

Arrêt N°167/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du onze octobre deux mille dix-sept.

Numéro 42974 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Michèle KRIER, greffier assumé.

E n t r e :

la société anonyme **SOC1.**, établie et ayant son siège social à L-(...),
représentée par son conseil d'administration actuellement en
fonctions, inscrite auprès du registre de commerce et des sociétés
de Luxembourg sous le numéro B(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine
LISE de Luxembourg du 12 juin 2015,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t :

1.) A, sans état connu, demeurant à L-(...),

2.) B, sans état connu, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit LISE,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Suivant contrat de vente en état futur d'achèvement dressé par devant le notaire X en date du 1^{er} septembre 2010, A et B ont acquis de la société anonyme SOC1. un appartement sis à (...).

Aux termes de l'acte notarié de vente : « le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés pour vingt-quatre mois ouvrables à partir du 1er janvier 2010 sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ou tout autre fait indépendant de la volonté du vendeur telle que l'exécution de travaux sous la responsabilité de l'acheteur. Pour l'application de cette disposition seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le congé collectif, le lock-out, la faillite, la déconfiture, 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 au vendeur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier, les pluies persistantes, les gelées ou tout autre événement, indépendant de la volonté du vendeur. S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ».

Suivant courrier du 22 octobre 2010, SOC1. a informé A et B que « le délai présumé d'achèvement de la construction cité en objet ne pourra être retenu », que « nous avons subi plusieurs survenances indépendantes de notre volonté qui ont eu une influence sur le délai d'achèvement de votre appartement (notamment « terrain de bien plus mauvaise qualité que prévue dans le rapport de l'étude du sol », « les fondations de l'immeuble voisin se trouvent sur notre parcelle », « une grande partie des plans ont dû être modifiés et adaptés afin de pouvoir débiter les travaux, « nous avons dû nous-mêmes changer de procédure d'étanchéité des murs qui se trouvent au sous-sol de l'immeuble »), et que dès lors « la date présumée d'achèvement de votre appartement, en tenant compte des congés collectifs et des conditions météorologiques subies à ce jour, sera de janvier-février 2012 ».

Suivant courrier du 6 février 2012, SOC1. a écrit à A et B en les termes suivants : « Suivant acte de vente du 1^{er} septembre 2010 le délai d'achèvement des travaux est de 24 mois ouvrables à partir du 1^{er} janvier 2010, soit le 1^{er} janvier 2012. En tenant compte des congés collectifs, des jours fériés, des conditions météorologiques subies à ce jour, de notre courrier du 22 octobre 2010 (faisant état de plusieurs éléments survenus indépendamment de la volonté de SOC1.), la date présumée de l'achèvement de votre appartement, à ce jour, sera de octobre-novembre 2012.».

Suivant courrier du 7 mars 2012, SOC1. informe A et B que « les conditions météorologiques subies depuis décembre 2012 jusque la semaine dernière (KW92013) nous ont contraints d'arrêter partiellement les travaux de construction de l'immeuble en question » et que « soucieux d'exécuter les travaux dans les meilleures conditions possibles et de vous fournir un travail de qualité...le délai d'achèvement de la construction cité en objet est prévu pour mai 2013 ».

Suivant courrier du 29 juin 2012, SOC1. informe A et B que « suite aux nombreux problèmes survenus sur ce chantier indépendants de notre volonté... le délai présumé d'achèvement ... est prévu pour fin 2012 respectivement au plus tard le 1^{er} trimestre 2013... ».

En date du 3 avril 2013, un constat d'achèvement de l'immeuble en question a été signé entre SOC1. et A et B.

Suivant courrier du 17 juin 2013, A et B ont été mis en demeure par SOC1. de lui payer le montant de 21.766,80 euros au titre d'une facture émise en date du 12 décembre 2012 du chef de travaux de carrelage.

Saisi, d'une part, de l'assignation introduite par SOC1. à l'encontre de A et B aux fins de voir prononcer l'annulation sinon la résolution du susdit acte de vente, sinon aux fins de les voir condamner à lui payer le montant de 21.766,80 euros (outre les intérêts légaux et l'octroi d'une indemnité de procédure) et, d'autre part, de la demande reconventionnelle formulée par A et B tendant à voir condamner SOC1. à leur payer le montant de 10.000,00 euros à titre de dommages-intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire, le montant de 298.853,20 euros au titre de la restitution des montants indûment déboursés, le montant de 32.000,00 euros pour retard au niveau de l'entrée en jouissance, le montant de 657,32 euros au titre du remboursement des frais d'électricité exposés, le montant de 10.000,00 euros au titre des travaux de remise en état rendus nécessaires du fait de vices et malfaçons affectant le mur arrière de leur garage et le montant de 5.000,00 euros au titre de dommages et intérêts pour défaut de jouissance lors desdits travaux de remise en état (outre les intérêts légaux et l'octroi d'une indemnité de

procédure), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du (...) :

- rejeté la demande en annulation sinon en résolution du contrat de vente,
- dit fondée la demande tendant au paiement de la facture émise en date du 12 décembre 2012 à hauteur de 21.766,80 euros,
- dit la demande reconventionnelle en obtention de dommages-intérêts pour défaut de jouissance fondée à concurrence du montant de 12.000,00 euros, outre les intérêts légaux,
- dit fondée la demande reconventionnelle à concurrence de 646,29 euros, outre les intérêts légaux,
- dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre les créances réciproques,
- partant condamné A et B à payer à SOC1. la somme de 9.120,51 euros (21.766,80 euros – 12.646,29 euros) avec les intérêts légaux,
- dit non fondée la demande reconventionnelle pour le surplus,
- rejeté les demandes formulées par les parties respectives au litige en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi - quant à la demande reconventionnelle tendant à l'octroi de dommages et intérêts pour retard au niveau de la délivrance de l'appartement, qui est- outre l'indemnité de procédure- l'unique volet intéressant le présent litige, les juges de première instance ont renvoyé aux termes de l'acte notarié de vente en soulignant que dans la mesure où la formulation « *de vingt-quatre mois ouvrables à partir du 1^{er} janvier 2010* » était équivoque,- les parties l'interprétant de façon différente-, il y avait lieu, conformément à l'article 1156 du Code civil, de rechercher la commune intention des parties contractantes au moment de la conclusion du contrat, cette volonté pouvant être déduite de toutes les circonstances ayant entouré l'acte. Ils ont dit que par « mois ouvrables » les parties avaient entendu désigner des mois calendaires et que celles-ci avaient partant convenu que les travaux devaient être achevés pour le 1^{er} janvier 2012, sauf l'une des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement énoncées dans l'acte notarié de vente, dont notamment les congés collectifs situés dans la période courant du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2012.

Retenant que pour la susdite période, un total de 90 jours était à prendre en considération au titre des congés collectifs d'hiver et d'été, les juges de première instance ont dit que compte tenu de la cause de suspension due aux congés collectifs et en l'absence d'une autre cause légitime de suspension, le délai d'achèvement des travaux avait été prorogé jusqu'au 1^{er} avril 2012, le retard de livraison ayant partant été de 12 mois, alors que le constat d'achèvement avait été signé en date du 3 avril 2013.

Chiffrant l'indemnisation devant revenir à A et B ex aequo et bono à 500,00 euros par personne et par mois de retard, les premiers juges ont fixé le préjudice subi par A et B au montant de 12.000,00 euros, à majorer des intérêts.

De ce jugement non signifié, appel a été relevé par SOC1. suivant exploit d'huissier du 12 juin 2015.

Par réformation du jugement entrepris, SOC1. demande à voir :

- dire non fondé le volet de la demande reconventionnelle tendant au paiement du montant de 12.000,00 euros pour « préjudice de jouissance » (préjudice pour délivrance tardive de l'immeuble respectivement défaut d'entrée en jouissance) et à se voir décharger de la condamnation intervenue à ce titre, sinon à voir réduire substantiellement le montant fixé ex aequo et bon par les premiers juges,
- voir condamner A et B à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,00 euros,
- voir condamner A et B aux frais et dépens de la première instance.

SOC1. sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure chiffrée aux montants de 2.500,00 euros respectivement 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, SOC1. fait renvoyer aux rétroactes ci-avant transcrits en faisant plaider que c'est par une mauvaise interprétation des termes afférents de l'acte de vente que les juges de première instance ont dit que les parties avaient convenu d'achever les travaux pour le 1^{er} janvier 2012, alors qu'il aurait fallu raisonner non pas en termes de « mois calendaires », mais en termes de « jours ouvrables », l'acte notarié de vente faisant état de « mois ouvrables » et portant dès lors sur l'ensemble des jours ouvrés et travaillés par opposition aux autres jours, l'appelante renvoyant à ce titre à l'article L-233-5 du code du travail (« sont jours ouvrables tous les jours du calendrier, sauf les dimanches et les jours fériés légaux... »).

Contrairement à ce que les juges de première instance ont retenu, il n'y aurait aucun retard au niveau de la délivrance de l'appartement.

SOC1. fait encore valoir qu'outre la cause légitime de suspension du délai d'achèvement due aux congés collectifs,- dont la durée aurait été valablement prise en compte par les juges de première instance-, il y aurait lieu de tenir compte des autres causes légitimes de suspension du délai de livraison : cas de force majeure, intempéries, faits indépendants de la volonté du vendeur, l'appelante renvoyant à ce titre à ses courriers des 22 octobre 2010, 6 février 2012 et 29 juin 2012 en soulignant que les faits y énoncés seraient indépendants de

sa volonté, de sorte qu'ils seraient partant à prendre en considération au titre de causes légitimes de suspension du délai de livraison, les acquéreurs ayant d'ailleurs été dûment informés que compte tenu desdites circonstances, le délai de livraison ne pouvait être respecté.

L'appelante donne à considérer que l'arrêt - invoqué par les parties intimées - rendu par la Cour d'appel le (...), dans une affaire SOC1./Y ferait abstraction de la définition légale de jours ouvrables, telle que prévue par le code du travail. En ordre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir la date du 26 avril 2012 comme celle correspondant à la date de livraison la plus tardive possible pour l'immeuble en cause.

Même à supposer un retard fautif dans son chef, SOC1. conteste l'existence d'un préjudice dans le chef de A et B, ceux-ci reconnaissant ne pas avoir dû décaisser de loyer pendant la période en cause, mais ayant choisi d'attendre la livraison de leur appartement en vivant auprès des parents de A, de sorte qu'en l'absence de la moindre pièce probante ils resteraient en défaut d'établir avoir subi un préjudice certain, direct et légitime, la charge de cette preuve pesant sur eux.

Le préjudice invoqué – moral- serait purement hypothétique et il y aurait en tout état de cause absence de lien causal entre le préjudice invoqué et le retard au niveau de l'achèvement de l'immeuble.

L'appelante fait encore valoir que le préjudice de jouissance constitue un préjudice moral rarement indemnisé, qu'une indemnisation forfaitaire ne s'appliquerait qu'en l'absence de tout élément suffisant pour fixer le dommage d'une autre manière et que la cour de cassation française retiendrait de surcroît que la réparation du préjudice ne pourrait être forfaitairement fixée. En procédant à une évaluation « ex aequo et bono » du dommage, les premiers juges auraient dès lors fait un raisonnement contraire aux principes régissant l'indemnisation en matière de responsabilité contractuelle.

En ordre subsidiaire, le préjudice devrait – en l'absence d'une clause pénale - être ramené à de plus justes proportions et il y aurait lieu d'allouer à A et B tout au plus un montant forfaitaire de 500,00 euros.

A et B concluent à voir confirmer purement et simplement le jugement entrepris et ils sollicitent à leur tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros pour l'instance d'appel.

Les parties intimées font souligner qu'aux termes d'un arrêt rendu en date du (...) par la Cour d'appel,- dans le cadre d'un litige entamé par d'autres acquéreurs d'un appartement situé dans le même immeuble et ayant pour objet la détermination de la date d'achèvement des travaux de construction de l'immeuble en cause,-

la date à laquelle l'immeuble devait être achevé était le 26 « mars » 2012, la Cour d'appel ayant retenu dans ledit arrêt que : « En choisissant le terme de *mois ouvrables* dans l'acte de vente du 1er septembre 2010, les parties ont clairement entendu limiter l'achèvement de l'immeuble à un délai de 24 mois... si toute ambiguïté sur le sens du terme « mois ouvrable » avait dû être évitée, les parties auraient exprimé ce délai en jours, ce qu'elles n'ont pas fait...il y a(vait) lieu d'interpréter la clause dans le sens que l'immeuble était à achever dans un délai de 24 mois à partir du 1er janvier 2010, soit pour le 1er janvier 2012, sauf pour la société SOC1. à faire valoir un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai rallongeant le délai d'achèvement en conséquence...L'acte notarié prévoit que sont notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, le congé collectif et les intempéries...Si les parties ont convenu que les congés collectifs et les jours d'intempéries valaient comme causes légitimes de suspension, cet accord couvrait nécessairement toute la durée du contrat jusqu'à achèvement des travaux...L'époque prévue pour l'achèvement, soit le 1er janvier 2012, est différée d'un temps égal à celui pendant lequel les événements considérés auraient mis obstacle à la poursuite des travaux, soit en l'occurrence de 82 jours ouvrables à compter à partir du 1er janvier 2012... SOC1. avait l'obligation d'achever l'immeuble pour le 26 avril 2012 au plus tard.... ».

A et B font valoir que dans la mesure où il s'agit en l'espèce du même immeuble, la date à laquelle l'immeuble aurait dû être délivré serait incontestablement la même, à savoir le 26 « mars » 2012. Elles font toutefois souligner qu'elles marquent leur accord à voir fixer comme date d'achèvement celle retenue par les juges de première instance, soit le 1^{er} avril 2012. Seules seraient à prendre en considération les causes légitimes de suspension se situant à l'intérieur de la période s'étendant du 1er janvier 2010 au 1er janvier 2012.

Les parties intimées font remarquer que le fait de ne pas avoir eu à leur disposition l'immeuble acquis à la date convenue et d'avoir ainsi été privées de la jouissance de l'appartement et contraintes de se loger pendant plus d'une année auprès des parents de A, ce avec le bébé né entretemps, tout en devant rembourser les mensualités du prêt contracté en vue de l'acquisition de l'immeuble, établirait à suffisance de droit l'existence d'un préjudice dans leur chef, les juges de première instance ayant d'ailleurs à bon escient eu recours à une évaluation forfaitaire du préjudice ainsi subi, une telle pratique judiciaire étant courante au Luxembourg et ne constituant en aucune façon un dépassement des pouvoirs dont disposent les juges du fond. Au vu du fait que le retard de livraison serait établi, l'existence d'un préjudice dans leur chef ne saurait faire de doute, ce préjudice étant conséquent alors qu'elles ont dû, d'une part, se loger ailleurs

et, d'autre part, rembourser le prêt pour le logement dont elles n'avaient pas la jouissance. Ces faits seraient largement suffisants pour rendre légitime l'attribution de dommages et intérêts à leur profit.

Dans la mesure où le préjudice subi du fait du retard de délivrance de l'immeuble serait certain et réel, SOC1. serait tenue à réparation, les montants alloués par les juges de première instance n'ayant d'ailleurs rien de surfait. Compte tenu du fait que SOC1. s'était engagée à effectuer les travaux en fixant un délai d'achèvement et qu'en l'espèce cette obligation n'a pas été respectée, elle serait tenue d'en réparer les suites dommageables, la loi du 28 décembre 1976 relative à la vente d'immeubles à construire disposant de surcroît que la date de livraison est un élément déterminant et protecteur des intérêts de l'acquéreur dans le cadre de ses rapports avec le vendeur, la violation de cette obligation par le promoteur-vendeur engageant la responsabilité de SOC1. et justifiant partant l'octroi de dommages et intérêts.

Appréciation de la Cour

Compte tenu de l'appel interjeté par SOC1. et des débats menés, les seuls chefs du jugement entrepris dévolus à la Cour d'appel ont trait, d'une part, à la demande reconventionnelle formulée par A et B au titre de la délivrance tardive de l'immeuble en question, demande à laquelle les premiers juges ont fait droit à concurrence du montant de 12.000,00 euros, -montant non critiqué par A et B en l'absence d'un appel incident-, et d'autre part, à l'indemnité de procédure sollicitée par SOC1. pour la première instance.

Les points à toiser en l'occurrence consistent à analyser si les termes consignés dans l'acte notarié de vente ont été correctement interprétés, s'il y a eu ou non un dépassement du délai de délivrance de l'immeuble et, dans l'affirmative, si un préjudice existe dans le chef de A et B et si la responsabilité contractuelle de SOC1. se trouve engagée.

Au vu des termes « mois ouvrables » inscrits dans l'acte notarié de vente qui procède de la libre volonté des parties au contrat, la Cour ne peut que constater que c'est par une saine appréciation que les juges de première instance ont retenu que par mois ouvrables il fallait entendre des mois calendaires. En effet, si les parties avaient voulu que le délai d'achèvement s'exprime en « jours » ouvrables, elles auraient dû le spécifier dans l'acte notarié de vente, tel n'étant toutefois pas le cas. Dans la mesure où l'achèvement des travaux devait dès lors se faire dans les 24 mois à partir du 1^{er} janvier 2010, c'est à bon droit que les juges de première instance ont dit que l'immeuble devait- sauf cas de force majeure, fait indépendant de la

volonté du vendeur ou cause légitime de suspension du délai de délivrance- être achevé pour le 1er janvier 2012.

Toujours en application des stipulations contractuelles, c'est encore à bon droit que les premiers juges ont retenu que durant la période s'étendant du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2012, les congés collectifs d'hiver et d'été étaient à considérer comme cause légitime de suspension, étant souligné que le nombre de jours retenu à ce titre par les juges de première instance n'est pas contesté par les parties au litige.

C'est par ailleurs en vain que SOC1. tente de faire admettre comme causes légitimes de suspension du délai de délivrance les faits consignés dans ses différents courriers des 22 octobre 2010, 6 février 2012, 7 mars 2012 et 29 juin 2012 (pour le contenu desquels il est renvoyé aux rétroactes ci-avant exposés), aucun de ces faits n'étant indépendant de la volonté de SOC1., ni ne constituant dans son chef un cas de force majeure voire une cause légitime de suspension dudit délai.

Quant aux prétendues intempéries invoquées par SOC1., il reste à noter que dans la mesure où la seule pièce versée à ce titre par l'appelante (quasiment illisible) est une déclaration de « chômage involontaire pour intempéries », non corroborée par d'autres pièces pertinentes, tel que par exemple la reconnaissance par les autorités compétentes que la période visée serait reconnue comme intempérie, elle est dépourvue de force probante et partant de tout effet.

En l'absence de preuve d'une autre cause légitime de suspension du délai de délivrance que celle due aux congés collectifs d'hiver et d'été, c'est, partant, à bon droit que les premiers juges ont dit qu'en l'espèce, le délai d'achèvement des travaux était prorogé jusqu'au 1^{er} avril 2012. Le constat d'achèvement de l'immeuble ayant été signé le 3 avril 2013, c'est encore à bon droit qu'un retard de 12 mois au niveau de la délivrance de l'immeuble a été retenu.

Comme l'obligation de délivrer l'immeuble aux acquéreurs dans le délai convenu n'a en l'espèce pas été respectée par SOC1. et que la violation de cette obligation a- à l'évidence- causé un préjudice certain, direct et légitime aux consorts A et B, dans la mesure où ceux-ci ont été privés de l'entrée en jouissance de l'immeuble acquis à la date convenue et escomptée, tout en ayant été contraints de trouver un logement d'appoint, consistant à se loger avec leur enfant né entretemps, auprès des parents de A,- ces faits n'étant d'ailleurs pas contestés par SOC1.-, la responsabilité contractuelle de la partie appelante se trouve engagée, de sorte qu'elle est tenue à réparation du préjudice causé qui est en l'espèce d'ordre purement moral, un préjudice matériel n'étant documenté par aucune pièce.

Quant à l'évaluation de ce préjudice, il est rappelé qu'il est loisible aux tribunaux de chiffrer ex aequo et bono, surtout lorsque, comme en l'espèce, il s'agit d'indemniser un préjudice moral. C'est, partant, à bon droit que les juges de première instance ont procédé ainsi, étant souligné que le montant évalué ex aequo et bono à 500,00 euros par personne et par mois de retard témoigne d'une juste appréciation des éléments objectifs de la cause ci-avant décrits.

C'est encore à bon droit qu'ils ont débouté SOC1. de sa demande tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

L'appel n'est partant pas fondé, le jugement entrepris étant à confirmer.

Au vu de l'issue du litige, SOC1. est encore à débouter de sa demande tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge de A et B l'entièreté des sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

condamne SOC1. à payer à A et B une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel,

déboute SOC1. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne SOC1. aux frais et dépens de l'instance d'appel.