

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 37/25 - II - CIV

Audience publique du vingt-six février deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00271 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.**), 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 ou ses gérants actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 6 mars 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 Pierre BIEL du 6 mars 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 :

Par acte de vente en état futur d'achèvement du 22 novembre 2016 (ci-après l'acte notarié de vente), PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) a acquis auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) ou le promoteur) en propriété privative et exclusive une cave, deux emplacements intérieurs ainsi qu'un commerce avec une surface utile pondérée suivant cadastre de 94,99 m² dans l'immeuble en copropriété dénommé « ADRESSE3.) » à ériger à ADRESSE4.).

Selon PERSONNE1.), le promoteur se serait engagé à achever les travaux de construction des parties privatives au plus tard 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 2 janvier 2018, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 4 mars 2019, 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 (12 mois x 2.600 EUR =) 31.200 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi du chef de perte locative pour la période courant du 2 janvier 2017 au 2 janvier 2018, ce montant avec les intérêts légaux à partir du 6 mars 2016, date de la première mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a encore demandé de voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 7.153,39 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi du chef d'intérêts bancaires courus pour la période du 2 janvier au 31 décembre 2017.

Il a basé ces demandes sur l'article 1147 du Code civil, sinon l'article 1134 du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du même Code.

PERSONNE1.) a encore requis des dommages et intérêts pour préjudice moral subi du montant de 5.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 6 mars 2017, date de la première mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il a finalement sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 4.500 EUR du chef de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1382 du Code civil, ainsi que la somme de 2.500 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 le montant de 5.000 EUR du chef de frais d'avocat et le montant de 3.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 8 février 2023, le tribunal a dit la demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi du chef de la perte locative partiellement fondée et a condamné la société SOCIETE1.) à lui payer de ce chef le montant de 24.993,55 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les autres demandes respectives des parties ont été rejetées.

Du jugement du 8 février 2023 qui, d'après les informations de la Cour d'appel, n'a pas fait l'objet d'une signification, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2023.

L'appelante demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de la condamnation intervenue à son encontre en première instance.

Elle requiert qu'il lui soit alloué, par réformation, une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle sollicite de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 12.465,40 EUR du chef de frais d'avocat.

Elle demande une indemnité de procédure du montant de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) interjette régulièrement appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef de perte locative jusqu'à concurrence du montant sollicité en première instance de 31.200 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 6 mars 2017, date de la première mise en demeure, sinon à compter de la date de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande encore de réformer le jugement de première instance et de faire droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef d'intérêts bancaires courus du montant de 7.153,39 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 6 mars 2017, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il requiert aussi que la société SOCIETE1.) soit condamnée par réformation à lui rembourser le montant de 6.790,30 EUR, sous réserve d'augmentation, du chef de frais d'avocat et à lui payer le montant de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Il demande finalement une indemnité de procédure du montant de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

Tel qu'en première instance, les parties au litige ne sont pas d'accord quant à la date d'achèvement du lot acquis par PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris pour avoir retenu que la date d'achèvement coïncide avec la date à partir de laquelle la Commune de ADRESSE0.) a accepté les déclarations d'arrivée des résidents, à savoir le 19 décembre 2017.

Elle soutient que le local commercial a été vendu à PERSONNE1.) en gros-œuvre fermé, de sorte qu'il lui appartenait de procéder à tous les travaux d'aménagement intérieurs.

Elle fait valoir que le lot acquis par PERSONNE1.) était livrable dès le 10 février 2017.

Elle ne conteste pas qu'il ait été contractuellement prévu qu'elle s'était engagée à achever les parties privatives pour le 31 décembre 2016, mais elle invoque des causes légitimes de suspension du délai prévu.

A partir du 10 février 2017, l'immeuble aurait été achevé au sens de la loi, mais PERSONNE1.) aurait refusé de procéder au paiement de la dernière tranche du prix de vente qui n'aurait été réglée qu'en date du 28 décembre 2017, de sorte que la remise des clefs n'aurait pu avoir lieu qu'en date du 2 janvier 2018.

Dans l'hypothèse où la date du 10 février 2017 ne serait pas retenue en tant que date d'achèvement, il faudrait retenir les mois d'avril, sinon de juin 2017 comme dates d'achèvement.

En effet, PERSONNE1.) aurait eu les clés pour que les entreprises chargées par lui puissent effectuer les travaux de parachèvement.

Si les mois d'avril et de juin 2017 n'étaient pas retenus comme dates auxquelles le lot acquis par PERSONNE1.) était achevé, il faudrait retenir les dates des 18 juillet, sinon 24 novembre 2017, au motif qu'à ces dates, l'expert judiciaire nommé sur demande des copropriétaires, dont PERSONNE1.), aurait procédé à la réception provisoire, respectivement définitive des lieux. L'expert n'aurait pas constaté des vices ou malfaçons empêchant de retenir l'achèvement tel que défini par la loi.

PERSONNE1.) aurait refusé de prendre acte de l'achèvement et de s'accorder sur la remise des clés.

Les opérations d'expertise de l'expert judiciaire diligentées sur demandes de PERSONNE1.) et d'autres copropriétaires, constitueraient une cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

En ce qui concerne le retard accusé au début de l'année 2017, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle a dû faire face à des aléas météorologiques, dont un épisode de gel assez important l'empêchant de pourvoir aux travaux d'isolation extérieurs pendant l'hiver 2016-2017.

Elle aurait notifié une prorogation du délai d'exécution à PERSONNE1.) jusqu'au 10 février 2017, compte tenu de 31 jours ouvrables d'intempéries pour la période courant de 2014 à 2016, soit 42 jours calendaires.

La « SOCIETE2.) » aurait établi une attestation visant les intempéries d'avril 2015 à février 2016, fixant leur durée pour cette période à 100 jours calendaires.

La société SOCIETE1.) conclut que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu un retard dans l'exécution des travaux et qu'ils ont alloué à PERSONNE1.) des dommages et intérêts pour préjudice matériel subi de ce chef.

PERSONNE1.) fait noter que par courrier du 23 novembre 2016, la société SOCIETE1.) lui a adressé une facture l'informant du début des travaux d'installation de chauffage sanitaire, de plafonnage, de chapes et de carrelages, ainsi que de menuiseries intérieures.

Il aurait envisagé de procéder à la location de son local commercial à partir du 2 janvier 2017, mais par courrier du 1^{er} décembre 2016, il aurait été informé que le délai d'exécution des travaux initialement prévu pour le 31 décembre 2016 serait prolongé au 10 février 2017 au plus tard, à cause de prétendus jours d'intempéries s'élevant à 31 jours ouvrables pour les années 2014, 2015 et 2016.

PERSONNE1.) fait remarquer que l'acte notarié de vente en futur état d'achèvement fut cependant signé en date du 22 novembre 2016 et dès lors en parfaite connaissance des jours ouvrables d'intempéries, antérieurs à la signature de l'acte.

Il fait encore noter qu'à la suite de l'information reçue, il a retardé la location effective du local commercial et a signé un contrat de bail en date du 2 janvier 2017, pour une durée de trois années, prenant effet le 1^{er} mars 2017, et pour un loyer mensuel de 2.600 EUR.

Par la suite, il y aurait eu d'itératifs retards et il aurait protesté par courrier du 9 mars 2017, mettant la société SOCIETE1.) en demeure de lui régler les loyers qui n'avaient pas pu être encaissés, étant donné que l'immeuble n'était toujours pas habitable et qu'aucune remise des clefs n'avait eu lieu.

Parallèlement au retard de livraison, de très nombreux vices et malfaçons auraient été constatés dans les parties communes ainsi que dans les parties privatives, de sorte que plusieurs copropriétaires auraient fait nommer un expert judiciaire.

Ce ne serait qu'au mois de mars 2018 que l'expert judiciaire aurait effectué les visites de réception des parties communes.

Dans son rapport d'expertise établi en date du 27 mars 2019, l'expert aurait préconisé certains travaux restant à être terminés ou redressés, pour qu'il y ait achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus au contrat.

Il faudrait en conclure que l'immeuble n'est toujours pas achevé.

La cause de suspension du délai d'achèvement tenant aux intempéries, invoquée par la société SOCIETE1.) ne serait pas légitime, car elle ne serait pas intervenue entre la signature de l'acte notarié de vente en date du 26 novembre 2016 et la date d'achèvement prévu contractuellement, à savoir le 31 décembre 2016.

En outre, l'immeuble serait affecté de vices et malfaçons, le rendant impropre à son usage, tel que constaté par l'expert judiciaire.

PERSONNE1.) estime que c'était son droit de ne pas s'acquitter de la tranche finale du prix de vente et que ce fait n'est pas en relation causale avec le retard dans l'achèvement et de livraison du local commercial.

PERSONNE2.), représentant la société SOCIETE1.), aurait écrit au syndic le 19 juillet 2017 que le projet était encore en phase de construction.

En date du 23 novembre 2017, la Commune de ADRESSE0.) aurait informé les copropriétaires du fait que les déclarations d'arrivée n'étaient pas acceptées, au motif que les conditions primordiales de l'autorisation de construire ne seraient pas remplies.

En date du 20 décembre 2017, la Commune de ADRESSE0.) aurait finalement accepté les déclarations d'arrivée.

Les allégations de la société SOCIETE1.) consistant à prétendre que le local commercial et ses parkings étaient vendus en état de gros œuvre fermé et que ce gros œuvre fermé était achevé et livré avant janvier 2018 seraient contredites par les éléments et les pièces versées en cause.

En ce qui concerne la date à retenir pour l'achèvement de l'immeuble, la Cour d'appel constate que dans le cadre de son appel incident, PERSONNE1.) soutient que l'immeuble n'est toujours pas achevé, même après la remise des clefs en date du 2 janvier 2018.

PERSONNE1.) fait plusieurs développements à ce sujet et se réfère à des courriers de l'Inspection du Travail et des Mines, à un prétendu aveu de la part de la société SOCIETE1.), ainsi qu'au rapport de l'expert judiciaire intervenu en date du 27 mars 2019.

Ces développements ne sont cependant pas pertinents pour l'issue du litige, compte tenu du fait que PERSONNE1.) ne demande que des dommages et intérêts pour préjudice matériel subi pour la période courant du 2 janvier 2017 au 2 janvier 2018.

Aucune demande n'étant formulée pour la période postérieure au 2 janvier 2018, il y a lieu de faire abstraction des moyens développés par PERSONNE1.) concernant le défaut d'achèvement après la remise des clefs.

Il ressort de l'acte notarié de vente que le délai de livraison des parties privatives a été fixé contractuellement par les parties au 31 décembre 2016, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Il est un fait que la remise officielle des clefs du lot acquis par PERSONNE1.) et dès lors sa livraison n'a eu lieu qu'en date du 2 janvier 2018.

L'article 1147 du Code civil stipule que « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

L'article 1601-6 du Code civil prévoit que l'immeuble vendu en état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

L'achèvement suppose donc que l'immeuble soit en état d'être utilisé pour les besoins auxquels, d'après les prévisions du contrat, il doit satisfaire.

Il y a lieu de distinguer l'achèvement de la mise à disposition des locaux, encore appelée dans le langage courant « livraison ». La mise à disposition est en fait une obligation accessoire par rapport à l'obligation d'édifier du vendeur d'immeuble à construire, qui s'accomplit par l'achèvement de l'immeuble.

La livraison transfère la garde de l'immeuble et rend exigible le solde de 5 % du prix de vente en application de l'article 1601-9 du Code civil.

La société SOCIETE1.) prétend que le lot a été acquis par PERSONNE1.) « en gros-œuvre fermé » et qu'il était livrable dès le 10 février 2017.

L'acte notarié de vente stipule que lors de l'acquisition, le solde du prix de vente à payer par PERSONNE1.) est de 171.753,66 EUR, payable et exigible à concurrence de 10 % au début des travaux d'installation de chauffage et du sanitaire, 10 % au début des travaux de plafonnage, 10 % au début des travaux de chapes et carrelages, 5 % au début des travaux de menuiserie intérieure, 5 % au début des travaux de peinture et 5 % lors de la remise des clefs.

L'acte notarié de vente prévoit dès lors la réalisation et le paiement de travaux d'aménagement intérieurs et contredit l'affirmation d'une acquisition en gros-œuvre fermé, laissant à la charge de l'acquéreur la réalisation des travaux d'aménagement intérieurs tels que le carrelage, la menuiserie intérieure et les travaux de peinture.

S'il est exact que les travaux de peinture ont été réalisés par une entreprise chargée par PERSONNE1.) en juin 2017, toujours est-il qu'il ressort de l'acte notarié de vente que la réalisation des travaux de peinture était comprise dans le prix de vente.

Il ne s'agit dès lors que de la faculté laissée à l'acquéreur de choisir lui-même l'entreprise pour effectuer certains travaux contractuellement prévus.

La société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que PERSONNE1.) a acquis son lot « en gros-œuvre fermé », cette affirmation étant contredite par les termes de l'acte notarié de vente.

L'allégation d'une remise des clefs à PERSONNE1.) au début de l'année 2017 pour lui permettre de mandater ses propres entreprises aux fins d'effectuer les travaux de parachèvement est contredite par la lettre du mandataire de la société SOCIETE1.) du 22 décembre 2017, prévoyant la remise des clefs après le paiement de la dernière tranche du prix de vente.

Le lot acquis par PERSONNE1.) est dès lors réputé achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil à la date à laquelle il pouvait être utilisé aux fins contractuellement prévues, à savoir à la date où l'installation d'un commerce ou des bureaux dans les lieux acquis était possible.

Il est constant en cause que la Commune de ADRESSE0.) a refusé d'accepter les déclarations d'arrivée des copropriétaires jusqu'au 19 décembre 2017, au motif que l'accès pour les services de secours n'était pas garanti.

S'il est exact qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'un appartement d'habitation, mais d'un local commercial, qu'un preneur d'un local commercial ne doit pas s'enregistrer auprès de la Commune et que le problème signalé par la Commune de ADRESSE0.) affecte une partie commune, il y a cependant lieu de retenir, à l'instar des juges de première instance, que le manquement signalé concerne la sécurité, qui affecte tout le bâtiment.

En effet, la mise en conformité du bâtiment aux règles de sécurité constitue un travail indispensable sans lequel l'immeuble n'est pas réputé achevé au sens de la loi, et ce tant en ce qui concerne les appartements aux fins d'habitation que les locaux destinés à accueillir du public.

Tant que les travaux d'aménagement ayant trait à la sécurité des occupants de l'immeuble n'étaient pas finis, l'exploitation des lieux acquis n'était pas possible.

PERSONNE1.) a dès lors rapporté la preuve que contrairement aux dires de la société SOCIETE1.), son lot n'était pas livrable dès le 10 février 2017, comme ce lot n'était pas réputé achevé tel que défini par la loi avant la date du 19 décembre 2017.

Les moyens de la société SOCIETE1.) tirés des réceptions provisoire et définitive effectuées par l'expert judiciaire pour voir constater une date d'achèvement avant celle du 19 décembre 2017 sont à rejeter, comme ces réceptions ont eu lieu avant la même date.

En effet, tel que décidé ci-avant, le lot acquis par PERSONNE1.) n'était pas achevé, tel que défini par la loi, avant la date du 19 décembre 2017.

En ce qui concerne les opérations d'expertise, invoquées par la société SOCIETE1.) pour justifier le retard dans l'achèvement de l'immeuble, il y a lieu de noter qu'il a été retenu que le défaut d'achèvement résultait de l'inexécution de travaux indispensables à la sécurité de l'immeuble, tel que constaté par la Commune de ADRESSE0.). Il n'y a dès lors pas eu de retard dû aux opérations d'expertise.

En ce qui concerne les intempéries, c'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte et à laquelle elle renvoie que les juges de première instance ont décidé que la société SOCIETE1.) n'a pas rapporté la preuve de l'existence de plusieurs jours d'intempéries entre fin 2014 et début 2017, ayant causé un arrêt inévitable et justifié des travaux sur le chantier.

En ce qui concerne le retard de livraison entre le 19 décembre 2017, date à laquelle la Commune de ADRESSE0.) a accepté les déclarations d'arrivée des occupants de l'immeuble et le 2 janvier 2018, date de la remise des clés, il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle était en droit de ne pas procéder à la livraison du lot après son achèvement au motif que PERSONNE1.) n'avait pas payé la dernière tranche du prix de vente jusqu'au 28 décembre 2017.

D'après l'article 1601-9 du Code civil, les paiements pour les constructions ne peuvent dépasser 95 % à l'achèvement de l'immeuble et le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur.

La dernière tranche du prix tel que stipulé par l'acte notarié de vente correspond à 5 % du prix de vente total et n'était dès lors payable que lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur.

Le défaut de livraison n'est dès lors pas justifié par le défaut de paiement par PERSONNE1.) de la dernière tranche du prix de vente.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, le retard de livraison du lot entre le 19 décembre 2017 et le 2 janvier 2018 n'est dès lors pas imputable à PERSONNE1.).

Il résulte de tout ce qui précède que PERSONNE1.) rapporte la preuve d'un retard dans l'achèvement et dans la livraison de son lot pour la période courant du 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 2 janvier 2018 et que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison.

Pour l'allocation de dommages et intérêts résultant de l'inexécution de l'obligation, l'article 1146 du Code civil prévoit dans son alinéa 2 que lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour.

D'après l'article 1149 du Code civil, « *les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après* ».

Comme l'acte notarié de vente ne prévoit pas de clause pénale en cas de retard dans l'exécution, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de son préjudice réel en relation avec le retard dans la livraison de son lot.

La société SOCIETE1.) critique les juges de première instance pour avoir retenu que PERSONNE1.) avait démontré avoir subi un préjudice certain, né et actuel.

PERSONNE1.) aurait acquis le lot pour son propre compte.

Le bail aurait été signé pour le compte de la société appartenant à PERSONNE1.).

Ce dernier n'aurait pas payé intégralement le prix d'acquisition et aurait su qu'il devait entreprendre des travaux d'aménagement intérieurs.

Il n'aurait dès lors pas pu louer le bien avant de procéder à ses propres aménagements intérieurs, le local ayant été acquis en gros-œuvre fermé.

Les changements des sièges sociaux des sociétés de PERSONNE1.) auraient été décidés en date du 15 janvier 2017.

Le loyer fixé en janvier 2017 du montant mensuel de 2.600 EUR serait largement surfait et aurait été fixé unilatéralement par PERSONNE1.) pour les besoins de sa propre cause.

PERSONNE1.) fait valoir que le retard de livraison a retardé la mise en location du local commercial prévue par contrat de bail signé en date du 2 janvier 2017 avec la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) pour le loyer mensuel de 2.600 EUR.

Le bail aurait dû commencer à courir au 2 janvier 2017, date de sa signature, de sorte que la perte locative s'élèverait à (12 x 2.600 =) 31.200 EUR pour la période allant du 2 janvier 2017 au 2 janvier 2018.

Tel que retenu ci-avant, les moyens soulevés par la société SOCIETE1.) concernant une acquisition du lot par PERSONNE1.) en gros-œuvre fermé sont à rejeter au vu des dispositions de l'acte notarié de vente.

PERSONNE1.) verse en tant que pièce au dossier le contrat de bail signé en date du 2 janvier 2017 avec la société à responsabilité limitée SOCIETE3.).

La Cour d'appel rejoint les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que même si le preneur du bail est une société qui appartient à PERSONNE1.) pour en être l'associé unique, celle-ci a une personnalité juridique distincte à la sienne, de sorte que les développements de la société SOCIETE1.) à ce sujet ne sont pas pertinents.

En outre, PERSONNE1.), en tant que propriétaire, pouvait espérer de donner en location le lot acquis après sa livraison, le soit-il à une société dont il est l'associé unique, ou à une société tierce.

Les allégations de la société SOCIETE1.) quant à la fictivité du contrat de bail ne sont corroborées par aucun élément, et restent dès lors à l'état de pures affirmations.

En ce qui concerne le montant du loyer mensuel de 2.600 EUR, la société SOCIETE1.) le critique pour être exorbitant sans cependant rapporter le moindre élément permettant d'apprécier son caractère prétendument excessif.

La date du 15 janvier 2017, date du changement du siège social de la société locatrice, ne prouve pas qu'à partir de cette date, cette dernière a pu prendre possession des lieux.

En effet, tel que retenu ci-avant la mise en location n'a été possible qu'à partir de la remise des clefs en date du 2 janvier 2018.

C'est cependant à tort que PERSONNE1.) fait valoir qu'il fut prévu que la location des lieux débute le 2 janvier 2017, étant donné que le contrat de bail versé en cause retient comme date d'effet le 1^{er} mars 2017.

PERSONNE1.) a dès lors rapporté la preuve d'avoir subi une perte locative s'établissant sur la période du 1^{er} mars 2017 au 2 janvier 2018 correspondant à $([2.600 \times 10] + [2.600/31 \times 2]) = 26.167,74$ EUR.

La demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi du chef de perte locative pour retard dans la livraison de son lot est dès lors fondée jusqu'à concurrence du montant de 26.167,74 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 4 mars 2019 jusqu'à solde.

En effet, la mise en demeure du 6 mars 2017 ne concerne pas le montant alloué, de sorte que les intérêts légaux ne sauraient courir à partir de cette date.

Dans le cadre de son appel incident, PERSONNE1.) critique encore les juges de première instance pour ne pas avoir fait droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef d'intérêts bancaires courus.

La livraison tardive aurait eu comme conséquence de retarder la mise en location.

Il aurait cependant été tenu de régler les intérêts bancaires de son emprunt pendant la période du 2 janvier au 31 janvier 2017.

Il y a lieu de rappeler que pour prospérer dans sa demande en indemnisation, PERSONNE1.) doit rapporter la preuve d'une relation causale entre le retard de livraison du lot acquis et le préjudice invoqué, soit le paiement d'intérêts bancaires.

Cette preuve n'étant pas rapportée par PERSONNE1.), c'est à bon droit que les juges de première instance l'ont débouté de sa demande y afférente.

Dans le cadre de son appel incident, PERSONNE1.) critique encore le jugement de première instance pour ne pas avoir fait droit à sa demande en remboursement de frais d'avocat.

Il se réfère aux pièces n^{os} 17 et 23 de sa farde de pièce.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Il appartient à celui qui demande le remboursement des frais et honoraires d'avocat de rapporter la preuve de son préjudice.

En l'espèce, les pièces versées en cause ne permettent pas d'établir que PERSONNE1.) a exposé le montant de 6.790,30 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat.

S'il ressort de la note de frais et honoraires du 22 février 2023 qu'une facture intermédiaire du montant de 3.572,80 EUR a été adressée à PERSONNE1.), il ne résulte cependant d'aucune pièce que ce dernier s'est acquitté du montant réclamé.

La preuve du préjudice réclamé n'est dès lors pas rapportée et il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 6.790,30 EUR du chef de frais d'avocat.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que les juges de première instance n'ont pas fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

C'est également à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance n'ont pas fait droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement de frais d'avocat et en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter, comme il ne paraît pas inéquitable de laisser à sa charge les sommes par lui exposées et non comprises 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 non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réformant,

porte le montant de la condamnation intervenue en première instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en faveur de PERSONNE1.) au montant de 26.167,74 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 4 mars 2019, date de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme le jugement pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes respectives en remboursement de frais et honoraires d'avocat et 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.