

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 12/24 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-cinq janvier deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2021-01041 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 23 juillet 2021,

intimées sur appel incident,

comparant par la société KRIEPS-PUCURICA Avocat sàrl., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) la société anonyme SOCIETE3.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société civile immobilière SOCIETE4.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimées aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

appelantes par incident,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Saisi de demandes de la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après « la société SOCIETE3.) ») et de la société civile immobilière SOCIETE4.) (ci-après « la société SOCIETE4.) ») tendant notamment à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.) » ou « le constructeur ») à leur payer un certain montant du chef de retards d'achèvement et à la voir condamner au redressement des désordres et inachèvements affectant les travaux réalisés, ainsi que de demandes reconventionnelles de la part de la société SOCIETE1.) et de la société

anonyme SOCIETE2.) (ci-après « la société SOCIETE2. »), intervenue volontairement au litige, tendant à la restitution des garanties d'achèvement et au paiement du solde du prix de vente, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a, par jugement du 14 mai 2021, entre autres :

- dit fondée la demande en indemnisation de la société SOCIETE3.) pour le montant de 13.230 euros et condamné la société SOCIETE1.) au paiement de ce montant, augmenté des intérêts légaux à partir du 8 octobre 2018 jusqu'à solde,
- dit fondée la demande en indemnisation de la société SOCIETE4.) pour le montant de 35.084 euros et condamné la société SOCIETE1.) au paiement de ce montant, augmenté des intérêts légaux à partir du 8 octobre 2018 jusqu'à solde,
- dit fondées les demandes respectives de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.) à voir redresser les désordres et inachèvements affectant les travaux réalisés,
- condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à redresser les inachèvements et désordres affectant les travaux réalisés tels que renseignés dans les constats de l'huissier de justice suppléant Christine Kovelter du 8 juin 2018, à l'exception des désordres relatifs aux parties communes, aux volets manquants, aux sanitaires (épaisseur des parois de douche et pose des lavabos/WC) et à la pose du four et de la plaque de cuisson,
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) en restitution des garanties d'achèvement,
- condamné la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) à restituer à la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) les garanties d'achèvement respectives, relatives aux lots vendus, émises par la banque SOCIETE5.) à compter d'un délai de huitaine à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 3.000 euros par jour de retard,
- dit que l'astreinte sera limitée au montant de 185.723,59 euros pour la société SOCIETE3.) et aux montants de 241.378,26 euros et 354.230,43 euros pour la société SOCIETE4.),

- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) relativement au paiement des frais trimestriels des garanties d'achèvement pour les montants de 1.261,75 euros et 3.474,40 euros,
- condamné la société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.261,75 euros, augmenté des intérêts légaux à partir du 21 mars 2019 jusqu'à solde,
- condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.474,40 euros, augmenté des intérêts légaux à partir du 21 mars 2019 jusqu'à solde,
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) relativement au paiement de la dernière tranche du prix de vente,
- condamné la société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 12.285 euros, à augmenter des intérêts de retard suivant la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, à partir du présent jugement jusqu'à solde,
- condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 33.828,27 euros, à augmenter des intérêts de retard suivant la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, à partir du présent jugement jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont interjeté appel de ce jugement par exploit d'huissier du 23 juillet 2021. Ils font grief au jugement attaqué d'avoir accueilli les demandes en indemnisation et en redressement des désordres et inachèvements affectant les travaux réalisés formulées à leur encontre.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement de première instance sauf à demander par réformation de celui-ci « *dans la mesure où appel a été interjeté à l'égard de la condamnation de la société SOCIETE1.) à redresser les inachèvements et désordres affectant les travaux réalisés, il y a lieu de rejeter la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la dernière tranche du prix de vente.* »

Suivant actes de vente en état futur d'achèvement du 1^{er} juillet 2015, la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) ont acquis des parts de terrain, ainsi

que des lots dans les résidences SOCIETE6.) et SOCIETE7.), sises à ADRESSE4.). La société SOCIETE1.) était le vendeur-constructeur de ces résidences.

Les appelantes exposent que, suivant les stipulations contractuelles, les lots en question auraient dû être terminés pour le 1^{er} avril 2017. En raison de la survenance de certains événements, ceux-ci n'auraient cependant pu être réceptionnés au plus tôt que pour le 1^{er} décembre 2017.

Elles affirment avoir déjà proposé aux parties intimées, en date du 23 mars 2018, la réception des lots privatifs que ces dernières auraient refusée sous prétexte que les travaux étaient inachevés. Par la suite, les intimées auraient pris possession des lieux en changeant les serrures sans réception formelle des travaux, ce qui équivaldrait à une réception tacite et sans réserves des ouvrages.

Le rapport d'expertise Wies du 9 mai 2018 établirait à lui seul l'achèvement des travaux à cette date.

La société SOCIETE1.) entend s'exonérer de son obligation de résultat de livrer les lots vendus dans la période prévue contractuellement. Elle invoque à ce titre la nécessité de travaux de décontamination, un vol de câbles électriques en cuivre et de fibre optique, des intempéries, ainsi que des travaux modificatifs à l'initiative des parties intimées.

Elle fait valoir, par rapport à la demande en indemnisation pour perte locative, qu'elle n'a jamais été informée de la volonté des parties adverses de donner en location les lots achetés. Les pertes de loyers n'auraient pas été prévisibles. Les actes de vente ne prévoiraient par ailleurs aucune sanction conventionnelle, de sorte que les intimées ne sauraient fonder les prétentions indemnitaires sur ces actes.

Elle conteste que les intimées aient eu la possibilité réelle et certaine de mettre en location les appartements en cause pendant la période litigieuse. Par ailleurs, le gérant des parties intimées aurait affirmé acheter les appartements pour ses enfants et ce dernier, au courant des intempéries d'avril et de mai 2017, aurait accepté tacitement des causes de suspension des délais.

Elle est d'avis que des dommages et intérêts ne sont exigibles qu'après mise en demeure.

A titre subsidiaire, elle demande à voir réduire le chiffre retenu à titre de perte de chance à 30%.

Quant à la demande tendant au redressement des désordres, les appelantes se réfèrent au rapport Wies pour soutenir que les travaux étaient achevés, ainsi qu'au principe de la facture acceptée – les factures correspondant à la dernière tranche du prix de vente n'auraient pas été contestées – et à la réception tacite et sans réserves des ouvrages pour conclure que l'action en réparation des désordres et défauts de conformités est éteinte.

Elles estiment que les parties intimées n'ont pas rapporté la preuve qu'au moment du changement des serrures, l'état des appartements correspondait à celui décrit dans les constats d'huissier.

Elles contestent être responsables des désordres constatés.

La société SOCIETE2.) soutient encore n'avoir agi qu'en tant que vendeur des terrains en cause.

A titre subsidiaire, les appelantes demandent acte qu'elles procéderont aux travaux de redressement des désordres constatés par la Cour.

Elles réclament une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chaque instance.

Les intimées estiment avoir été contraintes de prendre possession de leurs propriétés au vu de l'absence de réception des lots dans le délai conventionnellement fixé, de l'impossibilité de donner en location leurs appartements et de l'inertie des appelantes d'achever et de faire réceptionner les travaux, en dépit de plusieurs mises en demeure.

Le changement des serrures n'équivaudrait pas à une réception de l'ouvrage eu égard notamment au non-paiement de la dernière tranche du prix de vente.

Le rapport Wies serait à écarter des débats pour n'être pas contradictoire.

Il serait indubitable que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de résultat. A ce jour, la totalité des désordres et inachèvements constatés n'aurait pas encore été redressée.

Les intimées contestent que les appartements auraient pu être réceptionnés en date du 1^{er} décembre 2017.

Ils affirment avoir restitué les garanties bancaires conformément au jugement de première instance.

Concernant les causes invoquées, pour justifier le retard, les intimées font valoir que les travaux de décontamination étaient parfaitement prévisibles et qu'ils ont commencé le 29 mai 2015, soit antérieurement à la conclusion des contrats de vente. Elles rappellent que le vol en cause a été commis postérieurement à la date fixée pour l'achèvement des travaux et affirme qu'il aurait été rendu possible par la négligence dans la surveillance du chantier. Il ne serait pas établi que les prétendues intempéries aient eu un impact sur le chantier. Les travaux modificatifs auraient bien été réalisés par le sous-traitant sous la direction de la société SOCIETE1.). Ceux-ci n'auraient eu aucun impact sur le retard de livraison puisqu'à la date de leur finition, le 28 février 2018, de nombreux autres travaux demeuraient inachevés. Aucune justification valable du retard ne serait dès lors rapportée. Par ailleurs, les événements postérieurs à la date contractuellement prévue ne sauraient être pris en considération, alors qu'ils ne justifieraient nullement le retard pris sur la période stipulée.

Les intimées estiment être en droit de rapporter la preuve du préjudice subi et versent notamment à ce sujet des contrats de bail et une attestation testimoniale.

Elles font valoir qu'en matière de vente d'un immeuble à construire, des pertes de loyers seraient parfaitement prévisibles.

Elles soulignent avoir émis de nombreuses contestations quant aux travaux réalisés avant l'émission des factures litigieuses, de sorte que le principe de la facture acceptée ne saurait jouer. Par ailleurs, les documents en cause ne sauraient être qualifiés de « factures » pour ne pas être détaillés.

Elles réclament également une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chaque instance.

Appréciation de la Cour

Les appels interjetés par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) le 23 juillet 2021 contre le jugement du 14 mai 2021, leur signifié le 17 juin 2021 à la requête de la société SOCIETE3.), sont recevables pour avoir été introduits dans les délai et forme de la loi.

Il en est de même des appels incidents de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.).

Suivant actes de « *vente d'une part de terrain et vente en état futur d'achèvement* » du 1^{er} juillet 2015, la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) ont acquis des parts de terrain, ainsi que des lots dans les résidences SOCIETE6.) et SOCIETE7.), sises à ADRESSE4.).

La société SOCIETE1.), en tant que constructeur de ces résidences, s'y est engagée « *à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans les vingt (20) mois à compter de ce jour, sauf survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

La date de constatation de l'achèvement des ouvrages

Les actes notariés de vente précisent que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code civil.

L'article 1601-6, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose que : « *L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 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. Lorsqu'il s'agit d'un logement, il doit être habitable et disposer de tous les équipements nécessaires à cette fin.

Les parties ont convenu par rapport à la constatation de l'achèvement des ouvrages et la prise de possession des lieux, au point 7 des actes notariés, ce qui suit : « *En vue de transmettre à l'acquéreur la jouissance des biens vendus, le constructeur le convoquera dès l'achèvement de l'immeuble par lettre recommandée, à l'effet de procéder à la signature d'un procès-verbal de constatation des lieux et à la remise des clefs, celle-ci ne pouvant intervenir que si l'acquéreur a payé l'intégralité du prix de la présente vente.*

Au cas où l'acquéreur ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par acte extrajudiciaire. Et dans le cas où il ne serait pas présent ou régulièrement représenté à la date fixée par cette seconde convocation, il sera réputé avoir pris possession des lieux. Le procès-verbal d'état des lieux serait alors valablement établi par le constructeur seul et signifié à l'acquéreur auquel il serait opposable.

L'acquéreur aura la faculté de faire insérer au procès-verbal des réserves qu'il croira devoir formuler relativement aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat ».

Il est constant en cause que les ouvrages n'ont pas été achevés pour la date contractuellement prévue, soit le 1^{er} avril 2017.

Contrairement aux affirmations des appelantes, le courrier de la société SOCIETE1.) daté du 23 mars 2018 ne constitue pas une invitation aux intimées de procéder à une réception de leurs lots privatifs conformément aux stipulations contractuelles précitées. Il y est fait état de la fixation d'une « *pré-réception non officielle, qui a pour seul but de relever d'éventuels points à régler avant la réception officielle* ».

Même à assimiler cette missive à la première convocation contractuellement prévue, il reste qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de convoquer les intimées à nouveau par acte judiciaire en vue du constat de l'achèvement des travaux.

Suivant les dires mêmes des appelantes, ce n'est que suivant courrier de son mandataire du 29 mai 2018 que la société SOCIETE1.) a pris position par rapport aux courriers des intimées des 24 avril et 2 mai 2018, tout en mettant en demeure les parties acquéreuses de procéder à la réception des lots vendus endéans le délai de quinzaine.

Dès lors, il importe peu de savoir si les travaux ont été achevés dès le 9 mai 2018.

Par ailleurs, le fait, à le supposer établi, que les autres acheteurs de lots dans ces deux résidences aient pris possession des lieux en date du 1^{er} décembre 2017, n'est ni pertinent au regard des développements qui précèdent, ni de nature à établir un achèvement des lots des parties intimées.

Il est encore constant en cause que le 29 mai 2018, les parties intimées ont procédé à un changement de serrures et pris possession des lots.

Au regard de cette prise de possession et de la mise en location dès le mois de juin 2018, ce qui laisse supposer que les lots étaient dotés des éléments d'équipement indispensables à leur utilisation, la Cour retient, à l'instar des juges de première instance, que les ouvrages sont présumés achevés au 29 mai 2018.

Le retard dans la livraison des ouvrages

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé.

La société SOCIETE1.) invoque, en vue de s'exonérer du retard d'achèvement, à titre de causes légitimes de suspension du délai : la nécessité de travaux de décontamination, un vol de câbles électriques en cuivre et de fibre optique, ainsi que des intempéries. Elle fait encore état de travaux modificatifs à l'initiative des parties intimées.

Les actes notariés du 1^{er} juillet 2015 stipulent par rapport aux causes légitimes de suspension du délai ce qui suit : « *Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison les intempéries, la grève (...), 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 constructeur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.*

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'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ».

Le contrat ne définit pas ce qu'il faut entendre par « *cause légitime de suspension* », se bornant à énumérer des exemples.

Le tribunal a retenu à juste titre qu'il faut admettre que les conditions de cette cause légitime de suspension doivent être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit, mais que la partie qui invoque

cet empêchement temporaire doit prouver que la suspension n'a pas pu être évitée nonobstant sa diligence et sa prévoyance.

Il y a lieu d'analyser individuellement les causes de justification invoquées.

Les travaux de décontamination

La société SOCIETE1.) soutient que le jour de la passation des deux actes de vente, le 1^{er} juillet 2015, il aurait été impossible de connaître l'ampleur réelle de la pollution et de prévoir la durée des travaux de dépollution.

Les intimées font valoir que la nécessité d'une décontamination était prévisible, alors que la pollution a été constatée dès le 2 février 2014 et que les travaux de décontamination ont seulement commencé le 29 mai 2015.

Il ressort du rapport de la société anonyme SOCIETE8.), daté du 4 février 2016, que les problèmes de pollution sur le site étaient connus bien avant le 1^{er} juillet 2015, et ce au moins depuis le mois de décembre 2014, ce que les appelantes admettent par ailleurs dans leurs conclusions.

Dans la mesure où, au jour de la passation des actes notariés, les problèmes de contamination des sols étaient connus depuis longtemps, il aurait appartenu au constructeur de tenir compte de la durée des travaux de dépollution lors de la fixation du délai d'achèvement des travaux, celui-ci restant d'autre part en défaut de prouver que suite au rapport d'étude SOCIETE8.) du 2 décembre 2014, une aggravation de la pollution aurait été constatée rendant nécessaire des travaux de décontamination non prévisibles au jour de la vente.

Il s'ensuit que le tribunal est à approuver en ce qu'il a retenu que les travaux de décontamination n'ont pas pu légitimement retarder le chantier.

Le vol de câbles électriques

La société SOCIETE1.) fait état d'un vol avec effraction qui aurait eu lieu en date du 7 juin 2017, lors duquel une importante quantité de câbles électriques aurait été coupée et emportée, de sorte que l'installation électrique aurait été détruite en grande partie.

Les intimées considèrent que le vol résulterait d'une négligence de la société SOCIETE1.) dans la surveillance du chantier et soulignent que si les travaux avaient été achevés comme prévus au 31 mars 2017, ce retard lié au vol n'aurait pas eu lieu.

Ce dernier moyen est à rejeter. Certes, ce vol n'est pas de nature à justifier, le cas échéant, le non achèvement des ouvrages à la date contractuellement prévue. Mais, dès lors que les intimées réclament indemnisation du chef de retards d'achèvement à partir du 1^{er} avril 2017 jusqu'à la prise de possession des lieux, cette cause peut légitimement être invoquée à titre de justification du délai d'achèvement.

Les constatations consignées au procès-verbal de police n°12298/2017 du 9 juin 2017 ne permettent pas de retenir une sécurisation insuffisante du chantier ; les intimées n'apportent d'ailleurs aucun élément de nature à établir une quelconque négligence dans la surveillance du chantier.

Si le vol de câbles électriques et les dégâts à l'alimentation électrique peuvent être qualifiés de cause légitime de suspension et si les travaux de réparation ont nécessité un certain délai, les juges de première instance ont néanmoins rejeté à bon droit cette cause d'exonération, faute par l'appelante d'avoir établi l'impact de ce vol de juin 2017 sur les travaux en leur globalité et notamment que la réparation ait affecté de manière significative l'intervention parallèle d'autres corps de métier.

Les intempéries

La société SOCIETE1.) invoque encore des intempéries à titre de justification du retard dans la fin des travaux, soit 30 jours ouvrables pour l'année 2016, 58 jours ouvrables pour l'année 2017 et 61 jours ouvrables pour l'année 2018.

Elle se base, dans ce contexte, sur des relevés du service météorologique de Météolux pour les périodes en question, sur des rapports de chantier de la société SOCIETE9.) et sur une attestation testimoniale de PERSONNE1.), ingénieur de projet au sein de son entreprise.

L'apparition en saison hivernale d'intempéries empêchant l'exécution de travaux est en effet prévisible et ne peut être qualifiée en soi de cas de force majeure ou de cause de suspension légitime. Il appartient dès lors en principe au promoteur-vendeur de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux.

Les intempéries ne peuvent valoir comme cause légitime de suspension du délai d'achèvement de travaux que dans l'hypothèse où elles présentent un caractère exceptionnel en raison de leur durée ou de leur intensité rendant l'exécution des travaux en cours impossible.

Le tribunal a considéré à raison que les relevés Météolux, indiquant la survenance de gelées ou de précipitations de pluies, ainsi que les températures moyennes mensuelles, ne permettent pas de déterminer les conditions météorologiques sur le chantier et surtout l'incidence desdites conditions sur le déroulement des travaux.

Les rapports de chantier de la société SOCIETE9.), versés en cause, demandent simplement aux entreprises engagées sur le chantier d'adapter les travaux aux conditions climatiques sans pour autant faire état de l'existence de périodes d'intempéries concrètes ou d'une suspension du chantier suite à celles-ci.

L'attestation de PERSONNE1.) qui mentionne certes l'existence de diverses périodes d'intempéries et indique qu'il en serait résulté des retards sur le déroulement des travaux, n'est pas non plus pertinente dans ce contexte à défaut de préciser l'effet direct et immédiat des intempéries sur la praticabilité du lieu de travail ou l'accomplissement des travaux.

A cet égard, la juridiction de première instance a relevé pertinemment que la société SOCIETE1.) reste en défaut de verser des déclarations de chômage dû aux intempéries se rapportant au chantier.

Il s'ensuit que le tribunal est encore à approuver en ce qu'il a retenu que l'existence d'intempéries ayant causé un arrêt inévitable et justifié des travaux sur le chantier n'est pas établie.

Les travaux modificatifs

La société SOCIETE1.) avance que les intimées auraient « à plusieurs reprises procédé à la modification des appartements vendus ». Celles-ci auraient souhaité, en cours de route, l'installation de WC séparés non prévus initialement. Par la suite, le gérant des parties intimées aurait seul géré les travaux de modification et négocié directement avec l'entreprise SOCIETE10.). L'appelante souligne n'avoir eu aucune influence sur les travaux commandés respectivement la bonne exécution de ceux-ci. Elle évalue le retard dû aux travaux modificatifs à 3 mois.

Elle se prévaut de l'article C.5.2 du cahier des charges qui stipule que : « La responsabilité du promoteur ne peut être engagée pour le délai d'achèvement suite à des travaux supplémentaires non prévus à ce cahier des charges ».

Les actes notariés de vente en état futur d'achèvement du 1^{er} juillet 2015 prévoient à ce sujet au point 6 sous la mention « *Travaux modificatifs ou complémentaires* » que :

« L'acquéreur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du constructeur, et de se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'acquéreur, postérieurement à la date des présentes et avant l'achèvement des travaux désirerait que des modifications fussent apportées à ses locaux privatifs ou des travaux supplémentaires exécutés, il devrait s'adresser au constructeur, lequel apprécierait si les modifications demandées sont réalisables et transmettrait la demande aux entrepreneurs intéressés qui établiraient un devis soumis à son approbation et qu'il notifierait à l'acquéreur pour accord ; il déterminerait l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

Le constructeur donnerait directement aux entrepreneurs les instructions nécessaires.

(...) »

Contrairement aux affirmations de l'appelante, suivant les stipulations contractuelles entre parties, c'est bien le constructeur qui garde la mainmise sur le déroulement des travaux modificatifs.

Il se dégage des courriels échangés entre parties (cf. pièces n°32 à 36 du classeur de pièces de M^e Pucurica) que la procédure contractuellement prévue a bien été respectée.

Ainsi, le gérant des parties intimées a pris contact avec la société SOCIETE1.) au mois de mai 2016 en vue d'une modification des appartements relativement à l'installation de WC séparés, suivant courriel du 27 mai 2016. Celui-ci donne son accord quant aux nouveaux plans et par la suite le constructeur demande aux acquéreuses de valider les devis/commandes des sous-traitants.

L'affirmation de la société SOCIETE1.) que le gérant aurait géré seul les travaux modificatifs est partant contredite par les éléments de la cause.

Contrairement aux stipulations contractuelles, le constructeur n'a pas informé les acquéreuses de l'incidence des travaux modificatifs commandés sur le délai de livraison. Il n'a notamment pas averti celles-ci que le délai initialement

prévu (1^{er} avril 2017) ne pourrait pas être respecté en raison de cette commande de mai 2016.

Les appelantes n'établissent pas que la réalisation de ces travaux ait pris du retard en raison d'agissements de la part des parties intimées, ni une incidence de ceux-ci sur le chantier dans sa globalité.

C'est partant à bon droit que les travaux modificatifs n'ont pas non plus été retenus comme cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

La société SOCIETE1.) ne s'est dès lors pas exonérée de son obligation de résultat de livrer l'immeuble exempt de vices dans le délai prévu.

L'indemnisation

La société SOCIETE1.) précise que les actes notariés en cause ne prévoient aucune sanction conventionnelle en cas de dépassement de la date de livraison des appartements achetés. Elle conteste le préjudice pour ne pas avoir été prévisible au sens de l'article 1150 du Code civil. Les parties intimées n'auraient jamais mentionné qu'elles auraient l'intention de mettre les lots en location, leur gérant aurait même indiqué acheter les appartements pour ses enfants. Ce dernier aurait encore tacitement accepté le retard pris dans la livraison des ouvrages par son silence, en connaissance de l'évolution du chantier.

Il est vrai que la réparation en matière contractuelle ne comprend, sauf en cas d'exécution dolosive, que le seul dommage normalement prévisible lors de la conclusion du contrat.

Tel que l'a retenu à juste titre le tribunal, il est parfaitement prévisible que le retard dans l'achèvement d'un ouvrage occasionne un dommage consistant en une perte de loyers.

Il n'existe pas d'obligation à charge d'une partie acquéreuse d'informer spécialement le vendeur de l'utilisation projetée du bien acquis.

L'affirmation que le gérant des sociétés intimées aurait précisé acheter les appartements pour ses enfants est pour le surplus restée à l'état de pure allégation.

C'est partant à raison que le moyen tiré du prétendu caractère imprévisible du dommage allégué a été rejeté.

L'appelante estime encore que des dommages et intérêts ne seraient tout au plus dus, en application de l'article 1146 du Code civil, qu'à compter de la mise en demeure du 25 janvier 2018.

Aux termes de l'article 1146, alinéa 2, du Code civil, lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour.

Tel est le cas en l'occurrence, alors qu'en fixant un terme pour l'achèvement des travaux, les parties ont manifesté leur intention de dispenser la partie acquéreuse de l'obligation de toute mise en demeure.

Il ne saurait dès lors être soutenu que le gérant des sociétés intimées aurait tacitement accepté le retard pris dans la livraison des ouvrages en n'envoyant pas, jusqu'au mois de janvier 2018, une lettre de mise en demeure.

Le moyen tiré d'une absence de mise en demeure a dès lors été écarté à juste titre.

La société SOCIETE1.) estime encore qu'il ne serait pas établi avec « *le degré de certitude requis* » que les parties intimées avaient « *l'intention et la possibilité réelle et certaine de mettre en location les appartements en question dans la période de 14 mois* » invoquée, de sorte que le préjudice allégué serait incertain et purement hypothétique.

C'est à bon droit que le tribunal a considéré que « *la chance des parties acquéreuses de pouvoir donner en location les appartements et emplacements litigieux a été anéantie par les retards d'achèvement ayant perduré jusqu'au 29 mai 2018* » et que « *cette chance, qui doit être considérée comme réelle et sérieuse, doit cependant être nuancée par les aléas propres à une mise en location, tels que le délai pour trouver un locataire, l'éventualité d'un départ anticipé d'un locataire ou des défauts de paiement* ».

Par des motifs que la Cour adopte, la chance de percevoir les loyers pendant la période de retard a été évalué pertinemment à 70% et, en prenant en compte les quatre contrats de bail ayant pris effet entre le 15 juin et le 15 juillet 2018, la société SOCIETE1.) a été condamnée à juste titre au montant de 13.230 euros au profit de la société SOCIETE3.) et au montant de 35.084 euros au profit de la société SOCIETE4.).

La demande à voir redresser les désordres et inachèvements

Le principe de la facture acceptée

En date du 25 mai 2018, la société SOCIETE1.) a envoyé une facture à la société SOCIETE3.) et trois factures à la société SOCIETE4.) correspondant à la dernière tranche du prix de vente des immeubles.

Les appelantes estiment qu'à défaut de protestations valables à l'encontre de ces factures, l'action en redressement des désordres et inachèvements affectant les travaux réalisés serait irrecevable.

Le principe de la facture acceptée ne s'applique qu'entre commerçants.

La société SOCIETE4.) est constituée sous la forme de société civile immobilière et il n'est pas allégué, ni a fortiori établi, qu'elle se livre de manière habituelle à des actes de commerce.

N'ayant dès lors pas la qualité de commerçante, un défaut éventuel de contestations à l'encontre des trois factures lui adressées, portant chaque fois sur la dernière tranche (de 5%) du prix de vente des lots achetés, ne pourrait être considéré comme valant acceptation de celles-ci et ne porterait dès lors pas à conséquence.

Par ailleurs et quant à la facture adressée à la société SOCIETE3.), il échet de préciser que le client peut, sous certaines conditions, protester valablement à l'avance, c'est-à-dire avant la réception de la fourniture ou de la facture, sans être obligé de répéter ses contestations à chaque nouvelle affirmation de sa créance par le fournisseur.

Il résulte du courrier du 5 avril 2018 que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) critiquent le non-achèvement d'une série de travaux indispensables à une réception de l'immeuble et annoncent clairement le refus de payer la « réserve légale de 5% » tant que les travaux ne sont pas terminés, tout en précisant que le solde du prix de 5% sera versé à la fin des travaux, déduction faite d'une indemnité à déterminer d'un commun accord ou, à défaut, unilatéralement dans l'attente d'une éventuelle détermination judiciaire et ce à titre de réparation du préjudice subi en raison des retards accumulés sur le chantier.

Ces contestations émises par anticipation de l'émission des factures litigieuses du 25 mai 2018 étant valables et étant par ailleurs suffisamment précises pour valoir contestations utiles, c'est à bon droit que les juges de première instance

ont retenu que le principe de la facture acceptée ne saurait trouver application en l'occurrence.

La réception tacite de l'ouvrage

Les appelantes considèrent encore que l'action en redressement des désordres et inachèvements affectant les travaux réalisés serait irrecevable en raison de la réception tacite et sans réserves des ouvrages.

Le tribunal a rappelé judicieusement que : « *La réception des travaux est considérée comme un acte juridique, de sorte qu'elle doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas, la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge. Il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage* ».

Il a constaté qu'en l'espèce, il n'y a jamais eu d'état des lieux contradictoire entre parties et qu'un procès-verbal de réception fait défaut.

Si les parties intimées ont certes pris possession des lieux en date du 29 mai 2018, la Cour rejoint les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que le refus de paiement de la dernière tranche du prix de vente ensemble avec les courriers de contestation antérieurs et postérieurs exclut toute réception tacite de l'ouvrage et que les intimées ne sauraient dès lors se voir opposer une éventuelle forclusion à agir.

L'existence des désordres

Les appelantes font valoir que suivant les stipulations entre parties (point 4 des actes notariés), « *pour l'appréciation de [l']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 [d'équipement] impropres à leur utilisation* », de sorte que les intimées seraient irrecevables à demander la réparation des désordres allégués. Elles contestent l'existence de désordres et toute

responsabilité à cet égard. Elles se réfèrent notamment au rapport Wies pour soutenir que les travaux étaient achevés.

Les intimées se rapportent aux constats de l'huissier de justice suppléant Christine Kovelter du 8 juin 2018 afin d'établir leurs griefs. Elles demandent d'écarter des débats le rapport Wies du 9 mai 2018 pour n'être pas contradictoire.

La notion d'achèvement vise la question de l'habitabilité de l'immeuble.

Ainsi, l'achèvement pourra être prononcé quand bien même il y aurait des non-conformités par rapport au contrat, dès lors que celles-ci ne sont pas substantielles, et quand bien même il y aurait des malfaçons, dès lors que celles-ci ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination.

Néanmoins l'acquéreur a droit à un immeuble terminé et non pas simplement achevé au sens de la loi.

Les intimées sont partant en droit d'exiger l'exécution correcte et entière des travaux contractuellement prévus.

Les juges de première instance ont retenu à bon droit qu'un rapport d'expertise non contradictoire vaut comme élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau code de procédure civile, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, qu'il doit être pris en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cass. 7 novembre 2002, arrêt N°44/02, numéro 1910 du registre), tout en considérant, au regard du principe du contradictoire, que le juge ne saurait se fonder exclusivement sur une expertise réalisée à la demande d'une des parties.

La considération que le rapport Wies du 9 mai 2018 ne permet pas à lui seul de corroborer les affirmations du constructeur est d'autant plus justifiée en l'espèce, alors que ce dernier, malgré le fait que les intimées aient à itératives reprises fait état de désordres, n'a pas respecté la procédure conventionnelle prévue au point 7 des actes notariés (reproduit ci-dessus) relative à la constatation de l'achèvement des ouvrages et la prise de possession des lieux et convoqué les intimées à la visite des lieux de l'expert.

Les constatations de l'huissier de justice suppléant Christine Kovelter du 8 juin 2018 contredisent en partie celles de l'expert Wies.

Au vu du courriel du serrurier daté du 25 mai 2018 qui confirme le rendez-vous pour le 29 mai à 14.00 heures et de la mention au constat de l'huissier de justice qui précise que l'auxiliaire de justice s'est rendue sur les lieux en date du 29 mai 2018 à 14.30 heures, la Cour admet que les désordres n'ont pas été causés par les parties intimées.

La Cour constate que le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce qu'il a écarté un certain nombre des désordres allégués, à savoir ceux relatifs aux parties communes, aux volets manquants, aux sanitaires (épaisseur des parois de douche et pose des lavabos/WC) et à la pose du four et de la plaque de cuisson.

La réalité du surplus des désordres ressort à suffisance de droit du constat d'huissier.

Le jugement est en conséquence à confirmer en ce qu'il a condamné le constructeur, la société SOCIETE1.), à redresser ceux-ci.

Cependant, comme la société SOCIETE2.) a agi en tant que vendeur du terrain sur lequel les résidences en cause sont situés et n'a pas participé à leur construction, il échet de la relever de la condamnation au redressement des désordres par réformation du jugement entrepris.

Au vu du fait que les lots ont été pris en possession par les intimées et que la condamnation de la société SOCIETE1.) à redresser les désordres encore restants est confirmée, il convient encore de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande en paiement de la dernière tranche.

L'appel incident sur ce point est dès lors à rejeter comme non fondé.

Les demandes en obtention d'une indemnité de procédure

Eu égard à l'issue du litige, les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure sont à déclarer non fondées, tant pour la première instance - par confirmation du jugement entrepris - que pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare les appels principaux et incidents recevables,

dit fondé l'appel de la société anonyme SOCIETE2.),

dit non fondés les appels principal et incidents des autres parties et en déboute,

par réformation,

dit non fondée la demande tendant à la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) à redresser les inachèvements et désordres affectant les travaux réalisés et en déboute,

décharge, pour autant que de besoin, la société anonyme SOCIETE2.) de la condamnation intervenue en première instance à ce titre,

confirme le jugement déféré pour le surplus,

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour 2/3 à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et pour 1/3 à la société anonyme SOCIETE3.) et à la société civile immobilière SOCIETE4.) avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA AVOCAT, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.