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur, pour valoir livraison et prise de possession, et celui-ci devra procéder lors de cette remise des clés au versement du solde du prix de vente payable lors de la mise des locaux à sa disposition. Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix de vente. [...].* »

En l'espèce, le tribunal constate qu'il est constant en cause, pour ne pas avoir été contesté par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), que les parties s'étaient accordées à procéder au constat d'achèvement de leur appartement et à la remise subséquente des clés en date du 20 décembre 2021 et qu'un procès-verbal de réception a été dressé en ce sens le même jour, de la teneur suivante :

« Ce jour, le 20.12.2021, a été procédé d'un commun accord entre :

- 1. [...] la société SOCIETE1.) [...], ci-après dénommé « le Vendeur », et*
- 2. [...] [les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), ci-après dénommé(s) « l'Acquéreur »,*

Dénommés ensemble « les Parties »,

Au constat d'achèvement des lots suivants dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE9.) :

Le lot NUMERO10.), soit **l'emplacement intérieur** au sous-sol,

Le lot NUMERO9.), soit **la cave** au sous-sol,

Le lot NUMERO6.), soit **l'appartement duplex/terrasse** au rez-de-chaussée,

Le lot NUMERO11.), soit **l'emplacement extérieur**,

Le lot NUMERO12.), soit **l'emplacement extérieur**,

Le lot NUMERO8.), soit **le jardin** au rez-de-chaussée,

Le lot NUMERO7.), soit **l'appartement duplex/terrasse** au 1^{er} étage,

Les Parties ont expressément constaté l'achèvement, défini par l'article 1601-6 du Code civil, ainsi que la conformité des ouvrages, constructions et équipements réalisés selon les plans de construction, du cahier des charges, des divers documents et avenants, indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'appartement, du garage et de la cave. En conséquence, l'Acquéreur accorde décharge entière et définitive au Vendeur et prononce la réception des ouvrages.

Après avoir pris inspection détaillée des locaux faisant l'objet du constat d'achèvement, les Parties ont constaté l'absence de vices apparents à la date de ce jour. Néanmoins, des réserves à caractère non substantiel ont été constatées :

Carrelage creux Living, caches prises bibliothèque, cache interrupteur fenêtre Living, retou[che] peinture mur escalier, retouche joint acryl plafond Living, retouche peinture WC, poignée fenêtre bureau, guide volet cuisine, joint acryl montée escalier, retouche peinture coin mur fenêtre ch enfant, pose deux porte-savon, joint acryl + baguette bain parents, porte cave à déposer, grille ventilation cave, retouche mur côté garde-corps.

[...].

Comme le stipule l'article 1601-9 du Code civil, l'Acquéreur a réglé le solde du prix de vente au Vendeur, qui en consent quittance.

Le Vendeur a remis les clés à l'Acquéreur qui prend possession des locaux achevés. »

(cf. pièce n° 2 de la farde I de 6 pièces de Maître David YURTMAN).

Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne contestent pas non plus le fait d'avoir refusé de signer le procès-verbal de réception au jour-dit en raison de la résistance de la société SOCIETE1.) à déduire les indemnités de retard revenant aux conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour dépassement du délai de livraison du solde des factures encore ouvertes au profit de cette dernière.

Le fait qu'en date du 20 décembre 2021 les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) étaient encore redevables de la somme de 56.478,27 euros à titre de solde de sept factures impayées, n'est en effet pas remis en cause par ces derniers.

Force est ainsi de constater qu'après avoir réglé, par virement bancaire du 30 décembre 2021, la prédite somme de 56.478,27 euros à la société SOCIETE1.), le procès-verbal de réception n'a été signé par les parties, malgré sa datation au 20 décembre 2021, qu'en date du 31 décembre 2021.

Dans ces conditions, en l'absence d'autres éléments d'appréciation et dans la mesure où les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne contestent pas la version des faits présentée par la société SOCIETE1.), respectivement que les éléments d'équipement nécessaires à l'habitabilité de l'immeuble au sens de l'article 1601-6 du Code civil étaient installés au moment de la visite des lieux du 20 décembre 2021, il y a lieu de fixer la date d'achèvement au 20 décembre 2021.

Eu égard aux stipulations contractuelles fixant le délai d'achèvement au plus tard au 1^{er} juin 2018 et la mise en compte d'indemnités de retard à partir du « *dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés* », il s'ensuit que le retard dans l'achèvement des travaux de construction engendré par la société SOCIETE1.) s'étend en principe du 1^{er} juillet 2018 au 20 décembre 2021, soit sur 877 jours ouvrés (du lundi au vendredi, hors jours fériés).

L'achèvement de l'ouvrage vendu dans le délai convenu constitue une obligation de résultat à charge du promoteur. La simple inexécution de l'obligation de résultat fait présumer sa responsabilité (cf. CA, 12 juillet 2006, n° 30375).

Le créancier d'une obligation de résultat peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation. Lorsque le résultat n'est pas atteint, comme en l'espèce, il appartient à la partie qui était tenue au respect de ce délai de prouver que le retard est dû soit à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (cf. CA, 10 juillet 2002, n° 26301 ; CA, 12 juillet 2006, n° 30375 ; TAL, 10 juillet 2014, n° 161082).

En effet, lorsque le vendeur contracte sous une obligation de résultat, il ne peut se dégager qu'en rapportant la preuve que le retard tient à un cas de force majeure. C'est pourquoi il est souvent stipulé dans l'acte de vente que la survenance d'un certain nombre d'autres événements fortuits, ne présentant pas les caractères de la force majeure, sont

de nature à justifier une suspension du délai d'achèvement (le plus souvent, il s'agit d'intempéries constatées par un architecte, de grève d'une entreprise du chantier ou de transport ayant eu une conséquence sur l'approvisionnement du chantier, la défaillance d'une entreprise en relation de causalité directe avec le retard dans l'achèvement, etc.).

Le promoteur peut valablement invoquer des causes d'exonération de sa responsabilité en cas de retard de la livraison de l'immeuble, pourvu que l'acte notarié prévoie des clauses d'aménagement pour le délai de livraison de l'immeuble. De telles dispositions, qui ne constituent pas des clauses de non-responsabilité, mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation du vendeur sont valables lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'événement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1601-1 à 1601-4, Fasc. 20, n° 33).

Pour valoir exonération du présumé responsable, il faut que la cause étrangère à la réalisation du dommage présente les caractéristiques d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité. Il suffit que l'événement dommageable n'ait raisonnablement pu être prévu et humainement évité (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas. 2006, p. 752).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) entend justifier le retard d'achèvement par les conditions météorologiques dépassant les prévisions normales, l'abandon du chantier par l'entreprise générale de construction, la disparition de « *certaines éléments sanitaires* » ainsi que le non-paiement en temps utile des factures par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

D'après la clause intitulée « **3. Délai d'exécution des travaux** » figurant à la page 12 de l'acte notarié de vente passé entre parties en date du 8 septembre 2016, sont notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement : « *tout événement extérieur contraignant la partie venderesse à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, la faillite, la déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la partie venderesse), les troubles résultant d'hostilités ou tout autre événement indépendant de la volonté du vendeur. [...]. La suspension temporaire des travaux, résultant des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier. »*

- Quant aux conditions météorologiques

La société SOCIETE1.) entend dans un premier temps justifier le retard accusé dans l'achèvement de la construction par la survenance d'intempéries dépassant les prévisions pouvant raisonnablement être considérées lors de la réalisation de l'agenda des travaux.

L'article L.531-2 (1) du Code du travail considère comme intempéries la pluie, le froid, la neige, le gel et le dégel, à condition que l'effet direct et immédiat des intempéries entraîne l'impraticabilité du lieu de travail, ou bien rende l'accomplissement des travaux impossible ou dangereux, eu égard soit à la santé ou à la sécurité des travailleurs, soit à la nature ou à la technique des travaux à exécuter (cf. CA, 23 février 2012, n° 35683).

Le tribunal constate que les intempéries ne figurent, aux termes du contrat, pas parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement du chantier.

En application des principes exposés supra, pour que lesdites intempéries puissent néanmoins être invoquées pour justifier un retard d'achèvement, elles doivent revêtir les caractères de la force majeure.

Il appartient ainsi au vendeur auquel incombe l'obligation d'achèvement endéans un délai déterminé de rapporter la preuve que ces intempéries ont dépassé par leur nature, leur intensité et leur durée ce à quoi l'on peut habituellement s'attendre dans nos régions pendant la période considérée.

Pour que les intempéries puissent être considérées comme force majeure justifiant la suspension du délai de livraison, il faut par ailleurs que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries soit rendue impossible.

En tout état de cause, il incombe au vendeur de déterminer concrètement quelle prétendue intempérie a eu telle incidence sur tel type de travaux qui aurait dû être réalisé à un jour déterminé, ce que la société SOCIETE1.) est restée en défaut de faire (cf. en ce sens : TAL, 9 juillet 2020, n° TAL-2018-01157).

En effet, le tribunal relève qu'il ne découle d'aucun élément du dossier que les conditions météorologiques aient été à l'origine du retard accusé dans l'achèvement des travaux. La société SOCIETE1.) n'a en effet versé aucune pièce en relation avec ce point et n'a, de surcroît, pas indiqué avec précision et de manière concluante le nombre de jours d'intempéries qui auraient prétendument rendu impossible l'achèvement des travaux endéans le délai convenu contractuellement.

Il résulte de ce qui précède que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de l'existence d'intempéries susceptibles d'avoir eu une incidence sur les travaux de construction et qui seraient de nature à constituer une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, de sorte que son moyen développé en ce sens est à rejeter.

- Quant à l'abandon du chantier par l'entreprise générale de construction

La société SOCIETE1.) invoque encore, pour justifier un retard de 16 mois dans l'achèvement des travaux de construction entre le mois d'août 2017 et le mois de

novembre 2018, l'abandon du chantier par l'entreprise SOCIETE4.) S.à r.l., devenue SOCIETE5.) S.à r.l..

Le tribunal constate que l'abandon de chantier par un sous-traitant ne figure là encore pas explicitement parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement dans l'acte notarié de vente du 8 septembre 2016.

Par ailleurs, le seul élément dont le tribunal dispose sur ce point est un courrier de relance par lequel la société SOCIETE1.) met en demeure l'entreprise SOCIETE5.) S.à r.l. de terminer des travaux conformément à des devis datés du 28 septembre 2016 et du 9 mars 2018 – dont il n'est pas établi qu'ils aient un lien quelconque avec la construction de la Résidence ADRESSE8.) » –, adressé en date du 15 octobre 2018, soit postérieurement à la date d'achèvement qui avait été fixée contractuellement par les parties.

Or, un cas de force majeure ne peut être pris en considération que s'il s'est produit avant l'expiration du délai d'exécution. En effet, le débiteur ne peut que s'en prendre à lui-même, si, à dater de cette expiration, des événements constitutifs de cas fortuits venaient normalement entraver son activité (cf. TAL, 10 juillet 2020, n° TAL-2020-05705).

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir de cette circonstance pour faire établir que le retard dans l'achèvement de l'immeuble serait imputable à une cause dont la responsabilité ne lui incomberait pas.

Le moyen tel que par elle soulevé sur ce point est partant à déclarer non fondé.

- Quant à la disparition de « certains éléments sanitaires »

À titre de cause légitime de suspension du délai d'achèvement, la société SOCIETE1.) soulevé par ailleurs que « certains éléments sanitaires » auraient disparus (été perdus ou volés) sans autre précision.

Or, à défaut de toute pièce, respectivement de la moindre information permettant au tribunal d'apprécier les faits allégués, ce moyen est pareillement à déclarer non fondé.

- Quant au principe de l'exception d'inexécution résultant du non-paiement en temps utile des factures par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

La société SOCIETE1.) déclare finalement que les factures adressées à compter du 8 mars 2018 seraient restées impayées jusqu'au 30 décembre 2021. Dans la mesure où celles-ci étaient payables endéans les 8 jours à partir de leur réception et que conformément aux dispositions contractuelles, la société SOCIETE1.) aurait été « en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que l'acquéreur reste en défaut de payer le prix. », partant de faire jouer le principe de l'exception d'inexécution, le retard dans l'achèvement de la construction trouverait son origine dans un fait directement imputable aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 1134-2 du Code civil, « lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée. »

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément. Chacune des parties n'est en droit d'exiger la prestation qui est due qu'autant qu'elle offre d'exécuter la sienne. Réciproquement, elle peut refuser à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n'offre pas lui-même d'exécuter. C'est le principe de l'exécution « *trait pour trait* » ou « *donnant donnant* » (cf. TAL, 9 juin 2017 n° 141526 ; TAL, 22 décembre 2006, n° 94149).

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. C'est un moyen de défense né d'un obstacle temporaire et qui ne subsiste que tant que cet obstacle perdure. Elle est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit en effet d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. TAL, 13 février 2019, n° 140930).

L'exception d'inexécution suspend l'exigibilité de la créance contre l'*excipiens* jusqu'au paiement par l'autre partie de ses propres dettes. Elle est un moyen permettant de geler, à titre provisoire, un rapport synallagmatique, en attendant qu'un événement nouveau mette fin à ce blocage.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut ainsi autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (cf. GHESTIN (J.), *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3^{ème} édition, n° 365, p. 430 et s.).

L'*excipiens* n'est pas tenu de prouver que l'inexécution de l'obligation de la partie adverse est due à une faute ou à la négligence de ce débiteur : le débiteur qui ne s'est pas libéré de ses engagements au lieu et à la date convenus est considéré comme fautif, sauf s'il apporte la preuve que l'obligation est éteinte ou que cette inexécution est due à une force majeure ou un cas fortuit ou qu'elle est elle-même justifiée par une faute du créancier. L'exception d'inexécution ne peut jouer lorsque la partie qui s'en prévaut est elle-même responsable de l'inexécution des obligations de l'autre partie ou de la mauvaise exécution du contrat (cf. TAL, 16 février 2018, n° 173360).

En l'espèce, force est de constater que parmi les sept factures invoquées par la société SOCIETE1.) ayant fait l'objet d'un paiement tardif – à savoir la facture n° NUMERO13.) du 8 mars 2018, la facture n° NUMERO14.) du 21 juin 2018, la facture n° NUMERO15.) du 23 août 2018, la facture n° NUMERO16.) du 9 octobre 2019 et les factures n° NUMERO17.), n° NUMERO18.) et n° NUMERO19.) du 20 octobre 2021 – seule la première facture a été émise avant l'expiration du délai d'achèvement (celle portant sur un solde de 5.000.- euros).

À cela s'ajoute que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir un lien de causalité entre les retards dans l'achèvement des travaux, s'étant étalés, pour rappel, en tout sur 877 jours ouvrés, et le non-paiement du solde d'une facture relative à des travaux de plâtrerie à hauteur d'un montant de 5.000.- euros.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la société SOCIETE1.) ne parvient pas à justifier l'inexécution de son obligation contractuelle de résultat de respecter le délai convenu pour l'achèvement des travaux de construction. Elle n'est en effet pas parvenue à s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle sur ce point, de sorte que l'indemnité forfaitaire telle que prévue à l'acte notarié de vente passé entre parties en date du 8 septembre 2016 est due.

Pour rappel, l'acte notarié précité prévoit des pénalités de retard d'achèvement prenant la teneur suivante : « *Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de cinquante euros (50,00 EUR) par appartement à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher ; de vingt-cinq euros (25,00 EUR) par studio/appartement à une chambre à coucher ; de un virgule cinquante euros (1,50 EUR) par garage et de un euro (1,00 EUR) par cave, par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés.* »

Il convient partant de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) le montant total de 46.042,50 euros pour le retard dans l'achèvement des travaux de construction de leur immeuble s'étant étendus sur la période allant du 1^{er} juillet 2018 au 20 décembre 2021, montant se décomposant comme suit :

– Appartement duplex à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher :	
50.- euros x 877 jours	43.850,00 euros
– Garage : 1,50 euros x 877 jours	1.315,50 euros
– Cave : 1.- euro x 877 jours	877,00 euros

En application de l'article 1153 du Code civil, il y a lieu de faire courir les intérêts de retard au taux légal sur le montant de 46.042,50 euros à partir du jour de la demande en justice, soit du 4 janvier 2022, jusqu'à solde.

3.3. Quant à la demande en validation de la saisie-arrêt

Pour valider la saisie-arrêt pratiquée, le tribunal doit constater que la créance est au jour du jugement certaine, liquide et exigible.

Tel est le cas en l'espèce eu égard à la condamnation expresse et formelle prononcée à l'encontre de la société SOCIETE1.), valant titre exécutoire.

En conséquence, il y a lieu de valider la saisie-arrêt pratiquée à charge de celle-ci pour le montant de 46.042,50 euros avec les intérêts légaux à partir du 4 janvier 2022, jusqu'à solde et d'ordonner la mainlevée pour le surplus.

3.4. Quant à la demande reconventionnelle en lien avec les intérêts échus sur le solde des sept factures payées le 30 décembre 2021

La société SOCIETE1.) fait valoir que les factures n° NUMERO13.) du 8 mars 2018, n° NUMERO14.) du 21 juin 2018, n° NUMERO15.) du 23 août 2018, n° NUMERO16.) du 9 octobre 2019 et n° NUMERO17.), n° NUMERO18.) et n° NUMERO19.) du 20 octobre 2021, auraient été payées seulement en date du 30 décembre 2021, soit avec un retard de :

- 1386 jours pour la facture n° NUMERO13.) du 8 mars 2018,
- 1281 jours pour la facture n° NUMERO14.) du 21 juin 2018,
- 1218 jours pour la facture n° NUMERO15.) du 23 août 2018,
- 806 jours pour la facture n° NUMERO16.) du 9 octobre 2019, et
- 64 jours pour les factures n° NUMERO17.), n° NUMERO18.) et n° NUMERO19.) du 20 octobre 2021,

(cf. pièce n° 8 de la farde II de 2 pièces de Maître David YURTMAN).

Dans la mesure où les parties auraient convenu que les factures étaient payables endéans les 8 jours à partir de leur émission et qu'à défaut de paiement dans le prédict délai, des intérêts de retard à hauteur de 1 % par mois étaient dus de plein droit et sans mise en demeure préalable, les intérêts échus sur les prédites factures s'élèveraient partant à la somme totale de 15.787,41 euros, de sorte qu'il conviendrait de condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement de la somme précitée de 15.787,41 euros.

Aux termes de l'acte notarié de vente du 8 septembre 2016, le prix de la construction, s'élevant au montant de 340.776,70 euros TTC « *est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et, en l'occurrence, viendra à échéance comme suit (exprimé en pourcentage du coût total des constructions) :*

7%	À l'achèvement des travaux de terrassement	23.854,37
7%	À l'achèvement des travaux de fondation	23.854,37
12%	À l'achèvement du coulage de la dalle couvrant le sous-sol	40.893,20
12%	À l'achèvement du coulage de la dalle couvrant le rez-de-chaussée	40.893,20
12%	À l'achèvement du coulage de la dalle couvrant le 1 ^{er} étage	40.893,20
14%	Lors des travaux de toiture	47.708,74
8%	Lors des travaux de pose de la menuiserie extérieure	27.262,13
8%	Lors des travaux d'installations techniques	27.262,13
5%	Lors des travaux de plâtrerie	17.038,84
5%	Lors des travaux de carrelage	17.038,84

5%	<i>Lors des travaux de menuiserie intérieure</i>	17.038,84
5%	<i>Lors du constat d'achèvement /remise des clés</i>	17.038,84
	Total :	340.776,70

L'article 1601-9 du Code civil dispose en effet en son alinéa 3, qu'« *après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés* », en ajoutant en son dernier alinéa que « *le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.* »

L'acte notarié de vente précité précise à cet égard que « [p]our l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des événements, et que la somme stipulée payable lors de chacun des événements, devra être versée par l'acquéreur, dans les huit (8) jours. À défaut de paiement dans ce délai, des intérêts de un pour-cent (1%) par mois sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, jusqu'au jour du paiement intégral. »

Il découle de cette clause que le paiement de l'intérêt conventionnel de retard d'1 % requiert l'envoi d'une lettre recommandée.

Bien que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne contestent pas la réception des factures litigieuses à la date qu'elles portent, il n'est pas prouvé en l'espèce, en l'absence de toute pièce probante en ce sens, que lesdites factures leur ont été adressées par courrier recommandé.

La modalité de l'envoi par courrier recommandé de la facture ne constitue pas une clause stipulée dans l'unique intérêt du vendeur pour se ménager une preuve d'envoi de la facture, mais est également destinée à emporter information en bonne et due forme des parties acquéreuses de l'échéance d'une tranche du prix de vente et de l'obligation de procéder à son paiement endéans un délai de 8 jours sous peine de devoir payer des intérêts de retard au taux conventionnel d'1 % par mois.

Il en résulte qu'à défaut d'envoi recommandé, la société SOCIETE1.) ne saurait revendiquer l'application de l'intérêt conventionnel de 1 % par mois sur les factures payées tardivement, respectivement réclamer la somme de 15.787,41 euros de ce chef (cf. en ce sens : TAL, 20 septembre 2019, n° 133542 et TAL, 30 novembre 2022, n° TAL-2019-07530).

À titre superfétatoire, le tribunal relève en outre que face aux contestations circonstanciées formulées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et au vu du constat d'huissier de justice dressé en date du 2 novembre 2018, la société SOCIETE1.) est pareillement restée en défaut de démontrer que les travaux ayant fait l'objet des

factures litigieuses précitées auraient été en cours de réalisation, respectivement achevés au moment de leur émission et que le montant des différentes tranches réclamées était effectivement dû.

Au vu des considérations qui précèdent, il échet de déclarer la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) non fondée et de l'en débouter.

3.5. Quant aux frais et honoraires d'avocat exposés de part et d'autre

Le tribunal constate que tant les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que la société SOCIETE1.) demandent à ce que leurs adversaires soient condamnés au remboursement des frais et honoraires d'avocat par eux exposés dans le cadre de la présente procédure.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

En l'espèce, la demande de la société SOCIETE1.) est d'ores et déjà à rejeter au vu de l'issue du litige.

Le tribunal se doit en outre de relever d'emblée que faute pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de verser un mémoire relatif aux frais et honoraires d'avocat effectivement exposés ainsi que la preuve de paiement y afférente, leur demande est pareillement à déclarer non fondée.

3.6. Quant aux demandes accessoires

3.6.1. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que la société SOCIETE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

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).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 3.000.- euros (2 x 1.500.- euros).

3.6.2. Frais et dépens de l'instance

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.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge, avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO, avocat constitué pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen de nullité tiré du manque de loyauté renforcée de l'autorisation présidentielle du 29 décembre 2021,

dit que la procédure de saisie-arrêt est régulière en la forme et quant aux délais légaux,

déclare les demandes principales en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 31 décembre 2021 à charge de la société SOCIETE1.), partiellement fondées,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 46.042,50 euros à titre d'indemnités de retard dans l'achèvement des travaux de construction de leur appartement sis à L-ADRESSE1.), avec les intérêts légaux à partir du 4 janvier 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

en conséquence, et pour assurer le recouvrement du montant précité de 46.042,50 euros avec les intérêts légaux à partir du 4 janvier 2022, jusqu'à solde, déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE2.), et de la société anonyme SOCIETE3.) (SOCIETE3.)), suivant exploit d'huissier de justice du 31 décembre 2021, au préjudice de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

dit partant que les sommes dont les parties tierces-saisies préqualifiées, se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. seront par elles versées entre les mains de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 46.042,50 euros avec les intérêts légaux à partir du 4 janvier 2022, jusqu'à solde,

ordonne la mainlevée de la prédite saisie-arrêt pour le surplus,

déclare la demande reconventionnelle non fondée,

partant en déboute,

déclare les demandes de part et d'autre tendant au remboursement des frais d'avocat exposés dans le cadre du présent litige, non fondées,

partant, en déboute,

déclare les demandes de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondées,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros (2 x 1.500.- euros),

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.