

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00090

Audience publique du jeudi, vingt février deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2024-03214

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Tania CARDOSO, premier juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

1) Monsieur PERSONNE1.), né à ADRESSE1.) (Portugal) le DATE1.),

2) Madame PERSONNE2.), née à ADRESSE2.) le DATE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeurs, comparant par Maître Ousmane TRAORE, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérant (s) actuellement en fonctions,

défenderesse, ayant initialement comparu par Maître Clément MARTINEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé mandat, actuellement défailante.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, en date du 15 avril 2024, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 3 mai 2024 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1^{er} étage, 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-2024-03214 du rôle pour l'audience publique du 3 mai 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 7 mai 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 14 janvier 2025, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Ousmane TRAORE, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

La partie défenderesse fit défaut.

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

jugement qui suit :

Faits

Le 23 décembre 2020, Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) (ci-après les « **consorts PERSONNE3.)** ») ont signé un contrat intitulé « *Contrat de construction* » avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** »), portant sur la construction d'une maison d'habitation au prix de 680.000,- EUR HTVA (ci-après le « **Contrat** »).

Par acte notarié du 4 mars 2021, les consorts PERSONNE3.) ont acquis de la part de SOCIETE1.) un terrain sur lequel la construction prévue par le Contrat serait à ériger, sis à ADRESSE5.), inscrit au cadastre comme suit :

« CADASTRE1.) :

CADASTRE2.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), partie bâtiment, contenant 2 ares 22 »

pour un prix de 485.000,- EUR.

La réception des travaux par les acquéreurs a eu lieu le 28 juillet 2023.

Le 12 mars 2024, le mandataire des consorts PERSONNE3.) a adressé une mise en demeure à SOCIETE1.), sollicitant la délivrance de certains documents, ainsi que la fermeture d'un trou laissé dans le jardin des demandeurs suite à l'intervention d'un sous-traitant de la défenderesse.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 15 avril 2024, les consorts PERSONNE3.) ont assigné SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

Aux termes de leur assignation, les **consorts PERSONNE3.)** sollicitent principalement la condamnation de SOCIETE1.) à leur délivrer les documents suivants :

- « Passeport énergétique (CPE) « planifié » (complet, y compris les calculs) ;
- Passeport énergétique (CPE) « as built » (complet, y compris les calculs) ;
- Certificat portant sur les résultats du test d'infiltrométrie – « Blower-Door-Test » ;
- Protocole de mise en service de la VMC ;
- Protocole de chauffe ;
- La documentation à compléter par le promoteur en vue d'obtenir les subsides de l'état dans le cadre de l'installation de la VMC ; »

sous peine d'une astreinte journalière de 500,- EUR non plafonnée, à compter du jugement à intervenir.

A titre subsidiaire, les demandeurs sollicitent à être autorisés à entreprendre toutes les démarches utiles en vue d'obtenir l'établissement des documents précités, dont les coûts seront à supporter par la défenderesse.

Par ailleurs, les demandeurs sollicitent la condamnation de SOCIETE1.) à entreprendre en urgence les travaux afin de refermer un trou laissé dans le jardin des demandeurs suite à l'intervention d'une société sous-traitante de la défenderesse, à assortir d'une astreinte journalière de 500,- EUR jusqu'à l'achèvement des travaux et revégétalisation du jardin à l'endroit en question.

Les demandeurs sollicitent également l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de SOCIETE1.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 2.500,- EUR, ceci sur base de la responsabilité civile.

Ils demandent finalement la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande principale, les consorts PERSONNE3.) soutiennent que le Contrat signé entre les parties est à qualifier de contrat de vente en état futur d'achèvement, alors que SOCIETE1.) est le « maître d'ouvrage / vendeur » et que le prix de vente est payable par tranches suivant l'avancement des travaux.

Les demandeurs font valoir que la présentation d'un certificat énergétique est obligatoire lors de la vente ou construction d'un bâtiment fonctionnel. Ils soutiennent également que la défenderesse a l'obligation de produire les documents demandés, afin de leur permettre de contrôler la conformité de l'ouvrage et des installations à la réglementation sur les performances énergétique des bâtiments.

Concernant la demande de voir refermer le trou dans le jardin, les demandeurs soutiennent que le trou est la conséquence d'une intervention de la société SOCIETE2.), sous-traitant de SOCIETE1.), en octobre 2023.

Motifs de la décision

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les délais et conformément aux prescriptions légales.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui 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* ».

En application de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux demandeurs de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Il convient encore à ce sujet de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués et des pièces versées par les parties, mais que son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Quant à la demande en délivrance de documents

Les consorts PERSONNE3.) demandent à se voir délivrer, sous peine d'une astreinte de 500,- EUR par jour de retard, plusieurs documents.

- Quant au bien-fondé de la demande

Ils demandent tout d'abord la délivrance du passeport énergétique « *planifié* », établi avant la réalisation de la construction, ainsi que le passeport énergétique « *as built* », reflétant le bâtiment comme il a été construit.

Aux termes des articles 9 et 10 de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, les architectes et ingénieurs-conseils doivent joindre à tout projet à caractère architectural concernant la construction de bâtiments à occupation permanente ou intermittente un calcul établissant que les normes d'isolation visées à l'article 7 de la loi sont respectées, aucune autorisation de construire ne peut être accordée si un tel calcul n'a pas été effectué et les organismes de contrôle agréés peuvent être appelés à vérifier, après achèvement du bâtiment, le respect de ces normes d'isolation.

La loi n'impose donc pas un contrôle systématique après achèvement du bâtiment.

En vertu de l'article 3 du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation (ci-après le « **Règlement du 30 novembre 2007** »), pris en exécution de la loi précitée et applicable au moment de la conclusion du contrat de vente, respectivement de l'article 4 du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments (ci-après le « **Règlement du 9 juin 2021** »), ayant abrogé le Règlement du 30 novembre 2007 et applicable à la fin des travaux de construction, dispose que toute demande d'autorisation de construire pour un bâtiment d'habitation neuf, respectivement pour une extension ou une modification d'un bâtiment d'habitation doit être accompagnée d'un calcul de la performance énergétique, d'un certificat de performance énergétique et d'une étude de faisabilité.

Il se dégage encore de l'article 9 du Règlement du 30 novembre 2007, respectivement de l'article 14 du Règlement du 9 juin 2021, que la performance énergétique d'un bâtiment est documentée par le certificat de performance énergétique qui doit être commandé, dans le cas de la construction d'un bâtiment neuf, par le promoteur du projet, et à défaut, par le futur propriétaire ou le syndicat des copropriétaires du bâtiment, les frais pour l'établissement

dudit certificat étant à supporter par la personne responsable pour initier l'établissement de celui-ci.

Il se dégage encore dudit article 9, respectivement dudit article 14, que chaque propriétaire du bâtiment doit être en possession d'un original du certificat de performance énergétique.

En l'espèce l'article 1.3. du cahier des charges de vente annexé au Contrat stipule que :

« L'immeuble s'inscrit en conformité avec les nouvelles normes énergétiques en vigueur depuis le 01/01/2017. À cet effet un certificat de performance énergétique de classe AA pour les bâtiments d'habitation d'un bureau agréé accompagnera l'acte de vente. »

Il ressort de cette disposition que SOCIETE1.) a une obligation de remettre aux consorts PERSONNE3.) le certificat de performance énergétique existant au moment de la signature de l'acte de vente, soit le passeport énergétique « *planifié* » édité avant la construction de l'immeuble. Il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier que le passeport énergétique « *planifié* » ait, à ce jour, été remis en original aux consorts PERSONNE3.).

La demande des consorts PERSONNE3.) en délivrance du passeport énergétique « *planifié* », établi antérieurement à la réalisation de la maison, est à déclarer fondée.

En ce qui concerne le passeport énergétique « *as built* », le tribunal relève que le Contrat ne contient pas d'obligation conventionnelle spéciale à charge de SOCIETE1.) concernant l'établissement et la remise aux consorts PERSONNE3.) d'un nouveau passeport énergétique « *as built* ».

Quant à l'affirmation des demandeurs qu'un tel certificat de performance énergétique est obligatoire lors de la vente, la location, la transformation, l'extension ou la construction, le tribunal relève que s'il résulte certes des dispositions légales ci-dessus que l'établissement d'un certificat de performance énergétique est obligatoire après la construction du bâtiment, de sorte à refléter le bâtiment tel qu'il a été construit, l'article 14 du Règlement du 9 juin 2021 précise que ledit certificat peut également être commandé par le propriétaire dudit bâtiment.

Les consorts PERSONNE3.) ne justifient partant pas leur demande tendant à l'établissement et la délivrance du passeport énergétique « *as built* » et la responsabilité contractuelle de la défenderesse ne saurait être engagée de ce chef.

Les consorts PERSONNE3.) réclament encore la délivrance des documents suivants :

- « *Certificat portant sur les résultats du test d'infiltrométrie – « Blower-Door-Test » ;*
- *Protocole de mise en service de la VMC ;*
- *Protocole de chauffe ;*
- *La documentation à compléter par le promoteur en vue d'obtenir les subsides de l'état dans le cadre de l'installation de la VMC »*

Ils invoquent l'article 4.9.4.5. du cahier des charges du Contrat qui prévoit que « *Les diamètres des tuyauteries seront dictés suivant étude technique dans le cadre de la performance énergétique des bâtiments.* ».

Le tribunal relève que ledit article ne contient pas d'obligation à charge de SOCIETE1.) de remettre aux demandeurs un certificat relatif au « *blower-door test* », voir les protocoles de

mise en service de la VMC et de chauffe ou la documentation relative aux subsides étatiques.

Les demandeurs n'indiquent pas non plus selon quelle autre disposition contractuelle, voir légale, SOCIETE1.) a une obligation de délivrer lesdits documents.

Il y a partant lieu de déclarer la demande en délivrance de ces documents non fondée.

Quant à la demande subsidiaire, le tribunal relève, outre le fait que l'article 14 du Règlement du 9 juin 2021 dispose que les frais afférant à l'établissement du certificat de performance énergétique sont à supporter par la partie qui l'initie, qu'aucun manquement contractuel dans le chef de SOCIETE1.) n'est établi, de sorte que la demande des consorts PERSONNE3.) à se voir autoriser à entreprendre, aux frais de SOCIETE1.), toutes les démarches utiles en vue de l'établissement des documents précités est à déclarer non fondée.

- Quant à l'astreinte

Les consorts PERSONNE3.) demandent l'application d'une astreinte comminatoire non plafonnée de 500,- EUR par jour de retard, courant à compter du jugement à intervenir.

En application de l'article 2059 du Code civil le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

L'astreinte constitue un moyen de forcer le condamné à l'exécution de la condamnation. L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel.

La fixation de l'astreinte relève du pouvoir discrétionnaire du juge qui détermine librement le montant et les modalités suivant lesquelles l'astreinte est calculée.

Selon l'article 2060, alinéa 2 du Code civil, « *L'astreinte ne peut être encourue avant la signification du jugement qui l'a prononcée* ». L'article 2061 prévoit que : « *Le juge peut fixer l'astreinte soit à une somme unique, soit à une somme déterminée par unité de temps ou par contravention. Dans ces deux derniers cas, le juge peut aussi déterminer un montant au-delà duquel la condamnation aux astreintes cessera ses effets* ».

En l'espèce, au vu des éléments du dossier, il y a lieu de fixer l'astreinte au montant de 100,- EUR par jour de retard, commençant à courir un mois après la signification du présent jugement. Le maximum de l'astreinte est à fixer à 5.000,- EUR.

Quant à la demande de fermeture du trou dans le jardin

Les consorts PERSONNE3.) réclament la fermeture du trou laissé dans leur jardin suite à l'intervention d'un sous-traitant de SOCIETE1.).

Dans la mesure où il se dégage de la lecture du Contrat que l'immeuble faisant l'objet du contrat est un immeuble à usage d'habitation, que le vendeur s'est expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de transformation et

de construction et que le prix est stipulé payable par tranches pendant la période d'exécution des travaux, il convient de retenir que le contrat liant les parties au présent litige constitue une vente en l'état futur d'achèvement (Cour d'appel 29 mars 2000, n°21369 du rôle).

La responsabilité de la défenderesse est donc, en principe, à apprécier au vu des dispositions spéciales applicables en cette matière.

En cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

Ces articles, bien qu'ils ne la formulent pas expressément, édictent une présomption de responsabilité à l'égard des professionnels de la construction.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que le constructeur en soit présumé responsable.

En effet, le vendeur-promoteur apparaît comme garant du résultat du travail effectué par l'architecte et l'entrepreneur chargés de l'exécution du travail. Du moment que l'existence du désordre est établie, la responsabilité des constructeurs est présumée, sauf à établir une exonération éventuelle en rapportant la preuve de la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

En l'espèce, en ce qui concerne le vice invoqué par les consorts PERSONNE3.), il y a lieu de relever que son existence, son imputabilité à SOCIETE1.) et son ampleur ne résultent pas à suffisance de droit des éléments du dossier auxquels le tribunal peut avoir égard, à défaut de constats contradictoires, attestations ou expertises unilatérales, les demandeurs versant seulement deux photos non datées.

Les consorts PERSONNE3.) n'ayant pas rapporté la preuve du vice allégué, leur demande est à déclarer non-fondée.

Quant aux frais et honoraires d'avocat

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, 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 (Cass., 9 février 2012, n° 2881).

En l'occurrence, les demandeurs invoquent à l'appui de leur demande en indemnisation au titre des frais d'avocats, l'attitude fautive de SOCIETE1.) qui les aurait contraints d'agir en justice.

Au vu des développements qui précèdent, cette faute est établie.

Les frais et honoraires payés pour engager la présente procédure ne sont en lien avec cette faute que dans la mesure où le montant mis en compte de ce chef ne dépasse pas celui

normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

En l'espèce, les demandeurs versent deux notes d'honoraires, avec les preuves de paiement ainsi que le détail des prestations, du 12 avril 2024 et du 4 décembre 2024 d'un montant total de 2.755,35 EUR.

Le tribunal retient, au vu du détail des prestations réalisées, que le montant mis en compte n'est pas excessif par rapport à l'envergure du dossier.

Le préjudice est donc en lien avec la faute retenue.

Il y a partant lieu de retenir que la demande des consorts PERSONNE3.) est fondée à hauteur du montant réclamé de 2.500,- EUR.

Quant aux demandes accessoires

La demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile des demandeurs est à déclarer fondée à hauteur du montant de 1.500,- EUR, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des montants non compris dans les dépens.

Il y a lieu de rappeler que les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, le tribunal n'ayant pas besoin de l'ordonner. Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** partiellement fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à remettre à Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) le passeport énergétique « *planifié* » de l'immeuble sis à ADRESSE7.), endéans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement sous peine d'une astreinte de 100,- EUR par jour de retard ;

dit que l'astreinte est plafonnée au montant de 5.000,- EUR ;

la **dit** non fondée pour le surplus ;

dit la demande de Monsieur PERSONNE1.) et de Madame PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à Monsieur PERSONNE1.) et à Madame PERSONNE2.) un montant de 2.500,- EUR de ce chef ;

dit la demande de Monsieur PERSONNE1.) et de Madame PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à Monsieur PERSONNE1.) et à Madame PERSONNE2.) un montant de 1.500,- EUR de ce chef ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.