

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 184/24 - II - CIV

Audience publique du onze décembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-01054 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) GmbH**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, du 30 octobre 2023,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit Max GLODE du 30 octobre 2023,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

PERSONNE1.), en tant que partie acquéreuse, et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)), en tant que partie venderesse et promoteur, ont signé en date du 26 février 2015 trois actes notariés de vente en état futur d'achèvement concernant trois appartements dans la résidence à construire « SOCIETE2.) » (ci-après la Résidence), située à ADRESSE3.).

Suivant lesdits contrats de vente en état futur d'achèvement, la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux pour le 31 décembre 2016, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Faisant valoir que la remise des clés n'a finalement eu lieu qu'en date du 25 juillet 2018, soit avec un retard de 571 jours, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 18 octobre 2018, fait donner assignation à la société SOCIETE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à lui payer le montant de 56.280 EUR à titre d'indemnités de retard, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 avril 2017, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, le montant de 72.200 EUR à titre de perte locative, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 avril 2017, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que le montant de 16.512 EUR à titre d'intérêts bancaires courus entre le 1^{er} janvier 2017 et le 25 juillet 2018 sur les trois prêts bancaires conclus pour financer l'acquisition des appartements.

Faisant encore valoir qu'une hotte et des plaques de cuisson ont disparu de l'un des appartements acquis, PERSONNE1.) a demandé de voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 1.190,22 EUR, correspondant au prix des éléments de cuisine disparus, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 20 juillet 2018, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a encore requis de se voir allouer, à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, le montant de 7.500 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 avril 2017, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a finalement requis le montant de 3.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) s'est opposée à la demande et a demandé reconventionnellement de voir condamner PERSONNE1.) à lui payer, en sus des intérêts légaux, le montant de 25.363,60 EUR, sinon de 23.663,36 EUR, sinon de 21.973,12 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel, lié « *au maintien injustifié par l'acquéreur de la garantie d'achèvement* ».

Elle a encore demandé reconventionnellement le montant de 973,20 EUR à titre de remboursement de frais de chauffage payés par elle pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 et à titre de frais d'électricité payés par elle pour la période d'octobre 2017 à mars 2018.

En cas de condamnation de sa part, elle a demandé à voir ordonner la compensation judiciaire entre les montants redus de part et d'autre.

La société SOCIETE1.) a finalement requis de voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 4.500 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat, et le montant de 3.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Le 3 mars 2023, le tribunal a rendu un jugement dont le dispositif est conçu comme suit :

« *PAR CES MOTIFS*

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

reçoit les demandes principales de PERSONNE1.) et reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme,

quant à la demande principale

déclare fondée la demande principale de PERSONNE1.) à hauteur du montant de 56.280 euros du chef de retard dans l'achèvement et la livraison des appartements avec les intérêts légaux sur le montant de 10.800 euros à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et des intérêts légaux sur le montant de 45.480 euros à partir du 18 octobre 2018, date de la demande en justice, à chaque fois jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 56.280 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 10.800 euros à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et avec les intérêts légaux sur le montant de 45.480 euros à partir du 18 octobre 2018, date de la demande en justice, à chaque fois jusqu'à solde,

déclare non fondées les demandes de PERSONNE1.) du chef de perte locative, d'intérêts bancaires et de préjudice moral,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de la somme de 1.190,22 euros du chef de préjudice subi suite à la disparition sur le chantier

des équipements de cuisine avec les intérêts légaux à partir du 25 juillet 2018, date de la remise des clés, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.190,22 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 juillet 2018, date de la remise des clés, jusqu'à solde,

quant à la demande reconventionnelle

déclare fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à hauteur du montant de 18.592,64 euros pour les frais liés au maintien de la garantie bancaire avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, date où elle a précisé sa demande en justice par voie de conclusions, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 18.592,64 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, date où elle a précisé sa demande en justice par voie de conclusions,

déclare non fondées les demandes reconventionnelles tant en remboursement des frais de chauffage et d'électricité qu'en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés,

ordonne la compensation judiciaire entre les condamnations prononcées à l'encontre des parties au litige,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

laisse à charge de chacune des parties les frais de sa demande. »

Le 14 juillet 2023, le tribunal a rendu un jugement rectificatif dont le dispositif se lit comme suit :

« PAR CES MOTIFS

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

reçoit la requête en rectification en la forme,

la déclare fondée,

dit qu'il y a lieu à rectification du jugement n°2023TALCH11/00034 rendu en date du 3 mars 2023 en ce qui concerne la motivation et le dispositif comme suit :

en ce qui concerne la motivation :

- dit que le dernier paragraphe de la motivation à la page 27 in fine se terminant à la page 28 du jugement n°2023TALCH11/00034 du 3 mars 2023 doit se lire comme suit :

"Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 18.592,64 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, date où elle a précisé sa demande en justice par voie de conclusions."

en ce qui concerne le dispositif :

- dit que le quatrième paragraphe du dispositif à la page 31 du jugement n°2023TALCH11/00034 du 3 mars 2023 doit se lire comme suit :

"partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 18.592,64 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, date où elle a précisé sa demande en justice par voie de conclusions"

- dit que le dispositif du jugement n°2023TALCH11/00034 du 3 mars 2023 doit en définitive se lire comme suit :

"PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales de PERSONNE1.) et reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en la forme,

quant à la demande principale

déclare fondée la demande principale de PERSONNE1.) à hauteur du montant de 56.280 euros du chef de retard dans l'achèvement et la livraison des appartements avec les intérêts légaux sur le montant de 10.800 euros à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et des intérêts légaux sur le montant de 45.480 euros à partir du 18 octobre 2018, date de la demande en justice, à chaque fois jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 56.280 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 10.800 euros à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et avec les intérêts légaux sur le montant de 45.480 euros à partir du 18 octobre 2018, date de la demande en justice, à chaque fois jusqu'à solde,

déclare non fondées les demandes de PERSONNE1.) du chef de perte locative, d'intérêts bancaires et de préjudice moral,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de la somme de 1.190,22 euros du chef de préjudice subi suite à la disparition sur le chantier des équipements de cuisine avec les intérêts légaux à partir du 25 juillet 2018, date de la remise des clés, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.190,22 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 juillet 2018, date de la remise des clés, jusqu'à solde,

quant à la demande reconventionnelle

déclare fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à hauteur du montant de 18.592,64 euros pour les frais liés au maintien de la garantie bancaire avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, date où elle a précisé sa demande en justice par voie de conclusions, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 18.592,64 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, date où elle a précisé sa demande en justice par voie de conclusions,

déclare non fondées les demandes reconventionnelles tant en remboursement des frais de chauffage et d'électricité qu'en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés,

ordonne la compensation judiciaire entre les condamnations prononcées à l'encontre des parties au litige,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

laisse à charge de chacune des parties les frais de sa demande."

dit que la minute du présent jugement sera annexée à celle du jugement n°2023TALCH/11/00034 rendu en date du 3 mars 2023 par le Tribunal de ce siège,

laisse les frais à charge de l'Etat. »

La société SOCIETE1.) a dès lors été condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 56.280 EUR à titre de dommages et intérêts en vertu de la clause pénale du chef de retard dans l'achèvement et de la livraison des appartements, ce montant avec les intérêts légaux sur le montant de 10.800 EUR à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et des intérêts légaux sur le montant de 45.480 EUR à partir du 18 octobre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore été condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.190,22 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 25 juillet 2018, date de la remise des clés, jusqu'à solde, du chef de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi par PERSONNE1.) à la suite de la disparition sur le chantier des équipements de cuisine.

PERSONNE1.) a été débouté de ses demandes en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi à titre de perte locative et d'intérêts bancaires.

Sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice moral a également été rejetée.

PERSONNE1.) a été condamné à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 18.592,64 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, du chef de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi par la partie venderesse pour « *les frais liés au maintien de la garantie bancaire d'achèvement* ».

Les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) en obtention du remboursement des frais de chauffage et d'électricité, ainsi que des frais d'avocat ont été rejetées.

Le tribunal a finalement ordonné la compensation judiciaire entre les condamnations réciproques, et a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont, entre autres, retenu que les appartements acquis par PERSONNE1.) furent achevés au sens de l'article 1601-6 du Code civil en date du 19 décembre 2017 compte tenu de l'acceptation par la commune de ADRESSE3.) des déclarations d'arrivée des nouveaux habitants à partir de cette date et sur base de « *trois procès-verbaux de réception* », datés du 20 décembre 2017, et ont conclu à un retard dans l'exécution des travaux de la société SOCIETE1.) s'étendant du 1^{er} janvier 2017 au 18 décembre 2017.

Ils ont décidé que les causes de suspension du délai d'exécution des travaux invoquées par la société SOCIETE1.) à titre de justification pour le retard dans l'achèvement des appartements, à savoir des intempéries, les faillites de deux sociétés chargées d'effectuer les travaux de construction et les opérations d'expertise de l'expert Gilles KINTZELE, ne constituaient pas des causes justificatives.

Quant au retard dans la livraison des appartements à la suite de l'achèvement des appartements fixé au 19 décembre 2017, les juges de première instance ont dit que la société SOCIETE1.) ne justifiait pas que ce retard ne lui était pas imputable.

Ils ont retenu un retard dans l'achèvement et dans la délivrance des appartements s'étendant sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 25 juillet 2018 et ont fait droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'indemnités de

retard sur base des clauses pénales stipulées dans les actes notariés de vente pour la période se situant entre le 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et le 25 juillet 2018, date de la remise des clefs correspondant à 469 jours de retard et pour le montant sollicité de $([469 \text{ jours} \times 40 \text{ euros}] \times 3 \text{ appartements}) = 56.280 \text{ EUR}$.

Pour faire partiellement droit à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel liés « au maintien injustifié de la garantie d'achèvement », les juges de première instance ont rappelé que les appartements étaient achevés à la date du 19 décembre 2017 et que la société SOCIETE1.) était en droit d'exiger à ce que la garantie bancaire lui soit restituée, compte tenu de l'achèvement des appartements en date du 19 décembre 2017.

Ils ont retenu que l'absence de restitution de la garantie bancaire à la date du 20 mars 2018, date indiquée par la société SOCIETE1.) pour la délivrance de la garantie bancaire et la remise des clefs, a constitué une faute dans le chef de PERSONNE1.) et que le préjudice causé à la société SOCIETE1.) consistait dans la somme des commissions trimestrielles payées par elle pour les appartements de PERSONNE1.) entre le 20 mars 2018 et le 20 novembre 2020 du montant de $(11 \times [608,82 \text{ EUR} + 495,31 \text{ EUR} + 586,11 \text{ EUR} = 1.690,24]) = 18.592,64 \text{ EUR}$.

Du jugement du 14 juillet 2023, lui signifié en date du 4 octobre 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 30 octobre 2023.

Principalement, l'appelante demande à se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre en première instance.

Subsidiairement, elle demande de dire, par réformation du jugement entrepris, que les indemnités de retard ne sont dues qu'après une mise en demeure et de calculer, en cas de condamnation, le montant réduit à titre d'indemnités de retard à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure.

La société SOCIETE1.) demande encore, par réformation du jugement entrepris ne lui ayant alloué que le montant de 18.592,64 EUR du chef de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi par elle dans le cadre du refus par PERSONNE1.) de signer les contrats d'achèvement et de restituer les garanties d'achèvement, à se voir allouer de ce chef, en sus des intérêts légaux, le montant de 40.565,76 EUR, sinon de 38.878,52 EUR, sinon de 37.185,28 EUR, sinon de 35.495,04 EUR, sans préjudice des montants à échoir et sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance.

Elle sollicite, aussi, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer le montant de 973,20 EUR du chef de remboursement de frais de chauffage et d'électricité.

La société SOCIETE1.) demande finalement, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure du montant de 5.000 EUR pour la

première instance et une indemnité de procédure du montant de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) formule régulièrement appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, de dire que les immeubles ne sont pas achevés et que la demande de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel lié aux frais engagés pour le maintien de la garantie bancaire n'est pas fondée.

Il requiert, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure du montant de 5.000 EUR pour la première instance.

Pour le surplus, il demande de confirmer le jugement entrepris, et sollicite une indemnité de procédure du montant de 7.000 EUR pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) critique le jugement attaqué pour avoir retenu qu'elle était redevable d'indemnités de retard à l'égard de PERSONNE1.).

Elle estime que les travaux de construction des parties privatives ont été achevés en mars 2017, sans préjudice quant à la date exacte, conformément aux dispositions de l'article 1601-6 du Code civil.

La partie appelante fait valoir que les lots de PERSONNE1.) ont fait l'objet de réceptions provisoires et finales, en date des 12 juillet et 12 décembre 2017, et que lesdites réceptions furent actées par l'expert KINTZELE.

Les réserves renseignées par l'expert KINTZELE, ayant trait à des finitions, n'auraient pas été de nature à rendre les appartements de PERSONNE1.) impropres à leur destination, et n'auraient dès lors pas porté atteinte à la notion d'achèvement des appartements, tel que prévu par l'article 1601-6 du Code civil.

La société SOCIETE1.) estime que la date effective d'achèvement à prendre en considération est celle du 12 juillet 2017, date à laquelle le procès-verbal de réception provisoire a été établi par l'expert KINTZELE.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont retenu que la date à prendre en considération a été celle de l'acceptation des déclarations d'arrivée des copropriétaires par la Commune de ADRESSE3.), à savoir le 19 décembre 2017, étant donné que s'il est exact que la Commune de ADRESSE3.) avait émis, dans une première phase, des réserves quant à l'acceptation des déclarations d'arrivée des habitants de la Résidence par son courrier du 23 novembre 2017, toujours est-il que ces réserves étaient liées à la seule question de l'accessibilité des véhicules de secours sur l'arrière de l'immeuble, sans remise en question de l'habitabilité des parties privatives.

La société SOCIETE1.) conclut que la date d'achèvement doit être fixée au 12 juillet 2017, sinon au 12 décembre 2017, sinon au 19 décembre 2017.

Elle relève que les parties avaient aménagé la clause, prévoyant les indemnités de retard pour le défaut d'achèvement des immeubles au 31 décembre 2016, en énumérant des causes légitimes de suspension, comme les intempéries, la faillite d'une société chargée des travaux ou tout autre événement indépendant de la volonté du vendeur, tout en retenant les hypothèses classiques de force majeure.

Elle fait état d'intempéries au courant de l'hiver de l'année 2016-2017, lors de la construction des immeubles concernés, dont notamment un épisode de gel assez important l'empêchant de pourvoir aux travaux d'isolation extérieure.

Ainsi, elle aurait notifié à l'acheteur, par courrier du 1^{er} décembre 2016, la prorogation du délai d'exécution jusqu'au 10 février 2017 à cause de 31 jours ouvrables d'intempéries pour les années 2014 à 2016, soit 6 semaines de prolongation.

La « SOCIETE3.) » aurait établi une attestation visant les intempéries d'avril 2015 à février 2016, fixant les intempéries pour cette période à 100 jours calendaires.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir avoir informé la partie intimée en date du 14 février 2017 qu'elle ne sera pas en mesure de procéder aux « travaux de façade thermique », au motif que les températures inférieures à 6 degrés rendaient impossible lesdits travaux.

Il résulterait des données journalières publiées par SOCIETE4.) que pendant le mois de décembre 2016, ainsi que pendant les mois de janvier et février 2017, les températures moyennes n'ont pas dépassé les 6 C°.

La société SOCIETE1.) estime avoir établi à suffisance l'existence de ne pas moins de 189 jours pendant lesquels la suspension des travaux étaient légitimes, sinon de 131 jours, portant prorogation du délai d'achèvement jusqu'au 9 juillet 2017, sinon tout le moins jusqu'au 12 mai 2017.

Elle estime qu'il y a lieu d'y ajouter le temps de reprise normale de l'activité qu'elle évalue à 95 jours, sinon à 65 jours.

Elle conclut de ce qui précède que sur toute la période de référence (2014-2017), il y a eu 284 jours de retard, légitimés par des intempéries, sinon 196 jours, portant prorogation du délai d'achèvement jusqu'au 12 septembre 2017, sinon au 16 juillet 2017.

L'achèvement ayant été acté dès le 12 juillet 2017, il n'y aurait aucun retard.

La société SOCIETE1.) estime encore que la durée de l'expertise KINTZELE constituait également pour elle une cause légitime de suspension des travaux.

En effet, sur demande de PERSONNE1.) et d'autres copropriétaires, l'expert KINTZELE aurait été désigné pour effectuer une expertise par ordonnance du juge des référés.

Les opérations d'expertise auraient duré du 11 avril 2017 au 17 mai 2018, soit pendant 401 jours.

Pendant toute la durée de la première expertise menée par l'expert KINTZELE, PERSONNE1.) et d'autres copropriétaires auraient refusé la remise des clefs des lots acquis.

Dès le 22 décembre 2017, PERSONNE1.) aurait été informé que la remise des clefs devra se faire, sous réserves du paiement des dernières tranches et de la restitution de la garantie d'achèvement, en tout début de l'année 2018.

De même, en date du 27 février 2018, un courrier pour la remise des clefs aurait été adressé à PERSONNE1.) et une relance lui aurait été envoyée en date du 20 mars 2018.

La partie appelante invoque encore, en tant que cause légitime de suspension du délai d'exécution des travaux, les procédures de faillite diligentées à l'encontre de deux sociétés engagées par elle pour effectuer les travaux.

Ainsi, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) aurait été déclarée en état de faillite en date du 12 mai 2017, et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.), aurait été déclarée en état de faillite en date du 12 janvier 2018.

Ces faillites auraient causé 90 jours de retard dans l'exécution des travaux.

La société SOCIETE1.) relève encore que la remise des clefs n'a pas eu lieu dès l'achèvement des appartements, à cause du refus par PERSONNE1.) de remettre la garantie d'achèvement et de signer le contrat d'achèvement.

PERSONNE1.) aurait aussi payé les dernières factures avec un retard de 10 mois.

Il résulterait de tout ce qui précède qu'elle ne serait pas redevable des indemnités de retard réclamées par PERSONNE1.).

Si par impossible, la Cour d'appel estimait qu'elle serait redevable d'indemnités de retard, la partie appelante demande de constater que les actes notariés de vente prévoient que l'indemnisation n'était due qu'après une mise en demeure, et de calculer lesdites indemnités de retard à compter du 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et de ne pas fixer, comme les juges de première instance, la date de départ pour le calcul au 1^{er} janvier 2017.

La société SOCIETE1.) critique encore le jugement de première instance pour avoir fait droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts du montant de 1.190,22 EUR pour préjudice matériel subi à la suite de la disparition du chantier d'une hotte et de plaques de cuisson.

Elle conteste que la preuve de la disparition des éléments de cuisson soit rapportée par PERSONNE1.).

Aucun document produit par l'acquéreur ne permettrait d'établir qu'une hotte de cuisine, respectivement une plaque de cuisson étaient entreposées dans l'un des appartements acquis.

Les photos annexées au courrier du 1^{er} juin 2018 ne seraient pas datées et ne permettraient nullement d'établir que les boîtes photographiées se trouvaient dans l'appartement de PERSONNE1.).

En outre, ce serait PERSONNE1.) qui devrait être tenu pour responsable de la prétendue disparition des équipements de cuisine, comme il n'avait pas demandé l'accord pour entreposer du matériel dans l'appartement en question.

La société SOCIETE1.) critique encore le jugement entrepris en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en obtention du paiement du montant de 973,20 EUR au titre de frais de chauffage pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 et au titre des frais d'électricité payés par elle pour la période d'octobre 2017 à mars 2018, au motif que c'est à tort qu'il a été retenu qu'il lui incombait de prendre en charge lesdits frais.

Elle demande de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu le principe de la responsabilité de PERSONNE1.) dans la rétention abusive de l'original de la garantie d'achèvement et du refus de signer le constat d'achèvement, mais de dire, par réformation que le montant à retenir est plus élevé que celui de 18.592,64 EUR, retenu par les juges de première instance.

Elle rappelle avoir payé une commission trimestrielle depuis le mois de décembre 2017 du montant de 1.690,24 EUR pour les trois lots et requiert le montant global de 40.565,76 EUR pour un achèvement au 12 juillet 2017, sinon de 38.875,52 EUR pour un achèvement au mois de décembre 2017, sinon de 37.185,28 EUR pour un achèvement au 27 février 2018, sinon de 35.495,04 EUR pour un achèvement lors de la remise des clefs en date du 25 juillet 2018, sans préjudice des montants à échoir.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) n'a toujours pas restitué les garanties d'achèvement.

PERSONNE1.) réplique que la société SOCIETE1.) n'a pas fait le nécessaire afin que la remise des clefs des parties privatives puisse avoir eu lieu.

Il rappelle qu'il a dû assigner, ensemble avec d'autres copropriétaires, la société SOCIETE1.) en référé pour se voir livrer tous les jeux de clefs/ou télécommandes pour les appartements, caves et garages, y compris ceux d'accès aux parties communes.

Par ordonnance du juge des référés du 13 juillet 2018, la société SOCIETE1.) aurait été condamnée à remettre aux différents copropriétaires, les clefs et télécommandes de leurs lots privatifs et des lots communs relatifs aux immeubles concernés, et ce sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard.

A la suite de la signification de cette ordonnance en date du 25 juillet 2018 à la société SOCIETE1.), il aurait reçu les clefs et télécommandes concernant les trois appartements acquis en date du même jour.

La remise des clefs aurait dès lors eu lieu avec un retard de 571 jours.

Les causes du retard invoquées par la société SOCIETE1.) et notamment les intempéries, les opérations d'expertise et les faillites des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE5.) ne constitueraient pas des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement contractuellement prévu entre parties.

Contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), il aurait payé l'intégralité des tranches au 31 décembre 2016 en conformité avec les actes notariés de vente.

Dans le cadre de son appel incident, PERSONNE1.) critique les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que l'immeuble est achevé.

Il se réfère au rapport d'expertise Gilles KINTZELE du 27 mars 2019.

Il expose qu'il résulterait encore de deux courriers de mises en demeure adressés au syndicat des copropriétaires de la Résidence en date des 9 janvier et 27 février 2023 que les agents de l'Inspection du Travail et des Mines (ci-après ITM) ont constaté, en date du 8 décembre 2022, un certain nombre d'irrégularités substantielles affectant la Résidence, à savoir que l'évacuation du parking en toute sécurité n'était pas assurée, que le compartimentage coupe-feu du parking et des chemins d'évacuation n'était pas assuré, que l'installation électrique du parking n'était pas conforme, que les observations faites par l'organisme de contrôle n'avaient pas été suivies d'effet, notamment en ce qui concerne la sécurité générale et la détection incendie. Auraient encore été signalés la présence d'infiltrations d'eau, le défaut de réception de l'installation parafoudre, le défaut de conformité de l'accès carrossable du parking et de la rampe à la sécurité en cas d'incendie, ainsi que finalement l'irrégularité de la hauteur minimale des parkings.

PERSONNE1.) estime que ces défauts, qui touchent à la sécurité du bâtiment, sont à qualifier de substantiels.

Il résulterait du rapport d'expertise Gilles KINTZELE qu'il resterait toujours des travaux à finaliser pour qu'il y ait achèvement complet de l'immeuble.

Il ne pourrait être contesté que les travaux à effectuer et tels que listés dans la correspondance de l'ITM soient des travaux indispensables, alors qu'ils toucheraient à la sécurité de ses habitants.

PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargé du paiement du montant de 18.592,64 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel réclamé par la société SOCIETE1.) du chef de frais bancaires relatifs aux garanties d'achèvement.

A titre subsidiaire, il demande de confirmer le jugement entrepris.

Appréciation de la Cour d'appel

En ce qui concerne le montant de 56.280 EUR réclamé par PERSONNE1.) à titre d'indemnités de retard, les articles pertinents des actes notariés de vente prévoient ce qui suit :

« POURSUITE et ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

[...]

3) Délai d'exécution des travaux :

Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés au plus tard le 31 décembre 2016 sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés 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 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, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Il est bien entendu que ceci vaut de la même manière tant pour les acquisitions effectuées avant et après la survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison et dans tous les cas, toujours à partir du début des travaux de constructions.

[...]

INDEMNITE POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la partie venderesse, celle-ci payera à la partie acquéreuse, à titre d'indemnité forfaitaire quarante EUROS (40 E) par jour de calendrier de retard. Cette indemnité ne sera due,

que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que la partie acquéreuse aura adressée à la partie venderesse. »

Il est admis en cause que la livraison des appartements a eu lieu en date du 25 juillet 2018.

Tel que prévu par les clauses pénales insérées dans les actes notariés de vente, PERSONNE1.) peut demander, pour le cas où le retard d'exécution ou de livraison est imputable à la société SOCIETE1.), une indemnité correspondant à quarante euros par jour de calendrier de retard pour la période postérieure à une mise en demeure par lettre recommandée.

Il ressort des pièces versées en cause qu'une telle lettre de mise en demeure a été adressée par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) en date du 12 avril 2017.

Conformément aux clauses des actes notariés, la société SOCIETE1.) s'était engagée à achever les ouvrages des parties privatives au plus tard le 31 décembre 2016.

Les actes notariés prévoient en outre que l'exécution de l'obligation d'achever sera constatée après que le vendeur aura convoqué l'acquéreur par lettre recommandée en vue de constater l'achèvement au sens défini à l'article 1601-6 du Code civil, et, si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession, (..).

Il ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'une telle convocation par lettre recommandée aux fins de constater l'achèvement des parties privatives a été envoyée à PERSONNE1.) et qu'il y a eu un constat d'achèvement avant la remise des clefs en date du 25 juillet 2018.

Il résulte cependant des pièces versées en cause que l'expert Gilles KINTZELE a procédé à plusieurs visites, aux réceptions provisoires et aux réceptions finales.

Il a retenu dans son rapport d'expertise judiciaire du 17 mai 2018 que les blocs A et B étaient à considérer comme achevés au sens propre de l'article 1601-6 du Code civil, qu'il y avait certes des malfaçons à remettre en état, mais que la viabilité des deux immeubles depuis la possibilité de s'y domicilier n'était pas remise en cause.

Il y a lieu de relever que cette possibilité de se domicilier dans les appartements acquis n'a été accordée par la commune de ADRESSE3.) qu'en date du 19 décembre 2017, de sorte que les juges de première instance sont à confirmer pour avoir retenu le 19 décembre 2017 comme date d'achèvement.

En ce qui concerne les intempéries, invoquées comme cause de suspension par la société SOCIETE1.) pour justifier un retard dans l'achèvement des

parties privatives, c'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première ont décidé qu'il appartient au promoteur-construteur de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux et qu'il ne suffit pas d'établir le nombre des jours d'intempéries, mais qu'il faut également justifier que ces intempéries sont des causes légitimes de suspension en ce qu'elles ont effectivement retardé l'exécution des travaux sur le chantier.

Tel qu'en première instance, la société SOCIETE1.) verse, à titre de preuve, des relevés climatiques, son courrier du 14 février 2017 adressé à PERSONNE1.) faisant état de l'impossibilité de procéder aux travaux de façade thermique en raison des températures se situant en dessous de 6 degrés, ainsi qu'une attestation de la « SOCIETE3.) » précisant les périodes, qui ont été susceptibles de donner lieu à une indemnisation pour « chômage-intempéries » dans le département de la Moselle.

Il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) ne précise pas les jours pendant lesquels le chantier a été suspendu pour cause d'intempéries.

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de constater que les pièces versées en cause ne permettent pas, sans autre élément probant, comme un planning prévisionnel des travaux de construction, indiquant les dates estimées auxquelles les différents travaux auraient dû être réalisés de déterminer concrètement quelle prétendue intempérie a eu telle incidence sur tel type de travaux, qui auraient dû être réalisés à tel jour.

La société SOCIETE1.) ne prouve dès lors pas en quoi les intempéries et les conditions hivernales invoquées ont dépassé les prévisions normales et elle ne rapporte pas la preuve du caractère légitime des prétendues intempéries invoquées pour justifier un retard dans l'exécution des travaux.

En ce qui concerne les procédures de faillite contre la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) invoquées par la société SOCIETE1.) aux fins de justifier le retard dans l'exécution des travaux, la société SOCIETE1.) est en défaut de fournir la moindre précision quant aux travaux à réaliser par ces sociétés, de sorte qu'une incidence des faillites desdites sociétés sur le déroulement des travaux n'est pas établie et que les procédures de faillite ne sauraient justifier un retard dans l'exécution des travaux.

En ce qui concerne les opérations d'expertise KINTZELE, invoquées par la société SOCIETE1.) pour justifier un retard dans le cours normal des travaux, il y a lieu de noter que la société SOCIETE1.) reste en défaut de spécifier en quoi les opérations d'expertise auraient retardé les travaux d'achèvement.

Quant au retard de livraison à la suite d'une faute commise par PERSONNE1.), et notamment au refus de ce dernier de prendre livraison des appartements acquis après leur achèvement, il ressort des pièces versées en cause qu'en date du 22 décembre 2017, le mandataire de la société SOCIETE1.) a adressé une lettre au mandataire des copropriétaires, dont PERSONNE1.), dans lequel

il informe ce dernier que les dernières réceptions définitives avec PERSONNE1.) ont été effectuées en date du 20 décembre 2017. Par le même courrier, tous les copropriétaires concernés ont été mis en demeure de restituer les originaux des garanties d'achèvement bancaires, et ont été invités à s'accorder pour une remise des clefs en tout début de l'année (2018). Les copropriétaires, qui n'avaient pas encore réglé la dernière tranche, ont été invités à restituer l'original de la garantie d'achèvement et à produire la preuve de paiement à la date de la remise des clefs.

En date du 27 février 2018, le représentant de la société SOCIETE1.) s'est adressé à PERSONNE1.) pour l'informer que les appartements étaient livrables depuis la réception définitive par l'expert KINTZELE, et que comme toutes les réserves formulées par l'expert étaient levées entretemps, une date pour la remise des clefs serait fixée dans les prochains jours. Il est précisé dans ce courrier que la remise des clefs, avec restitution de l'original de la garantie d'achèvement bancaire et le paiement de la dernière tranche, sera à exécuter au plus tard jusqu'à la date du 20 mars 2018.

En date du 20 mars 2018, le représentant de la société SOCIETE1.) s'est encore une fois adressé à PERSONNE1.) pour proposer une nouvelle date pour la remise des clefs, à savoir le 3 avril 2018.

Par exploit d'huissier de justice du 23 mai 2018, les copropriétaires de la Résidence, dont PERSONNE1.), ont donné assignation à la société SOCIETE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de référé, pour voir condamner la société SOCIETE1.) à remettre tous les jeux de clefs et/ou télécommandes et/ou cartes de leurs appartements, caves et garages, y compris ceux d'accès aux parties communes endéans les 48 heures à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'astreinte.

Il ressort de la requête en référé qu'à l'appui de leur demande, les copropriétaires ont fait valoir que d'innombrables vices et malfaçons grevaient la Résidence, que ces défauts avaient été relevés par l'expert KINTZELE et que malgré les réclamations, l'immeuble n'était toujours pas achevé.

Les copropriétaires ont expliqué que la société SOCIETE1.) voulait procéder à la remise des clefs, sous condition de la restitution de la garantie d'achèvement, et qu'ils estimaient que dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie d'achèvement, l'article 1601-5 f) du Code civil prévoyait que l'achèvement de l'immeuble devait être complet, et qu'à l'évidence, dans un immeuble en copropriété, la garantie d'achèvement couvrait également les parties communes et qu'au vu de la liste des réserves énumérées par l'expert judiciaire KINTZELE, l'immeuble ne pouvait pas être considéré comme achevé.

Il résulte des pièces versées en cause et notamment de l'ordonnance du juge des référés du 13 juillet 2018, confirmé en instance d'appel par arrêt du 13 mars 2019, que la remise des clefs a été ordonnée sous peine d'astreinte à l'égard de différents copropriétaires, dont PERSONNE1.).

Le juge des référés a retenu que les copropriétaires ne contestaient pas l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil, qui résultait d'ailleurs également du rapport d'expertise KINTZELE du 17 mai 2018, mais qu'ils contestaient que l'immeuble soit complètement achevé dans les termes prévus par le contrat.

Il a décidé que la société SOCIETE1.) avait commis une voie de fait en refusant de procéder à la remise des clefs en l'absence d'accord des copropriétaires de procéder à la restitution des garanties d'achèvement, au motif qu'une remise des clefs n'était pas contractuellement subordonnée à la restitution des garanties d'achèvement par les copropriétaires.

Il s'ensuit que le retard dans la livraison des appartements à partir de leur achèvement n'est pas imputable à PERSONNE1.) et ne résulte pas d'un refus injustifié de ce dernier de prendre livraison.

PERSONNE1.) rapporte dès lors la preuve d'un retard d'achèvement et de livraison des appartements acquis sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 25 juillet 2018, et la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que ce retard ne lui est pas imputable.

Contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), les indemnités forfaitaires de retard contractuellement stipulées n'ont pas été calculées par les juges de première instance à partir du 1^{er} janvier 2017, mais à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure jusqu'au 25 juillet 2018, date de la remise des clefs, correspondant à 469 jours.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à PERSONNE1.) des indemnités de retard de $([469 \text{ jours} \times 40 \text{ EUR}] \times 3 \text{ appartements} =) 56.280 \text{ EUR}$.

Il y a cependant lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a assorti le montant de 56.280 EUR des intérêts légaux sur le montant de 10.800 EUR à partir du 12 avril 2017, au motif que ce montant était échu au moment de la mise en demeure du 12 avril 2017.

En effet, les clauses pénales prévoyant que les indemnités de retard ne seront dues que pour la période postérieure à une mise en demeure, aucun montant n'était échu au moment de la mise en demeure en date du 12 avril 2017.

Il y a dès lors lieu de dire, par réformation du jugement entrepris, que la société SOCIETE1.) est à condamner à payer à PERSONNE1.) le montant de 56.280 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice en date du 18 octobre 2018, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel lié « au maintien injustifié des garanties d'achèvement », il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) de retenir abusivement l'original des garanties

d'achèvement et de refuser de signer les constats d'achèvement, lui causant ainsi un préjudice consistant dans le paiement de frais bancaires.

Pour prospérer dans sa demande, la société SOCIETE1.) doit rapporter la preuve que PERSONNE1.) retient abusivement l'original des garanties d'achèvement et refuse indument de signer les constats d'achèvement.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande au motif que les immeubles ne sont toujours pas achevés et sont affectés d'irrégularités substantielles.

La garantie d'achèvement est obligatoire dans les contrats de vente en l'état futur d'achèvement, tel qu'il ressort de l'article 1601-5 f) du Code civil, introduit par la loi du 8 août 1985, faisant état d'un achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat.

En l'espèce, il est précisé dans les garanties d'achèvement, qui sont annexées aux actes notariés de vente, versés en cause, sous 1) que « *le Garant s'engage à payer, en cas d'inexécution par le Vendeur de son obligation d'achèvement de l'immeuble, les sommes nécessaires à l'achèvement complet de cet immeuble conformément aux termes de l'acte de vente et de ses annexes à recevoir par ledit notaire et de l'article 1601-5 f) du Code civil* », et sous 7) que « *l'engagement du garant, tant en ce qui concerne la garantie d'achèvement que la garantie de remboursement prendra fin au moment de l'achèvement complet de l'immeuble, achèvement qui sera constaté soit par les parties soit par une personne qualifiée (article 1601-5 f du Code civil) et lorsqu'il n'y a pas accord des parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée. Cette personne sera désignée soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble. La constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre aux Vendeur, Acquéreur et Garant.* »

S'il est exact qu'il a été retenu que les parties privatives de PERSONNE1.) étaient achevées dès le 19 décembre 2017, toujours est-il qu'il est admis dans un immeuble en copropriété, tel qu'en l'espèce, que les parties communes indispensables à l'utilisation normale des fractions vendues doivent suivre le même sort que les fractions elles-mêmes, et de ce fait bénéficier de la garantie d'achèvement en cas de besoin, de sorte que les garanties d'achèvement couvrent également les parties communes.

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire Gilles KINTZELE du 27 mars 2019 que ce dernier a été nommé par décision du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 13 juillet 2018 à la requête du syndicat des copropriétaires de la Résidence pour constater l'état d'achèvement des travaux de construction de la Résidence, de déterminer les travaux qui restent à être terminés ou redressés pour qu'il y ait achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat et évaluer le coût des travaux nécessaires à l'achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat.

L'expert Gilles KINTZELE ne s'est pas prononcé sur la question d'achèvement des travaux au motif qu'il s'agissait d'une notion d'ordre juridique et ce d'autant plus que bon nombre de revendications concernaient des malfaçons. L'expert a rappelé que les appartements et commerces étaient, en grande partie, occupés.

Par la suite, l'expert s'est prononcé sur les travaux restant à être terminés ou redressés pour qu'il y ait achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus au contrat, et il a chiffré le coût des travaux nécessaires à l'achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat au montant de 172.575 EUR pour des dossiers administratifs et pour les parties communes extérieures au montant de 1.233.574,88 EUR, et, pour les parties communes intérieures, au montant de 125.844,03 EUR et pour les parties privatives intérieures au montant de 10.494,90 EUR.

Il ressort encore du jugement commercial du 12 janvier 2023, versé en cause, que le 19 mars 2021, la société SOCIETE1.) a été assignée par le syndicat des copropriétaires de la Résidence en vue de voir constater le défaut d'achèvement complet de la Résidence et de se voir condamner au paiement, en sus des intérêts légaux, à la somme de 1.991.902,70 EUR.

Aucune des parties n'a fourni de plus amples renseignements quant à la procédure engagée en date du 19 mars 2021.

Il ressort du courrier du 30 décembre 2022 de l'ITM que les inspecteurs principaux ont constaté des non-conformités tenant à la sécurité de la Résidence.

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve d'un achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat.

Une rétention abusive des garanties d'achèvement et un refus injustifié de signer les constats d'achèvement dans le chef de PERSONNE1.) ne sont dès lors pas établis.

Il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de ne pas faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts du chef de préjudice matériel subi lié « au maintien de la garantie bancaire ».

PERSONNE1.) est, par réformation du jugement entrepris, à décharger du paiement du montant de 18.592,64 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021.

En ce qui concerne les dommages et intérêts liés à la disparition d'éléments de cuisine, c'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se rallie et qui est censée être reprise dans le présent arrêt que les juges de première instance ont décidé qu'il résultait des pièces versées en cause que les éléments de cuisine avaient été livrés, qu'ils ne se trouvaient plus dans l'appartement en date du 29 mai 2018, et que la société SOCIETE1.) était

responsable de leur disparition pour avoir assumé la surveillance, en tant que maître de l'ouvrage, des appartements jusqu'à leur livraison.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont retenu que le préjudice subi par PERSONNE1.) à la suite de la disparition sur le chantier des équipements de cuisine se chiffre à leur coût de remplacement du montant de 1.190,22 EUR et le jugement est à confirmer de ce chef.

En ce qui concerne les frais de chauffage et d'électricité, c'est à bon droit que les juges de première instance ont débouté la société SOCIETE1.) de cette demande, comme la remise des clés n'a eu lieu qu'en date du 25 juillet 2018 et que les frais relatifs à la période antérieure au 25 juillet 2018 ne sauraient être mis à charge de PERSONNE1.).

Les juges de première instance ont, à bon escient, rejeté les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure, comme il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chaque partie l'entièreté des frais par elle exposés et non compris dans les dépens.

Au vu de la décharge de PERSONNE1.) de la condamnation à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 18.592,64 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la compensation judiciaire entre les condamnations prononcées à l'encontre des parties au litige.

Il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel, comme il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chaque partie l'entièreté des frais par elle exposés et non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réformant,

dit que le montant de 56.280 EUR auquel la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a été condamnée en première instance est à assortir des intérêts

légaux sur le montant de 56.280 EUR à partir du 18 octobre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de la condamnation au paiement des intérêts légaux sur le montant de 10.800 EUR à partir du 12 avril 2017, date de la mise en demeure, et dit qu'elle est tenue de payer les intérêts légaux sur le montant total de 56.280 EUR à partir du 18 octobre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour « *les frais liés au maintien de la garantie bancaire* », avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, non fondée,

partant décharge PERSONNE1.) de la condamnation de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 18.592,64 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021 jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu à compensation judiciaire,

confirme le jugement pour le surplus dans la mesure où il a été entrepris,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Stéphanie LACROIX, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.