

**Arrêt N° 74/20 IV-COM**

Audience publique du vingt-six mai deux mille vingt

Numéro CAL-2018-01097 du rôle

Composition:

Marie-Laure MEYER, président de chambre;  
Carole BESCH, conseiller;  
Nathalie HILGERT, conseiller;  
Eric VILVENS, greffier.

**E n t r e**

**1) A.) et son épouse**

**2) B.),**

les deux demeurant à L-(...), (...),

**appelants** aux termes d'un acte de l'huissier de justice Alec Meyer de Luxembourg du 28 mars 2018,

comparant par Maître Danielle Wagner, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**la société anonyme SOC.1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**intimée** aux fins du prédit acte Meyer,

comparant par la société en commandite simple Kleyr Grasso, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant Kleyr Grasso GP, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée par Maître Yasmine Poos, avocat à la Cour.

## LA COUR D'APPEL

### Les faits

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement (VEFA) du 10 janvier 2014, faisant suite à un contrat de réservation du 7 novembre 2013, **A.)** et son épouse **B.)** (ci-après : « les époux **A.)-B.)** », les deux étant mariés sous le régime belge de la séparation des biens, ont acquis, à raison d'une moitié indivise chacun, de la part de la société anonyme **SOC.1.)** SA (ci-après : « la société **SOC.1.)** », un appartement avec garage intérieur dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence (...) ».

Suivant l'article 3 de l'acte de vente, le vendeur s'est obligé à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard dans un délai de trois cent quatre-vingt (380) jours ouvrables, à dater du 1<sup>er</sup> juin 2013 sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison et sous peine d'une indemnisation forfaitaire par jour calendrier de 50 euros pour un logement et de 5 euros pour un box avec parking et cave. Les indemnités ne sont dues que pour la période postérieure à une mise en demeure par lettre recommandée de l'acquéreur.

Le 20 novembre 2014, la société **SOC.1.)** informe les acquéreurs qu'elle est dans l'obligation, au vu de l'avancement des travaux et des intempéries relevées, de différer la date de livraison, initialement prévue approximativement au 15 janvier 2015, au 1<sup>er</sup> mai 2015.

Par courrier recommandé du 15 mars 2015, les époux **A.)-B.)** constatent un dépassement du délai d'exécution tel que défini dans l'acte notarié et mettent en demeure le vendeur de terminer les travaux tels que prévus dans le même acte.

Une deuxième mise en demeure est adressée à la société **SOC.1.)** par courrier recommandé du 20 septembre 2015, sous la seule signature de **A.)**.

Le 22 octobre 2015, la société **SOC.1.)** répond au courrier du 20 septembre 2015 et précise que « *le délai de livraison de votre appartement est le résultat de plusieurs facteurs : - les jours d'intempéries du chantier comptabilisés à 48 jours, - les manquements dans la coordination et le pilotage de chantier par le Cabinet mandaté, - le retard des choix de certains clients souvent lié à des changements multiples, qui ont entraîné un décalage dans l'exécution des travaux.* »

Par courrier recommandé du 17 novembre 2015 de leur mandataire, les époux **A.)-B.)** somment et mettent en demeure, une

troisième fois, la société **SOC.1.)** de finaliser les travaux sans autre délai.

Le 18 décembre 2015, faisant suite au courrier du 22 octobre 2015, la société **SOC.1.)** informe les acquéreurs que : « - la date de livraison de votre appartement est fixée au : 10 février 2016. - les jours de retard comptabilisés à la date de livraison, sont au nombre de : 391 dont 39 jours d'intempéries qui sont à déduire du total des jours de retard. - les indemnités prévues à votre acte de vente sont de 50€/jour pour votre appartement et 5€/jour pour les unités secondaires. Nous attirons votre attention sur le fait qu'à ce jour, nous n'avons pas en notre possession la majorité des décomptes. Nous vous remercions de nous faire parvenir les documents datés et signés dans les meilleurs délais. Les jours de retard dus à la non-validation des décomptes ayant généré des retards dans l'exécution des travaux, de même que ceux spécifiques à des aménagements privatifs ne rentrant pas dans le champ d'application de la VEFA seront imputés ».

Par courrier recommandé du 29 janvier 2016, faisant suite à une demande d'avancement de la date de réception de la part des époux **A.)-B.)** du 18 janvier 2016, la société **SOC.1.)** confirme la date de livraison du 10 février 2016.

Suivant courrier du 31 janvier 2016, confirmé sur ce point par courrier recommandé du 5 février 2016 de leur mandataire, les acquéreurs demandent le report de la livraison à la semaine du 15 février 2016 pour des raisons personnelles (« autres engagements »).

Suivant courriers du 19, respectivement 26 février 2016 de leurs mandataires respectifs, le vendeur et les acquéreurs fixent une nouvelle date pour la réception au 9 mars 2016.

Après plusieurs nouvelles remises de la date de réception, l'appartement avec garage intérieur est livré le 20 mai 2016 suivant constat d'achèvement des travaux signé par le vendeur et les acquéreurs.

### **La première instance**

Par acte d'huissier de justice du 10 mars 2017, les époux **A.)-B.)** ont fait donner assignation à la société **SOC.1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins de la voir condamner à leur payer la somme de 106.871,13 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice des chefs :

- d'une perte de loyers de 4.900 euros par mois, à raison de 16 mois de retard dans la livraison de l'appartement (entre le 15 janvier 2015 et le 20 mai 2016), soit un total de 78.400 euros;

- de factures indûment ajoutées au décompte final totalisant 8.258,63 euros;
- d'éléments volés pour un montant de 218,50 euros; et
- d'indemnisation pour défaut de redressement des vices et malfaçons et de finalisation des travaux tels que prévus dans le procès-verbal de réception du 20 mai 2016, évaluée sous toutes réserves à 20.000 euros.

A titre subsidiaire, les requérants ont demandé la condamnation de la société **SOC.1.)** à redresser les vices et malfaçons et à terminer les travaux non effectués suivant procès-verbal de réception du 20 mai 2016 sous peine d'une astreinte de 3.000 euros par jour de retard à partir de la signification du jugement.

Ils ont encore demandé la condamnation de la société **SOC.1.)** à faire redresser sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard les problèmes de remontées d'eau au travers de l'évacuation des sanitaires et de la salle de bains parentale, demande à laquelle ils ont renoncé, ainsi que la condamnation de la société **SOC.1.)** à une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils ont fondé leurs demandes principalement sur la responsabilité contractuelle prévue par les articles 1134 et suivants, 1642-1, 1646-1 et 1648 du Code civil et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle telle que prévue par les articles 1382 et 1383 du même code.

La société **SOC.1.)** a soulevé, *in limine litis*, la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance pour violation de l'article 154 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile pour défaut de division de la demande. A titre subsidiaire, elle a demandé le rejet de la demande en invoquant la clause pénale contenue dans l'acte de vente. Elle a encore contesté l'existence de prétendus vices, malfaçons et défauts d'exécution des travaux.

La société **SOC.1.)** a formulé une demande reconventionnelle et a sollicité la condamnation de **A.)** à lui payer la somme de 50.743,31 euros au titre des intérêts de retard pour paiement tardif des factures et la somme de 555,94 euros au titre d'intérêts pour les retards dans la restitution de la garantie d'achèvement, ainsi que la condamnation de **B.)** à lui payer la somme de 64.775,50 euros au titre des intérêts de retard pour paiement tardif des factures et la somme de 555,94 euros au titre d'intérêts pour les retards dans la restitution de la garantie d'achèvement. En cas de condamnation prononcée à son encontre, la partie défenderesse a demandé la compensation au sens de l'article 1290 du Code civil.

Elle a finalement réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 7 février 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit les demandes principale et reconventionnelle recevables et partiellement fondées et, après compensation, a condamné **A.)** à payer à la société **SOC.1.)** la somme de 12.006,28 euros et a condamné **B.)** à payer à la société **SOC.1.)** la somme de 21.623,10 euros. Les parties ont été déboutées de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure. Le tribunal a fait masse des frais et dépens et les a imposés à raison d'un tiers à chacune des parties.

Pour statuer ainsi, le tribunal a d'abord rejeté le moyen d'irrecevabilité pour libellé obscur.

Quant au fond, le tribunal a, sur base de l'article 3 de l'acte de vente, considéré que la date du 15 janvier 2015, soit la date de livraison initiale, ne saurait valoir comme début des jours de retard pour le calcul des indemnités, aucune mise en demeure n'ayant été adressée à cette date au vendeur. La mise en demeure du 20 septembre 2015 a été retenue comme date de départ pour le calcul des indemnités de retard et la date du 10 février 2016 comme date d'achèvement des ouvrages, de sorte que les indemnités de retard éventuelles étaient à calculer pour la période du 20 septembre 2015 au 10 février 2016, soit pour 101 jours ouvrables. Le tribunal a ensuite déterminé le nombre de jours de suspension à prendre en compte pour cette période et a fixé le nombre de jours ouvrables de retard à prendre en considération à 91 (101 – 10 jours de congés collectifs de Noël 2015), respectivement à 128 jours calendriers (18 semaines + 2 jours).

Conformément à l'article 3 du contrat de vente et à la clause pénale y contenue, le tribunal a retenu que les acquéreurs étaient en droit d'obtenir une indemnité de retard de  $128 \times 55 = 7.040$  euros. Il n'a pas fait droit à la demande de révision de cette clause pénale sur base de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

La demande des époux **A.)-B.)** relativement aux factures supplémentaires a été déclarée fondée à hauteur de  $(3.045,33 + 4.095 =) 7.140,33$  euros, celle relative aux objets volés a été rejetée et celle relative aux redressements et aux travaux à exécuter a été évaluée *ex aequo et bono* au montant de 1.000 euros, de sorte que la demande principale a été déclarée fondée pour le montant total de  $(7.040 + 7.140,33 + 1.000 =) 15.180,33$  euros.

La demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)** en paiement des intérêts, respectivement commissions, courus sur la garantie d'achèvement pour la période du 9 mars 2016 au 20 mai 2016 a été

déclarée fondée pour le montant de 1.111,88 euros au motif que les acquéreurs avaient indûment retardé la réception.

Après avoir jugé que la clause pénale prévoyant l'allocation d'intérêts conventionnels de retard au taux annuel de 10% et la majoration de plein droit des montants dus de 10% était manifestement excessive et après avoir limité son effet au seul taux d'intérêts de 10% l'an, le tribunal a déclaré ce volet de la demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)** partiellement fondée. En effet, elle a été déclarée fondée à l'égard de **B.)** pour le montant de 28.657,34 euros et à l'égard de **A.)** pour le montant de 19.040,51 euros. Il a été fait abstraction des intérêts des factures, portant sur les montants de 3.045,33 euros et 4.095 euros, indûment payées par les acquéreurs.

Après compensation judiciaire des montants alloués de part et d'autre, **B.)** a été condamnée à payer à la société **SOC.1.)** le montant de  $(28.657,34 + 555,94 - 7.590,16 =) 21.623,10$  euros et **A.)** a été condamné à lui payer le montant de  $(19.040,51 + 555,94 - 7.590,17 =) 12.006,28$  euros.

## **L'appel**

### Les prétentions des appelants

Par acte d'huissier de justice du 28 mars 2018, les époux **A.)-B.)** ont interjeté appel contre le jugement du 7 février 2018 qui leur a été signifié le 21 février 2018. Aux termes de leurs conclusions récapitulatives II, ils concluent comme suit :

*« débouter l'intimée de ses moyens tirés d'un hypothétique libellé obscur et de l'absence de division de la demande,*

*déclarer l'appel recevable en la forme ;*

*au fond le voir dire justifié,*

### ***Demande principale***

*Déclarer la demande recevable et fondée,*

*par réformation du jugement entrepris, déclarer fondée la demande des appelants à l'encontre de la société **SOC.1.)** S.A. conformément à l'exploit introductif d'instance du 10 mars 2017,*

*partant, condamner l'intimée à payer aux requérants un montant de 106.871,13.- €, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde,*

*dire que les indemnités de retard courent à partir du 15 janvier 2015 date contractuellement fixée, sinon à partir de la mise en demeure du 15 mars 2015,*

*constater que la livraison n'a pas pu avoir lieu pour la date prévue du 15 janvier 2015, soit 380 jours ouvrables à partir du 1<sup>er</sup> juin 2013 par le seul fait du vendeur,*

*constater que les dernières factures payables avant la livraison n'ont été adressées qu'en date du 9 mars 2016 aux acquéreurs,*

*dire qu'il n'y a pas lieu à suspension du délai de retard, ce dernier incombant entièrement au vendeur,*

*constater que la clause fixant l'indemnité de retard est disproportionnée par rapport à la clause accordant des indemnités de retard au vendeur en cas de paiement tardif,*

*partant, déclarer abusive la clause fixant l'indemnité pour cause de retard et dire que les acquéreurs ont droit à l'indemnisation du préjudice réellement subi, soit la perte de loyers pour la période allant du 15 janvier 2015 (livraison prévue) à la date de la livraison effectuée, soit mai 2016, sinon, subsidiairement, à partir du jour de la première mise en demeure, soit le 15 mars 2015 jusqu'au jour de la livraison effective,*

*donner acte aux concluants de l'augmentation de leur demande au titre de perte de loyer,*

*constater que si le promoteur avait respecté le délai d'achèvement contractuellement convenu, les concluants auraient perçu déjà leurs loyers à partir de février 2015, l'achèvement des travaux ayant été fixée au 15 janvier 2015 ce qui correspond à une perte de loyers de 19 mois (19 x 4.900.-) soit 93.100.-€, sinon subsidiairement à supposer que le retard soit calculé à partir du 15 mars 2015, la perte des loyers correspond à 17 mois (17 x 4.900.-), soit 83.300.-€.*

*partant condamner l'intimée à titre de la perte de loyers au montant de 93.100 €, sinon subsidiairement au montant de 83.300 €, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,*

*réformer le jugement dont appel en ce qu'il a rejeté la demande au titre des objets volés,*

*réformer le jugement en ce qu'il a réduit au montant de 1.000.- € l'indemnité revenant aux acquéreurs au titre des vices et malfaçons consignés au constat d'achèvement du 20 mai 2016,*

*condamner l'intimée à payer aux concluants de ce chef le montant de 20.000.- €, sinon tout autre montant à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande,*

***Demande reconventionnelle***

*réformer le jugement en ce qu'il a déclaré fondée la demande reconventionnelle du promoteur **SOC.1.**),*

*réformer le jugement de première instance ayant déclaré fondée la demande reconventionnelle au titre de la garantie d'achèvement à hauteur de 1.111,88.- €,*

*débouter l'intimée au titre de sa demande d'intérêts de retard pour factures non payées,*

*décharger les concluants de toute condamnation intervenue à leur encontre en première instance,*

*réformer le jugement en ce qu'il a débouté les requérants de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure,*

*partant, condamner l'intimée à payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du NCPC au montant de 20.000.- € pour l'instance d'appel et pour la première instance,*

*réformer le jugement de première instance en ce qu'il a fait masse des frais et dépens et les a imposés pour 2/3 à charge des appelants,*

*partant, dire que les frais et dépens de l'instance dont appel sont à mettre à charge de l'intimée,*

*partant, condamner l'intimée au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'avocat concluant qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.*

*réserver aux parties appelantes tous autres droits, dus moyens et actions ».*

Les prétentions de l'intimée

Aux termes de ses conclusions récapitulatives, la société **SOC.1.**) conclut à:

*« recevoir les présentes conclusions en la forme,*

*au fond, les dire bien fondées et justifiées,*

*partant, et à titre principal,*

*donner acte à la partie intimée qu'elle a soulevé in limine litis la nullité sinon l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance pour libellé obscur,*

*partant, déclarer nul sinon irrecevable l'acte d'appel signifié en date du 28 mars 2018 pour libellé obscur,*

*à titre subsidiaire sur ce point, donner acte à la partie intimée qu'elle a soulevé in limine litis la nullité sinon l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance pour violation de l'article 154 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile par l'absence de division de la demande,*

*partant, déclarer nul sinon irrecevable l'acte d'appel signifié en date du 28 mars 2018 pour violation de l'article 154 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile,*

*sinon, et seulement pour le cas où Votre Cour venait à ne pas faire droit aux moyens de nullité sinon d'irrecevabilité,*

*à titre subsidiaire,*

*donner acte à la partie concluante qu'elle se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'acte introductif d'instance en la pure forme,*

*à titre plus subsidiaire, et seulement pour le cas où Votre Cour venait à ne pas faire droit aux moyens de nullité sinon d'irrecevabilité,*

*donner acte à la partie concluante qu'elle forme appel incident contre le jugement commercial 2018TALCH15/178 rendu en date du 7 février 2018 par la XV<sup>e</sup> Chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sous le numéro 183271 du rôle, en ce que le prédit jugement n'a pas déclaré nul sinon irrecevable l'exploit d'assignation commerciale signifié en date du 10 mars 2017 pour absence de division de la demande contraire à l'article 154 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile,*

*partant, réformer le jugement entrepris sur ce point et déclarer nul sinon irrecevable l'exploit d'assignation commerciale signifié en date du 10 mars 2017,*

*à titre encore plus subsidiaire,*

*constater qu'il y a lieu d'appliquer la clause pénale stipulée au point 3 intitulé « Délai d'exécution des travaux » de l'acte notarié prévoyant une indemnité forfaitaire de 50.- euros pour un logement et de 5.- euros pour un box avec parking et cave par jour de retard, pour la période postérieure à la mise en demeure, déduction faite des congés*

*collectifs, des jours d'intempéries et du retard dû au comportement des parties appelantes,*

*partant débouter les parties appelantes de leur demande en paiement de la somme de 106.871,13.- euros à augmenter des intérêts légaux,*

*dire et juger, par réformation du jugement a quo, que les courriers recommandés avec accusé de réception des 15 mars 2015 (Pièce n° 8 de Me WAGNER), 20 septembre 2015 (Pièce n° 9 de Me WAGNER) et 17 novembre 2015 (Pièce n° 10 de Me WAGNER) ne sauraient valoir mise en demeure,*

*partant, par réformation du jugement de première instance, constater que le délai de computation des pénalités de retard n'a jamais commencé à courir,*

*à titre subsidiaire sur ce point et seulement pour le cas où Votre Cour venait à la conclusion que la partie intimée a bien été mise en demeure, constater que, par réformation du jugement entrepris et pour autant que de besoin, la date de début de computation des pénalités de retard est à fixer à la date de réception du courrier recommandé du 17 novembre 2015 (Pièce n° 10 de Me WAGNER), sinon, à titre plus subsidiaire à la date de réception du courrier recommandé du 20 septembre 2015 (Pièce n° 9 de Me WAGNER),*

*constater encore que, pour autant que de besoin, la date de fin de computation des pénalités de retard à retenir n'est pas la date de signature du procès-verbal de réception, le 20 mai 2016, mais la date de l'achèvement du bien au sens de l'acte notarié, à savoir le 10 février 2016, le jugement a quo étant à confirmer sur ce point, sinon le 9 mars 2016,*

*donner acte à la partie concluante, pour autant que de besoin, qu'elle offre de prouver par toutes voies de droit, et notamment par voie de témoignages, les faits suivants :*

*« Le nombre de jours d'intempéries ayant une influence déterminante sur l'avancée des travaux, notamment suivant rapports de chantier et notifications des entreprises, est de 39.*

*À ces jours de retards s'ajoutent les jours durant lesquels les travaux dans l'appartement des époux **A.)-B.)** ont dû être stoppés ou suspendus en raison de leurs modifications incessantes et du fait qu'ils ont excessivement tardé à faire connaître leurs choix.*

*À ce titre, au moins 25 jours de retard sont dus au problème de validation des changements de cloisonnement et au moins 50 jours de retard sont imputables au choix des sanitaires et à ses conséquences sur le cloisonnement.*

*Les incessantes modifications des travaux à la demande des époux A.)-B.) ont, quant à elles, généré un retard d'au moins 4 semaines.*

*De nombreuses personnes dont Monsieur C.) et Monsieur D.) ont, à plusieurs reprises, attiré l'attention des époux A.)-B.) sur le retard généré par leurs demandes de modifications des travaux, l'intervention d'entreprises tierces et le retard dans la validation de leurs choix ».*

*dire cette offre de preuve pertinente et concluante, partant l'admettre et en ordonner tous devoirs de droit,*

*réserver à la partie concluante le droit de compléter cette offre de preuve en cours d'instance,*

*voir citer comme témoins :*

*Monsieur D.), demeurant professionnellement à L-(...), (...),  
Monsieur C.), demeurant professionnellement à L-(...), (...),*

*réserver à la partie concluante le droit de citer d'autres témoins ultérieurement,*

*à titre infiniment subsidiaire, et seulement dans l'hypothèse où Votre Cour choisissait de réformer le jugement entrepris et de faire droit aux demandes indemnitaires des parties appelantes,*

*donner acte à la partie concluante que les demandes adverses sont fermement contestées tant dans leur principe que dans leur quantum,*

*partant débouter les parties appelantes de leur demande en paiement de la somme de 106.871,13.- euros à augmenter des intérêts légaux alors que la réalité des préjudices et des montant réclamés n'est pas prouvée,*

*en tout état de cause,*

*donner acte à la partie concluante qu'elle relève appel incident du jugement a quo en ce qu'il a déclaré partiellement fondée la demande adverse relative à l'existence de prétendus vices et malfaçons,*

*partant, débouter les parties appelantes de leur demande ayant (trait) à de prétendus vices et malfaçons dont l'existence reste à l'état de pure allégation,*

*donner acte à la partie concluante qu'elle demande confirmation pure et simple du jugement de première instance en ce qu'il a jugé la demande relative à un prétendu vol d'objets non fondée,*

*confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné chacune des parties appelantes au paiement de la somme de 555,94.- euros au titre des retards dans la restitution de la garantie d'achèvement,*

*donner acte à la partie concluante de son appel incident concernant les intérêts de retard,*

*le dire fondé et justifié, partant, condamner Monsieur A.) au paiement de la somme de 50.743,31.- euros au titre des intérêts de retard, sinon sur base du dernier alinéa de l'article 1153 du Code civil,*

*condamner également Madame B.) au paiement de la somme de 64.775,50.- euros au titre des intérêts de retard, sinon sur base du dernier alinéa de l'article 1153 du Code civil,*

*si jamais Votre Cour venait à prononcer une quelconque condamnation de la partie intimée,*

*prononcer la compensation au sens de l'article 1290 du Code civil,*

*débouter les parties concluantes de leur demande en condamnation de la concluante au paiement d'une indemnité de procédure de « 20.000.- euros pour l'instance d'appel et pour la première instance », cette demande n'étant ni compréhensible, sérieuse ni raisonnable,*

*condamner encore les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour la première instance (par réformation du jugement entrepris) et de 5.000.- euros pour l'instance d'appel, alors qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la concluante les frais non compris dans les dépens alors qu'elle a dû constituer avocat pour la défense de ses droits,*

*laisser les frais et dépens de l'instance à la charge des parties appelantes,*

*pour le surplus, débouter les parties appelantes de l'ensemble de leurs demandes,*

*réserver à la partie concluante tous autres droits, moyens dus et actions ».*

Les différents moyens invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions seront exposés plus en détail ci-après.

### **Appréciation**

#### **La recevabilité des appels**

L'intimée conclut à la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur et reproche aux appelants de ne réclamer que la condamnation au paiement du montant de 106.871,13 euros au titre de la perte de loyers sans reprendre les autres postes pourtant mentionnés dans le corps de l'acte d'appel, à savoir 8.258,63 euros pour factures indûment ajoutées au décompte final et 20.000 euros pour vices et malfaçons.

Il y aurait préjudice chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure et de désorganiser la défense, ce qui serait le cas en l'espèce.

Ce moyen est contesté par les appelants, l'acte d'appel serait clair et contiendrait à suffisance les reproches adressés au premier jugement.

Aux termes de l'article 154, 1° du Nouveau Code de procédure civile auquel renvoie l'article 585 du même code, l'acte d'appel doit, à peine de nullité, contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

L'article 586 du même code prévoit en outre que les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie appelante et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.

L'assignation valant conclusions en première instance comme en instance d'appel, cette prescription s'applique à l'acte introductif de l'instance d'appel.

Lesdites dispositions ont pour but de faire connaître à la partie intimée les critiques émises par l'appelant à l'encontre de la décision de première instance et ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer sa défense au fond, au vu du seul acte d'appel.

Il résulte de l'acte d'appel du 28 mars 2018 que le jugement entrepris est contesté dans toute sa teneur, tant en ce qu'il n'a pas fait entièrement droit à la demande principale formulée par les appelants qu'en ce qu'il a fait partiellement droit à la demande reconventionnelle formulée par la société **SOC.1.**) Les motifs de l'appel, c'est-à-dire les critiques émises à l'égard du jugement entrepris, résultent également avec une clarté suffisante de l'acte d'appel. En effet, les appelants exposent, point par point, en quoi le tribunal aurait fait une mauvaise application de la loi ou aurait mal apprécié les faits. Il se dégage également de l'acte d'appel que les époux **A.)-B.)** sollicitent, par réformation, la condamnation de l'intimée au paiement du montant de 106.871,13 euros, montant se composant de 78.400 euros à titre de la perte de loyers (montant ultérieurement augmenté), de 8.258,63 euros au titre de factures indûment ajoutées au décompte final et de 20.000 euros à titre de défaut de redressement des vices et malfaçons tels que prévus dans le procès-verbal de réception du 20 mai 2016.

S'il est vrai que l'addition des montants individuels réclamés ne se chiffre qu'à la somme de 106.658,63 euros, et que l'indemnisation pour les éléments volés à hauteur de 218,50 n'y a pas été reprise (le montant total se chiffrerait alors à la somme de 106.877,13 euros), toujours est-il que la prétention a clairement été formulée, ce d'autant plus que le dispositif de l'acte d'appel demande la réformation du jugement en ce qu'il a rejeté la demande au titre des objets volés.

Les appelants requièrent encore que l'intimée soit déboutée de sa demande reconventionnelle.

L'objet de la demande et les moyens d'appel ont partant été exposés de façon suffisamment claire pour permettre à l'intimée de pouvoir utilement prendre position et se défendre. Aucun grief dans le chef de l'intimée n'est donné.

L'intimée invoque encore la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour absence de division de la demande de condamnation. A titre subsidiaire, elle forme appel incident contre le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas déclaré nul sinon irrecevable l'exploit d'assignation du 10 mars 2017 pour le même motif tiré de l'absence de division.

L'objet de la demande, qui doit être contenu dans l'acte introductif d'instance, consiste dans les prétentions du demandeur.

En principe, en cas de pluralité de demandeurs, chacun doit indiquer la part qui lui est due pour permettre aux défendeurs de préparer leur défense, à défaut de quoi la demande est à annuler (Cour d'appel, 26 mai 2005, numéro 28372 du rôle).

Il n'en reste pas moins qu'il est fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles, notamment lorsque les parties demanderesses agissent en vertu du même contrat (Cour d'appel, 9 octobre 2019, n°CAL-2018-00069 du rôle).

La jurisprudence admet qu'il n'y a aucune imprécision quant à l'objet de la demande lorsque des époux partageant un intérêt commun au procès à la suite de la signature conjointe du compromis de vente sollicitent la condamnation à un montant unique et ce au vu de l'indivisibilité et du contrat unique et que, faute d'autre précision, les montants réclamés sont à partager par moitié conformément au droit commun (Cour d'appel, 16 mai 2007, n° 31218 du rôle).

En l'espèce et comme le tribunal l'a correctement exposé, il y a également un contrat unique de VEFA prévoyant en tant qu'« acquéreur » sous le point 3) à la page 3 de l'acte notarié les époux **A.)-B.)**, tout en précisant qu'ils déclarent « *acquérir les biens et droits immobiliers des présentes à raison d'une moitié indivise chacun* ».

Il n'y a donc aucune imprécision quant à l'objet de la demande au vu de cette indivisibilité et du contrat unique, les montants réclamés étant à partager par moitié conformément à la déclaration des époux **A.)-B.)** figurant dans l'acte notarié servant de base à la demande.

S'y ajoute qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause dans quelle mesure le défaut de ventilation du montant réclamé par les époux **A.)-B.)** soit de nature à porter atteinte aux intérêts de l'intimée ou à limiter ses droits de la défense.

L'intimée n'a en conséquence pas pu se méprendre sur l'objet de la demande et a de ce fait pu choisir les moyens de défense appropriés. Ses moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité, de l'acte d'appel pour libellé obscur et pour défaut de division sont partant à rejeter comme non fondés.

L'intimée se rapporte encore à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme. Le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation. Toutefois une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des parties et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions. L'appel, interjeté dans la forme et délai de la loi, est recevable.

Il en est de même de l'appel incident, dont la recevabilité n'est pas autrement contestée.

### **Le bien-fondé des appels principal et incident**

Par référence aux développements ci-dessus quant à l'obligation de division, l'appel incident tendant à voir déclarer nulle, sinon irrecevable l'assignation introductive d'instance du 10 mars 2017 pour défaut de division est à rejeter et le jugement à confirmer à cet égard.

#### 1.) Remarque générale

Les parties demandent à plusieurs reprises à se voir donner acte de leurs réserves, demandes ou avis.

Leurs demandes de donner acte sont à rejeter.

La personne qui est partie à un procès et qui souhaite se ménager une preuve ou seulement tirer profit d'une déclaration faite par son adversaire, peut demander à la juridiction d'en consigner les termes dans son jugement ou arrêt. Cependant, le tribunal ou la Cour n'est pas tenu d'y faire droit.

La Cour de cassation française estime que les réserves sont de droit, et donc qu'il serait superflu d'en donner acte. La décision de

donner acte qui renferme, non une décision consacrant la reconnaissance d'un droit, mais une simple constatation ou réserve d'un droit, ne donne pas ouverture à cassation (cf. Cass., 3<sup>e</sup> chambre civile, 30 septembre 2009, pourvoi n°08-15203, BICC n°717 du 1<sup>er</sup> mars 2010 et Legifrance).

Ainsi, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes de donner acte des parties, ces demandes ayant uniquement trait à de simples réserves de ses droits à faire valoir ultérieurement respectivement de ses avis. Il n'y a de même pas lieu de donner acte à une partie qu'elle se réserve un droit dont elle dispose de toute façon.

De même, outre l'acte d'appel, la Cour ne prendra en considération que les dernières conclusions récapitulatives versées par les parties conformément à l'article 586 du Nouveau Code de procédure civile.

## 2.) Les indemnités pour retard

Si les parties contestent la prise en compte, par le tribunal, de certaines dates comme point de départ des indemnités, respectivement comme date d'achèvement des travaux ainsi que le nombre de jours valant cause légitime suspension, la Cour relève qu'elles ne contestent pas le mode de calcul retenu par le tribunal en son principe.

### *2.1.) Le point de départ*

Les appelants sollicitent la réformation du jugement en ce sens que les indemnités de retard devraient courir non pas à partir du 20 septembre 2015, date de la deuxième mise en demeure, mais à partir du 15 janvier 2015. En effet, suivant l'acte de vente l'appartement aurait dû être livré le 15 janvier 2015, soit 380 jours ouvrables à partir du 1<sup>er</sup> juin 2013 et le tribunal aurait dû faire courir les indemnités de retard à partir de cette date conformément à l'article 1146 alinéa 2 du Code civil, sinon du moins à partir du 15 mars 2015, jour de la mise en demeure adressée au vendeur.

L'intimée relève appel incident et conteste qu'une quelconque mise en demeure ait valablement été faite. En effet, elle estime que des dommages et intérêts pour retard ne peuvent être dus qu'à partir d'une mise en demeure, la seule déchéance du terme arbitrairement fixée par les appelants au 15 janvier 2015 ne saurait faire courir les pénalités. Le premier courrier recommandé avec accusé de réception du 15 mars 2015 ne saurait être qualifié de mise en demeure alors qu'à ce moment-là, les appelants n'avaient pas encore validé tous les travaux et les propositions de modifications sollicitées. Le courrier recommandé du 20 septembre 2015 ne pourrait davantage valoir mise en demeure étant donné qu'il n'est pas signé par **B.**)

Le seul courrier susceptible d'être considéré comme mise en demeure serait celui du 17 novembre 2015 sous la réserve qu'à ce moment la majorité des décomptes valant commandes de travaux n'avaient pas été validés et signés par les appelants. Dès lors, l'intimée estime ne pas avoir été valablement mise en demeure, de sorte que les pénalités de retard n'auraient jamais commencé à courir.

L'article 3 de l'acte notarié prévoit que « *le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard dans un délai de trois cent quatre-vingt (380) jours ouvrables, à dater du 1er juin 2013, jour de début des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. (...). En cas de dépassement du délai d'exécution défini ci-dessus, le vendeur sera redevable à l'acquéreur, à titre forfaitaire pour tout dommage résultant du dépassement dudit délai, des indemnités suivantes par jour calendrier de retard : 50€ pour un logement, 5€ pour un box avec parking et cave. Les indemnités ne sont dues, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée dans ce sens au vendeur* ».

Le contrat de réservation prévoit, quant à lui, que « *le Vendeur-Promoteur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés au plus tard dans le nombre de jours ouvrables prévus ci-dessous à compter de la date du début des travaux* », soit le 1<sup>er</sup> juin 2013. Il s'agit pour le « *Bloc (...)* : *380 jours ouvrables soit approximativement le 15 janvier 2015* ».

Suivant 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.* »

S'il est vrai que l'article 3 de l'acte de vente permettrait d'établir un jour précis de l'achèvement des travaux, il résulte cependant clairement de l'acte de vente que les parties ont soumis l'indemnisation pour retard de délivrance à l'envoi d'une lettre recommandée et qu'elles ont partant dérogé à l'article 1146 du Code civil, conformément au principe de la liberté contractuelle.

La date du 15 janvier 2015, approximativement prévue pour la livraison, ne saurait dès lors être prise en compte et le jugement est à confirmer en ce que les juges de première instance ont retenu que la date de livraison initiale ne saurait valoir comme début des jours de retard pour le calcul des indemnités, aucune mise en demeure en ce sens n'ayant été adressée à cette date au vendeur.

Il y a également lieu de confirmer le jugement en ce que le tribunal a retenu que la lettre recommandée du 15 mars 2015 vaut en principe mise en demeure au sens de l'article 3 de l'acte de vente.

Le tribunal a cependant jugé cette mise en demeure inopérante pour violer le principe d'exécution de bonne foi des contrats. Les premiers juges ont en effet considéré qu'au vu des pièces versées démontrant que les changements de coût pour le parquet, le carrelage et les sanitaires n'ont été validés par les acquéreurs que le 30 avril 2015, respectivement les 4 et 5 mai 2015 et que les modifications de la place et de la taille des cloisons d'une salle de bains sont encore discutées à la fin du mois de mai 2015, les acquéreurs n'avaient pas encore mis le vendeur en mesure d'exécuter tous les travaux commandés au moment de l'envoi de la mise en demeure.

Les appelants font valoir que tous les choix à faire par eux avaient été faits en date du 15 mars 2015 et que les dates auxquelles ont été envoyées les validations des décomptes ne seraient pas représentatives des dates de choix, les décomptes n'ayant été fournis que bien après les choix effectués.

Il résulte des pièces versées qu'au 15 mars 2015, les parties étaient encore largement occupées à finaliser les choix, valider les modifications de plans, valider les offres et échanger des plans modifiés. Ainsi résulte-t-il notamment de la pièce n°80 des appelants que le choix des portes intérieures a été validé le 15 mars 2015, de la pièce n° 54 de l'intimée qu'en date du 31 mars 2015, les appelants ont pris position quant à un troisième plan sanitaire notamment par rapport aux dimensions de la douche dans la salle de douche 3 et que les appelants ont adapté la délimitation carrelage/parquet dans la cuisine en date du 31 mars 2015.

Il en découle que le jugement est à confirmer par adoption de motifs en ce que le tribunal a retenu que cette mise en demeure était à considérer comme inopérante.

C'est également à bon droit que le tribunal a retenu la mise en demeure du 20 septembre 2015 comme point de départ du calcul des indemnités de retard. Le tribunal a en effet largement répondu au moyen de la société **SOC.1.)**, réitéré en appel, selon lequel ce courrier ne saurait valoir mise en demeure à défaut d'avoir été signé par **B.)**. C'est par une motivation exhaustive à laquelle la Cour se rallie que le tribunal a retenu que la société **SOC.1.)** a elle-même considéré que cette mise en demeure émanait valablement des époux **A.)-B.)** et que les pièces versées établissent à suffisance que les appelants se sont souvent adressés individuellement à la société **SOC.1.)** mais qu'ils ont toujours agi pour le compte du couple, laissant présumer l'existence de mandats réciproques.

Les appels principal et incident sont partant à rejeter.

## *2. 2.) La date d'achèvement des travaux*

Les appelants critiquent que le tribunal a retenu la date du 10 février 2016 comme date d'achèvement des travaux et a arrêté le calcul des indemnités pour retard à cette date. Ils exposent qu'à cette date les travaux de finition n'étaient pas entièrement achevés et aucun décompte final ne leur avait été adressé alors que pourtant le contrat de vente ne prévoit la prise de possession qu'après paiement de la totalité du prix de vente. Ils font valoir que la date à prendre en considération se situerait au plus tôt au 9 mars 2016, date de communication des dernières factures, « assortie d'un délai raisonnable pour procéder au paiement ». Ils font encore valoir que les travaux d'achèvement ont encore duré jusqu'au mois de mai 2016. Au dispositif de leurs conclusions récapitulatives, ils réclament l'indemnisation de leur préjudice réellement subi pour la période allant du 15 janvier 2015 à la date de la livraison effectuée, soit mai 2016.

D'après l'intimée, les pénalités de retard courent jusqu'au moment où les travaux sont terminés, c'est-à-dire en état de réception provisoire, abstraction faite de quelques malfaçons ou parachèvements usuels. L'intimée conclut ainsi à la confirmation du jugement ayant retenu la date du 10 février 2016 comme date d'achèvement du bien au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

La notion d'achèvement serait étrangère à la notion de travaux de finition ou aux travaux d'achèvement des parties communes ou du fitness-piscine. La notion de livraison serait par ailleurs encore différente de celle de la réception avec ou sans réserves.

Il résulte de l'article 3 du contrat de vente que le vendeur s'est engagé à terminer les ouvrages endéans un certain délai et qu'en cas de dépassement de ce délai d'exécution, une indemnisation pour retard est due. L'achèvement des travaux est défini à l'article 4 du contrat de vente par référence à l'article 1601-6 du Code civil aux termes duquel l'immeuble est « réputé achevé aux 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. »

C'est l'achèvement des travaux qui met fin aux pénalités de retard.

Il résulte ensuite du chapitre « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION » du même acte de vente que « le vendeur invitera l'acquéreur, par lettre recommandée à la poste, à constater la réalité de l'achèvement dans un délai de douze jours suivant la date d'envoi de la prédite lettre recommandée. Aux jour et heures fixés, il sera procédé

*contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur. Seul ce procès-verbal fera la preuve de l'achèvement. (...) La constatation d'achèvement (...) rend exigible le prix de vente à concurrence de quatre-vingt quinze pour cent (95,00%). En elle-même, la constatation d'achèvement n'implique ni réception, ni renonciation aux droits éventuels de l'acquéreur. Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur, pour valoir livraison et prise de possession, et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix de vente payable lors de la mise des locaux à sa disposition ».*

Aux termes de l'acte de vente sous la rubrique « Propriété-Jouissance », « *il n'en aura jouissance lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions ci-après indiquées, étant toutefois précisé que cette prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de la totalité du prix de vente et, s'il y a lieu, des intérêts de retard qui pourraient être dus* ».

Il en résulte que le constat d'achèvement et la prise de possession/livraison de l'ouvrage vont de pair et que le paiement intégral du prix de vente en est une condition. Il en découle que les acquéreurs doivent disposer à cette date des dernières factures.

Cette conclusion est également confirmée par les pièces versées dont notamment le courrier du 29 janvier 2016 que la société **SOC.1.)** a adressé aux époux **A.)-B.)** avec la précision que la date de livraison arrêtée au 10 février 2016 était maintenue et qu' « *afin de permettre la réception de votre appartement, nous vous rappelons que les décomptes **SOC.1.)** assortis de 10% supplémentaires relatifs aux frais de coordination (qui a été particulièrement conséquente en ce qui concerne votre appartement en vertu du nombre de modifications que vous avez sollicités) et la facturation qui seront émis par notre Service Comptabilité devront être payés avant la date prévue de réception* ». De même, le courrier du 19 février 2015 (la Cour admet qu'il convient de lire 2016) du mandataire de **SOC.1.)**, précise que « *sous réserve du paiement de toutes les factures et décomptes, la réception pourra avoir lieu (...)* ».

Par courrier du 9 mars 2016 envoyé par télécopie et courriel, le mandataire de la société **SOC.1.)** a encore adressé des factures au mandataire des époux **A.)-B.)** datées du 7 mars 2016, dont notamment celles portant sur la tranche n°19 : « *5% lors de la remise des clés* » avec la précision que la date du 9 mars 2016 comme date

de réception serait maintenue et l'invitation que les acheteurs se munissent de la preuve de paiement de ces factures lors de la réception. Il y a lieu d'en conclure que le constat d'achèvement pouvait être imposé aux acquéreurs au plus tôt à l'expiration du délai de paiement prévu par ces factures.

Si l'intimée ne prouve pas que ces factures aient été envoyées par lettre recommandée aux époux **A.)-B.)** comme le requiert l'acte de vente, il n'en reste pas moins qu'elles ont été réceptionnées par leur mandataire par courriel et télécopie le 9 mars 2016. Il faut en conclure que les époux **A.)-B.)** ont eu connaissance de ces factures à cette date.

Les factures n'indiquent pas d'échéance. Il y a partant lieu de se référer à l'acte notarié de vente qui prévoit un délai de paiement de quinze jours. Il en découle que la date où l'achèvement des travaux aurait pu être constaté au plus tôt est à fixer au 24 mars 2016. Or, le premier rendez-vous fixé d'un commun accord après cette date a été celui du 14 avril 2016, l'intimée n'ayant pas insisté à fixer un rendez-vous plus rapproché.

Les indemnités de retard éventuelles sont partant à calculer pour la période du 20 septembre 2015 (date de la mise en demeure conformément à l'article 3 du contrat) au 14 avril 2016 (date d'achèvement et de livraison des travaux), soit pour 145 jours ouvrables et il y a donc lieu de déterminer le nombre de jours de suspension à prendre en compte pour cette période.

### *2.3.) Nombre de jours ayant suspendu le délai*

Après avoir exposé que le délai de livraison est reporté en cas de survenance d'une cause légitime de suspension, telle que les jours fériés légaux ou non et les jours d'intempéries, le tribunal a imputé dix jours de congés collectifs de Noël 2015 sur la période de retard retenue.

Selon le tribunal, les 39 jours d'intempéries dûment établis par les rapports météorologiques ne peuvent être pris en considération que pour la période allant de la préparation du chantier jusqu'à l'achèvement des travaux extérieurs (mai/juin 2013 à février 2015). Dans la mesure où le point de départ pour le calcul des jours de retard à indemniser n'a été fixé qu'au 20 septembre 2015, il a retenu qu'il ne saurait en aucun cas être tenu compte de jours d'intempéries se situant entre 2013 et février 2015 et donc à une période antérieure à cette date. Le tribunal n'a donc pas imputé les 39 jours d'intempéries de la période de retard débutant avec la mise en demeure du 20 septembre 2015 mais a considéré qu'ils font partie du retard de livraison accumulé depuis le 15 janvier 2015 et qu'ils sont donc à rajouter au délai de livraison à partir de cette date.

Quant aux retards dus aux époux **A.)-B.)** en raison des modifications des travaux, des retards dans les choix et du recours à des entreprises tierces, tels qu'invoqués par la société **SOC.1.)** et évalués par elle à 95 jours ouvrables, le tribunal a précisé qu'il n'y avait lieu d'imputer à la période de retard du 20 septembre 2015 au 10 février 2016 que les seuls jours de retard réellement causés par les époux **A.)-B.)** pendant cette période, les jours de retard, causés depuis 2013 jusqu'au 20 septembre 2015, étant à ajouter au délai de livraison depuis le 15 janvier 2015. Il a ensuite retenu que les décisions en relation avec les modifications et les choix des acquéreurs avaient toutes été prises par les acquéreurs à la fin du mois d'avril 2015 et que la société **SOC.1.)** restait en défaut d'établir en quoi la validation finale des décomptes dressés après les travaux aurait encore entraîné des retards après la mise en demeure du 20 septembre 2015.

Le tribunal en a conclu qu'au vu du fait que la période entre le 15 janvier 2015 (date de livraison initiale) et le 20 septembre 2015 comporte 170 jours ouvrables, dont 3 semaines de congés collectifs à imputer, donc 155 jours ouvrables, et que les jours de retard (intempéries et retards dus aux acquéreurs) à rajouter au délai de livraison initial ne sont que tout au plus au nombre de 134, il n'y avait pas lieu d'analyser plus en détail la justification des 95 jours de retard dus aux acquéreurs, la période de suspension légitime des 134 jours n'empiétant de toute façon pas sur la période ne commençant que le 20 septembre 2015. Il a finalement pris en considération, comme jours ouvrables de retard pour le calcul des indemnités de retard, 91 jours ouvrables (101 – 10 jours de congés), respectivement 128 jours calendriers (18 semaines + 2 jours).

Ce raisonnement est approuvé par la société **SOC.1.)** en ce qui concerne l'imputation des 10 jours de congés collectifs mais critiqué en ce qui concerne la façon dont les jours d'intempéries (39 jours) et les jours de retard attribués aux appelants (95 jours) ont été pris en compte. En effet, selon l'intimée, ces 134 jours devraient également être retranché du nombre de jours ouvrables de retard pour le calcul des indemnités de retard. Elle ne précise cependant pas en quoi exactement le raisonnement du tribunal serait erroné.

Les appelants concluent que la preuve des intempéries invoquées et de leur incidence sur les travaux d'achèvement ne serait pas rapportée, de sorte qu'il ne faudrait pas en tenir compte. Il ne serait pas non plus prouvé que ces jours d'intempéries aient empêché les travaux d'achèvement intérieur. Subsidiairement, ils estiment que ces jours d'intempéries pourraient tout au plus être pris en compte comme cause de retard de la date initiale de livraison prévue pour le 15 janvier 2015. Ils contestent encore que les congés collectifs imposés par la réglementation luxembourgeoise puissent être considérés comme causes légitimes de suspension du délai, à défaut d'être imprévisibles.

Ils contestent finalement que les retards constatés leur soient imputables en quoi que ce soit. Les affirmations de la société **SOC.1.)** selon lesquelles ils auraient demandé des modifications de travaux dans des proportions particulièrement importantes et d'avoir excessivement tardé à faire connaître leurs choix sont contestées par les appelants. De plus, les demandes de modification relatives aux cloisons, aux sanitaires, à l'installation électrique et aux faux plafonds n'auraient eu aucune influence sur les délais. Ils contestent également que l'intervention de l'Atelier **SOC.2.)** ait contribué aux retards accumulés.

Ils ne prennent pas particulièrement position quant à la façon dont le tribunal a imputé les jours de retard.

La Cour se rallie entièrement à la motivation exhaustive et correcte des juges de première instance sauf en ce qu'ils ont pris comme date d'achèvement des travaux la date du 10 février 2016 et non pas celle du 14 avril 2016. En effet, si les congés collectifs ne sont pas à prendre en considération dans le cadre du délai contractuellement prévu pour l'achèvement des travaux, le vendeur les ayant nécessairement déjà inclus dans son calcul, il est admis que les congés collectifs postérieurs à cette date sont des causes légitimes de suspension.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement en ce que le tribunal a pris en compte les 10 jours de congés collectifs de Noël 2015 et les a imputés sur les jours ouvrables se situant entre le 20 septembre 2015 et le 10 février 2016, sauf à préciser que la période à prendre en considération s'étend jusqu'au 14 avril 2016.

L'article 8 du contrat de réservation prévoit que le délai d'achèvement indiqué, à savoir « 380 jours ouvrables soit approximativement le 15 janvier 2015 » ne prend pas en considération les éventuels jours d'intempéries relevés ou à venir, définit ce qui est à considérer comme jour d'intempéries et finalement précise que les données météorologiques enregistrées par la station météorologique de l'aéroport de Luxembourg sont à prendre en considération.

La société **SOC.1.)** a versé les relevés météorologiques s'étendant du mois de mai 2013 au mois de février 2015 conformément à ce qui est prévu par le contrat de réservation. Tel que retenu par le tribunal, il faut conclure que les 39 jours d'intempéries invoqués font partie du retard de livraison accumulé depuis le 15 janvier 2015.

Le tribunal est également à confirmer en ce que, à défaut d'élément de preuve permettant d'imputer les retards dus aux modifications et aux retards dans les choix à la période postérieure au 20 septembre 2015, les 95 jours de retards allégués sont à ajouter au délai initial de livraison et en ce qu'il a été retenu que l'ensemble des causes de suspension des délais invoqués par la société **SOC.1.)**, soit les 134 jours, n'empiètent pas sur la période commençant le 20 septembre

2015. L'offre de preuve par témoignage, telle que formulée par la société **SOC.1.**), est, en ce qu'elle ne donne pas de précision quant à l'empiètement des jours de retard sur la période comptabilisée pour le paiement des indemnités, est à rejeter faute de pertinence.

Il s'en déduit que les jours ouvrables de retard à prendre en considération pour le calcul des indemnités de retard sont au nombre de 135 (145 – 10 jours de congés collectifs) respectivement de 27 semaines, soit 189 jours calendriers.

#### 2. 4.) *L'application de la clause pénale*

Il y a lieu de rappeler qu'une clause pénale prévoit une réparation forfaitaire du préjudice subi par un des contractants et que le caractère forfaitaire de la clause pénale a pour résultat que la somme ne pourra ni être inférieure, ni supérieure à la peine stipulée, exception faite de l'hypothèse d'une exécution partielle de l'engagement et d'une diminution éventuelle de la peine conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

Les appelants sollicitent l'annulation de la clause pénale prévue par l'article 3 de l'acte de vente sur base de l'article L.211-2 (1) du Code de la consommation, sinon sa révision en application de l'article 1152 du Code civil.

Aux termes de l'article L.211-2 (1) du Code de la consommation (ancien article 1 de la loi modifiée du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur) « *dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur toute clause ou combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et comme telle réputée nulle et non écrite* ».

La loi du 15 mai 1987 modifiant et complétant certains articles du Code civil et complétant la loi du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur, a ajouté à l'article 1152 du Code civil le second alinéa permettant au juge de modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Cette disposition qui consacre le pouvoir de révision du juge écarte dans le droit commun des obligations la sanction de l'annulation de la clause pénale excessive.

S'il a été discuté si une clause pénale excessive ou dérisoire, révisable en application de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, peut, dans le cadre de relations entre un professionnel et un consommateur, encourir l'annulation à titre de clause abusive, la jurisprudence, en se référant notamment aux travaux parlementaires, est actuellement fixée en ce sens que les clauses pénales excessives relèvent, quant

à leur régime, de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil (Cour d'appel, 1er février 2017, n°42162 du rôle ainsi que les références y citées; Cour d'appel 10 novembre 2010, n°35743 du rôle).

La demande en annulation de la clause pénale est partant à rejeter.

Les appelants reprochent encore au tribunal ne pas avoir fait application de la faculté prévue à l'article 1152 du Code civil de procéder à la révision d'une clause pénale dérisoire. Ils exposent avoir subi une perte de loyer de 4.900 euros par mois ainsi qu'avoir dû payer les frais et intérêts en rapport avec le financement de l'acquisition de l'appartement. En effet, arguant du fait que ce loyer aurait pu être obtenu dès le mois de février 2015 au lieu du 15 août 2016, ils avancent un préjudice réel de perte de loyer de 93.100 euros (soit 19 mois), sinon de 83.300 euros (17 mois). Trois critères devraient permettre d'apprécier le caractère manifestement dérisoire d'une clause pénale, à savoir, la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi, la situation respective des parties et la bonne foi du débiteur.

Le tribunal a correctement retenu, et la Cour renvoie à cette analyse, qu'il découle de l'article 1152 du Code civil que le maintien de la peine convenue est la règle et la modification est l'exception et que le juge n'a pas à motiver sa décision lorsqu'il se borne à appliquer la convention entre parties et refuse la modification demandée. La Cour fait encore sienne l'exposé des juges de première instance quant aux critères devant guider le juge lorsqu'il est saisi d'une demande de réduction ou d'augmentation de la clause pénale.

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur dans un souci d'équité a donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Les appelants exposent avoir signé en date du 27 juillet 2016 un contrat de bail pour un loyer mensuel de 4.900 euros, de sorte que la pénalité conventionnelle devrait être considérée comme dérisoire par rapport au dommage effectivement subi.

Or, comme relevé ci-dessus, le maintien de la clause pénale est la règle. A cela s'ajoute que les appelants ont librement signé tant le contrat de réservation que l'acte de vente contenant cette clause pénale. Le tribunal est partant à confirmer en ce qu'il a maintenu le jeu

de la clause pénale et n'a pas fait application de la faculté lui donnée par l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

Par contre, dans la mesure où le nombre de jours de retard a été augmenté à 189, il y a lieu par réformation de déclarer fondée la demande des appelants à hauteur de  $189 \times 55 = 10.395$  euros.

### 3.) Les factures supplémentaires

En première instance, la demande des appelants portait sur des factures indûment ajoutées au décompte final et se chiffrait à 8.258,63 euros. Le tribunal a fait droit à cette demande à hauteur de 7.140,33 euros.

Bien que les appelants réitérent dans leur acte d'appel et leurs conclusions récapitulatives la demande initiale tendant à la condamnation de l'intimée au montant de 8.258,63 euros (ce montant étant compris dans le montant total de 106.871,13 euros), ils n'émettent cependant aucune critique à l'égard de la motivation du tribunal qui les a déboutés de leur demande portant sur la facture du 7 mars 2016 pour un montant de 1.118,30 euros. La Cour ne saurait suppléer à cette carence, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le tribunal sur ce point.

La société **SOC.1.)** relève appel incident en ce que le tribunal a fait droit à la demande adverse à hauteur de 7.140,33 euros, correspondant à deux factures du 18 février 2016 pour un montant de 3.045,33 euros et du 7 mars 2016 pour un montant de 4.095 euros.

Par rapport à la première facture du 18 février 2016, la société **SOC.1.)** a mis en compte des « *frais de coordination pour la gestion des décomptes suivant détail en annexe* » en faisant valoir que les modifications demandées par les acquéreurs ont nécessité la réalisation de nombreux nouveaux calculs de côtes, la coordination complémentaire entre les différents intervenants, le tirage à répétition de nouveaux plans et une gestion administrative supplémentaire.

Le tribunal, en se référant à l'article 6 du contrat de vente relatif aux « *travaux modificatifs et complémentaires* » qui ne prévoit aucune possibilité, ni d'effectuer des travaux modificatifs et complémentaires, ni de réclamer un supplément de prix pour de tels travaux, et à défaut d'accord des acquéreurs sur une majoration de 10% pour frais de coordination, a fait droit à la demande tendant au remboursement de cette facture.

Comme la société **SOC.1.)** reste toujours en défaut de prouver sur quelle base contractuelle elle aurait droit à cette majoration des 10 % pour frais de coordination, il y a lieu de confirmer le jugement par adoption de motifs.

Le tribunal a également fait droit à la demande de remboursement de la facture du 7 mars 2016 relative aux « *frais généraux et administratifs sur raccordements* » avec la précision que l'acte notarié de vente ne prévoit pas que ces frais seraient à charge des acquéreurs.

La société **SOC.1.)** réitère son moyen selon lequel ces frais seraient prévus par l'acte notarié sans cependant préciser quelle disposition particulière y serait consacrée. Dans ces circonstances et à défaut d'établir la base contractuelle justifiant la facturation de ces frais aux appelants, il convient de confirmer le jugement sur ce point par adoption de motifs.

#### 4.) Les vices et malfaçons

Les appelants se réfèrent au constat d'achèvement du 20 mai 2016 qui relate les nombreuses réserves émises par eux lors de la prise de possession des locaux quant aux non conformités ou malfaçons et qui n'auraient toujours pas été redressées.

Ils sollicitent dès lors, par réformation du jugement qui ne leur a alloué que des dommages et intérêts de 1.000 euros à ce titre, que l'intimée soit condamnée au paiement d'un montant de 20.000 euros de ce chef.

L'intimée interjette appel incident et sollicite à être déchargée de toute condamnation en l'absence de preuve de la réalité des prétendus vices et malfaçons invoqués. Quant aux vices, malfaçons et défauts d'exécution allégués, la société **SOC.1.)** avance que les réserves figurant au constat d'achèvement du 20 mai 2016 ont été levées à l'exception de quelques rayures sur les châssis de fenêtres.

Le constat d'achèvement signé par toutes les parties en date du 20 mai 2016 mentionne ce qui suit :

*« Terrasse : support garde-corps retouches peintures côté extérieur.*

*Living : coup sur montant bas profil châssis (à retoucher),  
tablette (...), coup présent (voir possibilités).*

*SdB 1 : montant intérieur porte, laquage ne convient pas (séparation visible).*

*Chambre 3 : coup sur châssis fixe côté extérieur.*

*Chambre parents : tablette extérieure à repeindre.*

*Terrasse (...) : support garde-corps retouches peintures côté extérieur.*

*SdB 3 : mur réalisé non conforme à demande clients et plan fourni au bureau (...). »*

Il y est prévu que les travaux sont réceptionnés à l'exception des menus ouvrages mentionnés ci-dessus et que l'entrepreneur s'engage à mettre ces ouvrages en parfait état dans les délais les plus brefs, soit pour le 20 juin 2016/délai maximum 4 semaines. Il résulte encore d'un courrier du 26 juin 2016 que les époux **A.)-B.)** ont mis en demeure la société **SOC.1.)** de se conformer aux engagements pris aux termes du constat d'achèvement.

Face à ce constat contradictoire des désordres, le tribunal, après avoir constaté que la société **SOC.1.)** restait en défaut d'établir qu'elle y a remédié, a déclaré fondée la demande en diminution du prix des époux **A.)-B.)** et, compte tenu d'une note manuscrite ajoutée à la décharge de la garantie d'achèvement en vertu de laquelle il ne s'agissait que de menus ouvrages, a évalué ex aequo et bono le dommage subi au montant de 1.000 euros.

L'intimée reste toujours en défaut de préciser pourquoi les redressements requis aux termes du constat d'achèvement n'ont pas été réalisés.

Bien que les appelants critiquent le montant retenu par le tribunal, ils ne donnent pas de précisions supplémentaires permettant à la Cour de mettre en cause l'évaluation ex aequo et bono effectuée par le tribunal. Les appels principal et incident sont partant à déclarer non fondés et le jugement à confirmer sur ce volet.

#### 5.) Les objets volés

Bien que le montant de 218,50 euros correspondant à l'indemnisation d'éléments volés, fasse partie du montant total réclamé par l'acte d'appel, les appelants n'exposent cependant pas en quoi le tribunal, qui les a déboutés de ce volet de leur demande, aurait mal apprécié cette demande.

La Cour ne saurait suppléer à cette carence, de sorte que le jugement est à confirmer sur ce point.

#### 6.) La demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)**

##### *6.1.) La non restitution de la garantie d'achèvement*

Les appelants font valoir qu'aux termes du contrat, la garantie d'achèvement devait être rendue lors de la livraison et après paiement de l'ensemble des montants dus. Or, le décompte avec les dernières factures ne leur aurait été envoyé que le matin du 9 mars 2016, soit la date fixée pour la réception, et il aurait été impossible de le vérifier le

jour même. La remise de la garantie d'achèvement aurait eu lieu à bon droit le jour de la signature du constat d'achèvement, le 20 mai 2016 et tout retard invoqué ne leur serait pas imputable.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement.

Le tribunal a considéré que les reports successifs du constat d'achèvement par les époux **A.)-B.)** sont non opposables au vendeur et a retenu le 10 février 2016 comme date d'achèvement des ouvrages. Le refus du constat d'achèvement en date du 10 février 2016 a été qualifié de faute contractuelle à charge des acquéreurs qui a entraîné un préjudice direct au vendeur, résultant dans les intérêts/commissions supplémentaires à payer sur la garantie bancaire d'achèvement pendant la période du 10 février 2016 au 20 mai 2016. Le tribunal a partant fait droit à la demande reconventionnelle.

Par référence aux développements ci-dessus, il y a lieu de retenir que la première date où l'achèvement aurait pu être contradictoirement constaté est celle du 14 avril 2016.

La réception n'a pas eu lieu en date du 14 avril 2016 au motif, selon les appelants, que certains travaux essentiels restaient à être finalisés. Or, ils restent cependant en défaut de prouver quels éléments essentiels auraient encore dû être finalisés, sauf les éléments énumérés lors du constat d'achèvement dressé en date du 20 mai 2016, éléments qui ont cependant été qualifiés de menus réparations. Rien n'aurait par ailleurs empêché les appelants de faire acter au constat les travaux encore à réaliser respectivement de faire acter des réserves en conformité avec les dispositions de l'acte notarié.

Ils font encore valoir que la réception aurait pu se faire le 10 mai 2016 mais que l'intimée aurait refusé d'acter leurs réserves et aurait refusé de procéder à la réception. Ces réserves, qui sont reprises au courrier du mandataire des appelants du 11 mai 2016, ont trait aux montants qui leur ont été indument réclamés et au refus du vendeur de les indemniser pour retard de livraison.

Or, conformément à l'acte notarié, l'acquéreur a la faculté de faire insérer aux procès- verbaux de constat d'achèvement les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. C'est partant à bon droit que ces remarques étrangères aux malfaçons et défauts de conformité n'ont pas été insérées au constat d'achèvement.

Il convient dès lors de fixer la date où la garantie bancaire aurait dû être restituée à la société **SOC.1.)** au 14 avril 2016.

La société **SOC.1.)** réclame des intérêts ayant couru du 9 mars 2016 au 20 mai 2016 (72 jours) à hauteur de 1.111,88 euros. Par

réformation du jugement entrepris, il n'y a lieu de faire droit à cette demande que pour le montant de 540,50 euros correspondant aux intérêts couvrant la période du 15 avril 2016 au 20 mai 2016 (35 jours), soit 270,25 euros par époux.

#### 6. 2.) *La clause pénale*

*Le contrat de vente prévoit que « pour l'application des dispositions qui précèdent (c'est-à-dire le paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux), il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des événements et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par l'acquéreur dans un délai de quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée. Les montants dus porteront à compter de leur échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable par le simple fait du défaut de paiement, un intérêt annuel conventionnel de retard aux taux de dix pour cent (10%) et seront majorés de plein droit et sans mise en demeure préalable d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent (10%) ».*

Le tribunal a qualifié cette disposition de clause pénale et, à défaut pour les époux **A.)-B.)** d'établir en quoi elle entrainerait un déséquilibre des droits et obligations à leur préjudice, ne l'a pas annulée. En application de l'article 1152 du Code civil, le tribunal, après avoir retenu le caractère excessif de cette clause, l'a limitée au seul taux d'intérêts de 10% l'an. Sur base des calculs lui soumis par le vendeur, il a déclaré la demande reconventionnelle fondée pour le montant de 28.657,34 euros à l'égard de **B.)** et de 19.040,51 euros à l'égard de **A.)** avec la précision qu'il y avait lieu de faire abstraction des intérêts sur les factures de 3.045,33 euros et 4.095 euros, indument payées.

Les appelants sollicitent que cette disposition soit déclarée nulle pour être abusive. Subsidiairement, ils contestent tout paiement tardif, le délai de paiement de quinze jours n'ayant pas commencé à courir faute de lettre recommandée.

Ils invoquent encore l'article 1230 du Code civil suivant lequel la peine n'est encourue que si le débiteur est en demeure.

Ils demandent donc par réformation que la demande adverse soit déclarée non fondée, sinon, du moins, que la clause pénale excessive soit d'avantage réduite.

Si des intérêts de retard étaient dus, ils ne le seraient qu'à partir de l'assignation. Or, au jour de l'assignation, tout aurait été payé.

L'intimée relève appel incident et sollicite la condamnation de **B.)** pour le montant de 64.775,50 euros et celle de **A.)** pour le montant de 50.743,31 euros, tels que ces montants résultent de son décompte et les annexes versés en pièce n° 74.

L'intimée résiste au moyen des appelants en faisant valoir que l'acte de vente prévoit que les intérêts courent de plein droit sans mise en demeure et que l'envoi par recommandé n'est qu'une exigence de pure forme. De plus, il résulterait clairement de nombreuses pièces que les parties appelantes ont reconnu avoir reçu les factures et en ont eu connaissance.

A titre subsidiaire, l'intimée réclame les sommes à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 1153 dernier alinéa du Code civil.

La Cour fait sienne la motivation du tribunal ayant qualifié cette disposition de clause pénale.

Par référence aux développements ci-dessus, la demande tendant à voir annuler la clause pénale est à rejeter, une clause pénale excessive ne relevant que du régime de l'article 1152 du Code civil. Quoique pour d'autres motifs, il convient dès lors de confirmer le tribunal qui n'a pas fait droit à cette demande.

C'est également par une motivation exhaustive et correcte que le tribunal a jugé que la clause pénale, combinant des intérêts de retard de 10% l'an et une indemnité forfaitaire de 10% du montant impayé sans considération de la durée de retard, était à considérer comme excessive et devait être limitée au seul taux d'intérêts de 10% l'an.

Il est constant en cause qu'aucune des factures payées avec retard n'a été envoyée aux parties appelantes par lettre recommandée.

La circonstance qu'à un moment donné, les appelants ont eu connaissance de ces factures leur envoyées par courrier simple ou par un autre moyen de communication est inopérante en l'espèce. En effet, l'envoi des factures par courrier recommandé est exigé afin d'établir la date exacte à partir de laquelle les intérêts conventionnels de retard commencent à courir. Cette date est d'une importance capitale au vu du caractère sévère de la clause pénale prévue en cas de dépassement de l'échéance des factures. En l'absence de courrier recommandé, il incombe à la société **SOC.1.)** d'établir la date exacte de réception des factures par les appelants par d'autres moyens.

Dans ce contexte, la société **SOC.1.)** invoque un courrier du mandataire des appelants du 4 avril 2016 suivant lequel la réception de deux factures a été contestée et en conclut que dans la mesure où ce courrier a été émis « *dans un contexte dans lequel la partie concluante demandait paiement de certaines factures et signalait un impayé, il est clair qu'a contrario, les parties appelantes ont reconnu avoir reçu les autres factures* ».

Or, comme relevé ci-dessus, il appartient à l'intimée d'établir la date exacte de réception des factures pour lesquelles elle réclame le paiement d'intérêts de retard.

Il résulte des pièces versées que les factures émises les 7 mars 2016 pour des montants de 30.778,77 euros, 4.095 euros et 7.941,82 euros ont été adressées par télécopie au mandataire des appelants en date du 9 mars 2016, de sorte qu'au plus tard à ce moment, la réception par les époux **A.)-B.)** de ces factures est à suffisance établie et que le délai de paiement conventionnellement fixé a donc expiré le 24 mars 2016.

Or, il a été retenu ci-dessus que la facture pour le montant de 4.095 euros a été indûment payée et il y a lieu d'en faire abstraction. Les autres factures de cette date ont été payées le 20 mai 2016, soit avec un retard de 57 jours. Les intérêts de retard se chiffrent partant pour les deux factures de 30.778,77 euros adressées à chacun des époux à chaque fois 487,33 euros et pour la facture de 7.941,82 euros adressé au seul **A.)** à 125,75 euros.

Il résulte pareillement des pièces versées que les factures émises le 30 novembre 2014 ont été envoyées par télécopie au mandataire des appelants en date du 4 avril 2016 et que le délai de paiement a donc expiré le 19 avril 2016. Les factures adressées à **B.)** ont été réglées le 25 novembre 2015, de sorte qu'aucun intérêt de retard n'est dû.

Celles adressées à **A.)** ont été payées le 21 avril 2016, soit avec deux jours de retard (et non comme relevé sur le tableau versé en tant que pièce n° 74 avec 493 jours de retard), de telle manière que seuls des intérêts à hauteur de 13,84 euros et 4,71 euros sont réduits.

Par réformation du jugement entrepris, la demande est partant à déclarer fondée à l'égard de **B.)** à hauteur de 487,33 euros et à l'égard de **A.)** à hauteur de 631,63 euros.

A titre subsidiaire, la société **SOC.1.)** invoque l'article 1153 dernier alinéa du Code civil, aux termes duquel « *le créancier auquel son débiteur en retard a causé par sa faute un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance* ».

La société **SOC.1.)** expose que les paiements tardifs des appelants lui ont causé un préjudice important dans la mesure où en tant que promoteur, elle a besoin de fonds pour rembourser son prêt bancaire à échéance régulière et pour financer les travaux des entreprises de construction. Elle donne également à considérer qu'en cas de paiement tardif, elle doit elle-même payer des intérêts de retard à ses créanciers et à ses fournisseurs, ce qui constituerait un préjudice en relation causale directe avec la faute des parties appelantes.

Outre le fait que ces affirmations ne sont pas corroborées par des pièces, le préjudice y indiqué n'est pas à qualifier de préjudice indépendant au sens de l'article 1153 alinéa 4 précité du Code civil mais devrait être indemnisé, conformément au principe arrêté à l'article 1153 alinéa 1er du Code civil, par l'allocation d'intérêts à partir de la sommation de payer.

La demande n'est partant pas davantage fondée sur base de l'article 1153 alinéa 4 du Code civil.

#### 7.) La condamnation à prononcer

Il découle de ce qui précède que la demande des époux **A.)-B.)** est fondée à concurrence de  $(10.395 + 7.140,33 + 1.000=)$  18.535,33 euros, soit 9.267,66 euros par époux.

La demande de la société **SOC.1.)** est à déclarer fondée à l'égard de **A.)** à concurrence de  $(270,25 + 631,63 =)$  901,88 euros.

La demande de la société **SOC.1.)** est à déclarer fondée à l'égard de **B.)** à concurrence de  $(270,25 + 487,33 =)$  757,58 euros.

Après compensation, la société **SOC.1.)** est à condamner à payer à **A.)** la somme de  $(9.267,66 - 901,88 =)$  8.365,78 euros et à **B.)** la somme de  $(9.267,66 - 757,58 =)$  8.510,08 euros.

#### 8.) Les demandes accessoires

Toutes les parties interjettent appel au motif qu'elles ont été déboutées de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure et en ce qu'elles ont été condamnées, chacune, à un tiers aux frais et dépens de l'instance. Or, il y a lieu de confirmer le jugement en ce que le tribunal a retenu qu'elles restaient en défaut d'établir la condition d'iniquité telle qu'exigée par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en ce qu'il a imposé un tiers des frais et dépens à chacune des parties.

Les parties restent toujours en défaut de justifier de la condition d'iniquité, de sorte qu'elles sont également à débouter de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, en application du règlement grand-ducal du 17 avril 2020,

déclare les appels principal et incident recevables,

rejette les demandes de donner acte,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé ;

**réformant,**

dit la demande de **A.)** et à **B.)** au titre des indemnités de retard fondée à hauteur de 10.395 euros ;

dit la demande de la société anonyme **SOC.1.)** au titre de la non-restitution de la garantie d'achèvement fondée à hauteur de 540,50 euros ;

dit la demande de la société anonyme **SOC.1.)** au titre des intérêts de retard fondée à hauteur de 487,33 euros à l'égard de **B.)** et à hauteur de 631,63 euros à l'égard de **A.)** ;

**confirme** le jugement pour le surplus ;

après compensation, condamne la société anonyme **SOC.1.)** à payer à **B.)** la somme de 8.510,08 euros ;

après compensation, condamne la société anonyme **SOC.1.)** à payer à **A.)** la somme de 8.365,78 euros ;

déboute les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Danielle WAGNER sur ses affirmations de droit.