

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2024TALCH02/00175**

Audience publique du vendredi, deux février deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2023-06043 du rôle**

Composition :

Anick WOLFF, 1<sup>ère</sup> vice-présidente ;  
Tania CARDOSO, juge  
Ines BIWER, juge ;  
Paul BRACHMOND, greffier.

**Entre :**

1. Monsieur **PERSONNE1.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse
2. Madame **PERSONNE2.)**, retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.)

élisant domicile en l'étude de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, susdit,

**et :**

Monsieur **PERSONNE3.)**, entrepreneur, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, les deux demeurant à Luxembourg.

### **F a i t s :**

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du juillet 2023, la partie demanderesse a fait donner assignation à la partie défenderesse à comparaître le mardi 25 juillet 2023 à 14h30 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, chambre de vacation, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-06043 du rôle pour l'audience publique du 25 juillet 2023 devant la chambre de vacation, siégeant en matière commerciale. L'affaire fut renvoyé à l'audience publique du 29 septembre 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et refixée à l'audience publique du 4 janvier 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Maud WOLACZCZYK, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Gwendoline BELLA, en remplacement de Maître David YURTMAN, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **j u g e m e n t   q u i   s u i t :**

#### **Faits**

En date du 7 octobre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après également les « acquéreurs ») ont signé un contrat de vente avec PERSONNE3.) (ci-après également le « vendeur ») portant sur un appartement sis à ADRESSE3.).

Par courriers des 15 février et 25 août 2021, les acquéreurs ont mis le vendeur en demeure de procéder à la remise en état des malfaçons dont l'appartement serait affecté.

Par ordonnance du 17 juin 2022, le président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a ordonné une mesure d'expertise judiciaire visant à constater l'état général de l'appartement de façon contradictoire, d'indiquer les travaux à faire, d'indiquer la date d'achèvement normal d'un chantier d'une telle envergure ainsi que la date de la fin du chantier en raison des travaux déjà réalisés et ceux restant à faire.

L'expert Christian R. Robert a finalisé son rapport en date du 12 avril 2023. Il ressort de son rapport que les coûts des travaux de remise en état ont été évalués au montant de 34.764,80 EUR TTC.

#### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 3 juillet 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

#### **Prétentions et moyens**

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent de voir condamner PERSONNE3.) au paiement :

- d'un montant de 34.764,80 EUR, augmenté des frais d'avocats d'un montant provisoire de 3.510,- EUR, à titre de préjudice matériel,
- d'un montant de 7.500,- EUR à titre de frais d'expertise,
- d'un montant de 5.000,- EUR à titre de dommage moral,
- d'une indemnité de procédure de 2.500,- EUR,
- des frais et dépens de l'instance.

Les parties demanderesses basent leur demande principalement sur l'article 1641 du Code civil relatif à la garantie des vices cachés.

Elles exposent que les dégâts relevés par l'expert Christian R. Robert dans l'appartement litigieux seraient à considérer comme vices cachés. Les vices, consistant en des problèmes d'infiltration causant des moisissures se développant à vue d'œil, rendraient la jouissance de l'immeuble non paisible et donc impropre à l'usage auquel il serait destiné. Ces « non-conformités » seraient apparues après la livraison du bien.

Les demandeurs précisent encore que si l'article 1648 alinéa 2 du Code civil renfermerait le délai d'action de l'acheteur dans un délai d'un an à compter de la dénonciation des vices cachés, ce délai serait interrompu par les pourparlers entre l'acheteur et le vendeur ainsi que par l'expertise judiciaire.

En l'espèce, les acquéreurs auraient dénoncé les vices dès leur apparition, soit en février 2021, et une expertise judiciaire aurait été effectuée et clôturée en date du 20 avril 2023.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande sur les articles 1134 et 1135 du Code civil.

Il y aurait dès lors lieu de condamner le vendeur au paiement du montant de 34.764,80 EUR TTC à titre de préjudice matériel, et du montant de 5.000,- EUR à titre de préjudice moral.

Interrogé quant à la recevabilité de l'assignation introduite selon la procédure commerciale à l'égard de PERSONNE3.), les parties demanderesses font exposer que l'appartement aurait été construit par la société SOCIETE1.) SARL, dont PERSONNE3.) serait le gérant. Il aurait dès lors agi en tant que commerçant.

**PERSONNE3.)** soulève l'irrecevabilité de l'assignation introduite selon la procédure commerciale alors qu'il n'aurait pas la qualité de commerçant.

Il précise avoir vendu l'appartement ensemble avec sa son épouse. Il n'aurait dès lors pas agit en tant que commerçant.

Au fond, le vendeur expose qu'il aurait toujours fait des efforts afin de remédier aux dégâts soulevés par les acquéreurs. Il précise que lors d'une dernière visite des lieux de l'appartement, les murs en cause auraient été secs, de sorte qu'il y aurait lieu de s'interroger si les dégâts seraient toujours présents.

Dans l'hypothèse où le tribunal conclurait à la recevabilité de la demande, il y aurait dès lors lieu d'ordonner une expertise complémentaire afin de constater l'état actuel de

l'appartement, alors que la société SOCIETE1.) aurait proposé de procéder à une réparation en nature.

Le défendeur se rapporte à prudence de justice concernant les demandes relatives au préjudice moral et aux frais d'expertise, et conclut au rejet de la demande relative aux frais d'avocats, alors qu'aucune preuve de paiement de ces frais n'aurait été versée au dossier.

Le défendeur sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000,- EUR.

## **Appréciation**

### **I. Quant à la régularité de l'assignation dirigée contre PERSONNE3.)**

L'assignation à jour fixe, dérogatoire à la procédure civile ordinaire et prévoyant la dispense du ministère d'avocat, est réservée à certaines matières expressément prévues par le législateur.

Les formes de procédure prescrites en matière civile et commerciale, comme le mode de saisine des juridictions ou d'exercice des voies de recours, relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. S'agissant de la sauvegarde de l'ordre public, les tribunaux peuvent et doivent même soulever d'office l'exception de nullité tirée de l'inobservation de pareille formalité (Cour 28 novembre 2001, n° 25013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, du mode de comparution en justice, à savoir, soit par constitution d'avocat, soit à date fixe, qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cass. 19 mai 1994, n° 27/94 ; Cass. 22 mai 1997, n° 41/97 ; Cass. 18 décembre 1997, n° 64/97; cités dans PERSONNE4.), Les nullités de procédure en droit judiciaire privé luxembourgeois, Bulletin du cercle François Laurent, n° 1999-II).

Il appartient à la partie demanderesse, lorsqu'elle assigne à date fixe selon les articles 547 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, de justifier de la qualité de commerçant des parties assignées, respectivement de l'existence d'un acte de commerce dans leur chef.

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du Code de commerce, sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle.

Il est constant en cause que PERSONNE3.) n'est pas inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés.

Par ailleurs, s'il résulte en effet des informations accessibles au Registre de Commerce et des Sociétés que PERSONNE3.) est gérant de la société SOCIETE1.), qui s'est chargée de la construction de l'immeuble litigieux, il convient de préciser que la participation à une société à responsabilité limitée et l'exercice des fonctions de gérant d'une telle société n'ont qu'un caractère purement civil et ne sont pas de nature à conférer à l'associé-gérant la

qualité de commerçant. Il en est de même pour les administrateurs, même délégués, d'une société anonyme (TAL ,12 juin 2013, n° 146338 du rôle).

A défaut d'autres éléments susceptibles d'établir la qualité de commerçant de PERSONNE3.), la preuve incombant à cet égard aux parties demanderesse n'est pas rapportée.

En donnant assignation à une personne non commerçante à comparaître à date fixe devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, la demanderesse n'a pas respecté les formes de procédure relatives au mode de comparution en justice.

Il y a donc lieu de déclarer l'assignation du 3 juillet 2023 nulle et, par conséquent, la demande irrecevable.

## **II. Quant aux demandes accessoires**

PERSONNE3.) n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue du litige, les acquéreurs sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

**déclare** nul l'acte d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 3 juillet 2023,

en conséquence, **dit** la demande irrecevable,

**dit** non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE3.) et en déboute,

**laisse** les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).