

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2025TALCH15/00324**

Audience publique du lundi, trois mars deux mille vingt-cinq.

**Numéro TAL-2024-05570 du rôle**

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente,  
Brice HELLINCKX, 1<sup>er</sup> juge ;  
Fernand PETTINGER, juge ;  
Ken BERENS, greffier.

**E n t r e :**

- 1) Monsieur **PERSONNE1.**), architecte logiciel,
- 2) Madame **PERSONNE2.**), développeur JAVA, demeurant tous deux à L-ADRESSE1.),

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

**demandeurs**, comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour susdit,

**e t :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**défenderesse**, comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par acte de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 2 juillet 2024, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le mardi, 23 juillet 2024 à 14.30 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, chambre de vacation, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1<sup>er</sup> étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2024-05570 du rôle pour l'audience publique du 2 janvier 2024 devant la chambre de vacation, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

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

Maître Mélanie SCHMITT, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, mandataire des parties demanderesses, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Olivier UNSEN, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa ses moyens.

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

### **jugement qui suit :**

#### **Faits et procédure**

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement n°1089/22 du 24 mars 2022 (ci-après l' « Acte de VEFA »), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après ensemble les « PERSONNE3.) ») ont acquis auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») un appartement triplex avec terrasse, jardin, cave et un emplacement intérieur de parking au sein de la future Résidence ADRESSE3.), sise à L-ADRESSE3.) (ci-après l' « Immeuble ») pour le prix de 1.047.199,74 EUR TTC.

Aux termes de l'Acte de VEFA, SOCIETE1.) s'est engagée à construire et livrer l'Immeuble aux PERSONNE3.) dans un délai de 24 mois à compter du début des travaux de terrassement.

Les factures suivantes ont été émises par SOCIETE1.) et payées par les PERSONNE3.) :

- la facture n°080722001 du 8 juillet 2022 d'un montant de 27.923,02 EUR TTC portant sur les travaux de démolition et de terrassement,
- la facture n°101122011 du 10 novembre 2022 d'un montant de 55.846,03 EUR TTC portant sur les travaux de fondation de l'immeuble, et
- la facture n°211222022 du 21 décembre 2022 d'un montant de 55.846,03 EUR TTC portant sur l'achèvement de la dalle sur sous-sol.

Par courriers des 23 janvier, 11 mars et 11 avril 2024, les PERSONNE3.) ont, par l'intermédiaire de l'ORGANISATION1.) (ci-après l' « ORGANISATION1.) »), dénoncé à SOCIETE1.) que le chantier se trouve à l'arrêt depuis le mois de janvier 2023 sans qu'aucune information de la part de SOCIETE1.) ne leur ait été adressée sur les causes et origines de l'absence de reprise des travaux.

Par courrier du 30 mai 2024, les PERSONNE3.) ont, par l'intermédiaire de leur conseil juridique, mis SOCIETE1.) en demeure d'indiquer de façon claire et détaillée dans un délai de 5 jours les raisons actuelles de l'arrêt de chantier, la date de reprise des travaux, la date d'achèvement des travaux et des informations quant à la police d'assurance « *garantie décennale* » souscrite.

Ces courriers sont tous restés lettre morte.

Par acte d'huissier de justice du 2 juillet 2024, les PERSONNE3.) ont fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière commerciale.

### **Prétentions et moyens**

Les PERSONNE3.) demandent de contraindre judiciairement SOCIETE1.) à poursuivre les travaux relatifs à la construction de l'Immeuble, sous astreinte d'un montant de 500.- EUR, ou de « *tout autre montant que le tribunal jugerait bon de fixer* », par jour de retard à compter du jugement, « *jusqu'à la date de reprise des travaux sur chantier constatée contradictoirement entre parties* ».

Ils sollicitent, en outre, la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer à chacun la moitié des frais et honoraires d'avocats déboursés, chiffrés aux termes de l'assignation à 5.000.- EUR (soit 2.500.- EUR pour chacun), à leur payer à chacun une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, sinon d'instituer un partage leur largement favorable, avec distraction au profit de leur mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Les PERSONNE3.) basent leur demande tendant à l'exécution forcée de l'Acte de VEFA sur les articles 1134, 1134-1 et 1184 du Code civil.

Ils exposent que seuls les travaux de terrassement ont été entrepris et que les travaux de construction sont à l'arrêt depuis le mois de janvier 2023 à cause d'un glissement de terrain ayant mené à un arrêt de chantier décidé par l'Inspection du travail et des mines (ci-après l'« ITM »). Ils ont adressé le 12 juin 2023 un courriel à PERSONNE4.), associé-gérant de SOCIETE1.) à l'époque, pour demander la date exacte de commencement des travaux de terrassement ainsi que l'état d'avancement du projet. Celui-ci leur a répondu qu'après le glissement du terrain voisin, le chantier a été mis en conformité début juin 2023, de sorte que SOCIETE1.) attendait la levée par l'ITM de l'arrêt de chantier pour poursuivre les travaux de construction.

Ils précisent que le chantier n'a pas repris, contrairement aux allégations d'PERSONNE4.) et malgré un courriel reçu de la part d'une nouvelle associée de SOCIETE1.) le 25 juillet 2024, annonçant une reprise des travaux.

Ils font encore valoir qu'il y a urgence de procéder à la poursuite des travaux, puisqu'une ultime prolongation de leur prêt bancaire, souscrit dans le cadre de l'acquisition de l'Immeuble, est arrivé à échéance en octobre 2024.

Les PERSONNE3.) considèrent qu'une exécution forcée de l'Acte de VEFA est réalisable.

En réplique aux moyens adverses, ils soulignent que les photos versées pour établir la reprise des travaux ne sont pas datées et sont relatives aux travaux de terrassement exécutés au début de l'année 2023.

Ils émettent donc des doutes quant à la reprise des travaux « *la semaine passée* », ainsi que quant au contrat prétendument conclu avec la société SOCIETE2.) SARL, qui n'est pas versé. De même, selon les demandeurs, si le chantier avait repris, SOCIETE1.) aurait chargé un bureau d'études et un planning aurait été établi, or rien n'est produit en cause.

Quant à l'astreinte sollicitée, ils marquent leur accord à la voir courir seulement après la signification du jugement et ils se rapportent à prudence de justice quant au montant de l'astreinte et quant à son plafond.

A l'appui de leur demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat déboursés, les PERSONNE3.) font valoir qu'ils constituent un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile en dehors de l'indemnité de procédure. Ils basent cette demande sur les principes de la responsabilité contractuelle, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

**SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation.

Elle demande ensuite de déclarer l'astreinte sollicitée par les PERSONNE3.) sans objet au motif que les travaux ont repris et elle demande le rejet de la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat déboursés.

La défenderesse explique que l'ITM a ordonné un arrêt de chantier au mois de janvier 2023 à cause d'un glissement de terrain lors des travaux de terrassement.

Elle expose, par ailleurs, qu'elle avait conclu un contrat avec la société SOCIETE3.) SARL, dont l'associé-gérant était également l'associé-gérant de SOCIETE1.), mais que suite à la faillite de la société SOCIETE3.) SARL, l'un des autres associés de SOCIETE1.) ne voulait plus travailler avec PERSONNE4.). Toutefois, selon la défenderesse, un nouveau contrat a été conclu avec la société SOCIETE4.) SA et la société SOCIETE2.) SARL, ayant permis la reprise des travaux « *la semaine dernière* ».

Selon SOCIETE1.), l'absence de reprise des travaux de construction de l'Immeuble était dès lors due à des causes étrangères.

Si le tribunal devait déclarer la demande des PERSONNE3.) fondée, elle estime que le montant demandé à titre d'astreinte est exagéré, qu'il doit être plafonné et ne peut courir qu'à compter de la signification du jugement.

Quant à la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat, elle réplique que le préjudice n'est pas prouvé et que la représentation par un avocat n'est pas obligatoire dans la présente procédure.

## **Motifs de la décision**

### **I. La recevabilité**

Dans la mesure où la recevabilité de l'assignation n'est pas autrement contestée et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'est pas donné, il y a lieu de retenir que la demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

### **II. Quant au fond**

#### **1. La demande en exécution forcée de l'Acte de VEFA**

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».*

Conformément à l'article précité, si l'une des parties à un contrat synallagmatique n'exécute pas ses obligations, le cocontractant a la possibilité de poursuivre l'exécution forcée ou de demander au juge de prononcer la résolution du contrat.

La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, n'est pas obligée de demander la résolution du contrat, pouvant, si elle le préfère, en demander l'exécution forcée. Par conséquent, l'option que la loi confère au créancier existe entre l'exécution forcée du contrat et la résolution avec dommages et intérêts du contrat. Or, l'exécution forcée de la convention peut revêtir deux formes, celle de l'exécution en nature ou celle de l'exécution par équivalent, cette dernière n'étant autre qu'une demande en obtention de dommages et intérêts aux fins de la réparation du préjudice résultant pour le créancier de l'inexécution des obligations du débiteur.

En l'espèce, SOCIETE1.) s'est engagée aux termes de l'Acte de VEFA « *à poursuivre la construction de l'immeuble et à l'achever, ainsi que tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'habitabilité* » (cf. pièce n°1 de Maître Hirtzberger).

Le tribunal relève en premier lieu qu'il n'est pas contesté que l'exécution forcée de l'obligation à charge de SOCIETE1.) de construire l'Immeuble est possible.

Face aux contestations émises par les PERSONNE3.), le tribunal relève ensuite que les allégations de SOCIETE1.) selon lesquelles les travaux auraient repris début janvier 2025 ne sont corroborées par aucune pièce du dossier.

L'allégation selon laquelle l'absence de reprise des travaux est due à des causes étrangères est sans incidence sur la demande formulée par les PERSONNE3.).

La demande en exécution forcée de l'Acte de VEFA n'étant pas autrement contestée, il y a lieu de la dire fondée et de condamner SOCIETE1.) à poursuivre les travaux relatifs à l'Immeuble et à l'achever.

## **2. Quant à l'astreinte**

Aux termes 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 la partie condamnée 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.

Elle 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* ».

Il est admis que le juge dispose de la plus grande liberté d'appréciation en ce qui concerne la fixation du montant de l'astreinte. Tenant compte de toutes les circonstances de la cause, le juge fixera librement le montant jugé apte à exercer sur le débiteur une pression suffisante pour le contraindre à exécuter la condamnation.

En l'occurrence, les travaux de construction de l'Immeuble sont à l'arrêt depuis le mois de janvier 2023.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal qu'une reprise des travaux a été annoncée par PERSONNE5.), en sa qualité d'associée de SOCIETE1.), pour le 19 août 2024, mais les travaux n'ont manifestement pas repris à cette date.

Dans ces circonstances et vu que l'allégation de la défenderesse que les travaux ont repris début janvier 2025 n'est corroborée par aucun élément tangible du dossier, il y a lieu de dire la demande des PERSONNE3.) fondée et d'assortir la condamnation en exécution forcée de l'Acte de VEFA d'une astreinte, fixée à 100.- euros par jour de retard dans la reprise des travaux de l'Immeuble, celle-ci devant être constatée contradictoirement par les parties, prenant cours dans un délai de 8 jours à partir de la signification du présent jugement.

Le maximum de l'astreinte encourue est à fixer à la somme de 10.000.- euros.

### **3. Les frais et honoraires d'avocat déboursés**

Le tribunal rappelle tout d'abord que rien n'empêche une partie de réclamer les frais et honoraires d'avocat au titre de la 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. Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle).

En l'occurrence, les demandeurs restent en défaut d'établir le préjudice qu'ils auraient subi, de sorte qu'il y a lieu de dire cette demande non fondée.

### **III. Les demandes accessoires**

La demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par les PERSONNE3.) est à dire fondée dans son principe sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) chacun un montant de 1.500.- EUR, évalué *ex aequo et bono*.

SOCIETE1.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux entiers frais et dépens.

Il n'y a toutefois pas lieu d'ordonner la distraction des frais et dépens au profit du mandataire des PERSONNE3.), la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

### **Par ces motifs :**

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

**dit** la demande recevable,

la **dit** partiellement fondée,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à exécuter l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement n°1089/22 du 24 mars 2022 et à poursuivre les travaux relatifs à la construction de la Résidence ADRESSE3.) sise à L-ADRESSE3.), et à achever ledit immeuble,

**dit** que cette condamnation est assortie d'une astreinte fixée à 100.- euros par jour de retard dans la reprise des travaux de construction de la Résidence ADRESSE3.) sise

à L-ADRESSE3.), reprise devant être constatée contradictoirement par les parties, prenant cours dans un délai de 8 jours à partir de la signification du présent jugement,

**dit** que le montant de l'astreinte ne pourra pas dépasser 10.000.- EUR,

**rejette** la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat déboursés,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR,

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

**dit** qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.