

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 30/26 IV-COM

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

Numéro CAL-2025-00075 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier suppléant Max Glodé en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey Gallé, les deux demeurant à Luxembourg, du 10 janvier 2025,

comparant par Maître François Reinard, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit acte Glodé,

comparant par Maître Claude Collarini, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL

Le litige a trait à la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et SOCIETE4.) SARL (ci-après la société SOCIETE3.) ou la société acheteuse) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi à la suite d'un prétendu retard dans l'achèvement des travaux de construction d'un immeuble acheté suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 12 juin 2019 (ci-après le Contrat de vente) auprès de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE5.) ou la société venderesse).

La société SOCIETE3.) reproche à la société SOCIETE5.) de ne pas avoir respecté les termes du Contrat de vente et notamment la stipulation que la société venderesse « *s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les cinq cents (500) jours ouvrables (ne sont pas inclus dans les jours ouvrables les périodes de congés collectifs du bâtiment et les jours fériés légaux à partir du [13 juin 2019], sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Selon la société acheteuse, l'appartement aurait dû être livré le 23 avril 2021, sinon au plus tard le 6 juillet 2021 en prenant en considération d'une part la fermeture des chantiers en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19 entre les 21 mars et 20 avril 2020, et d'autre part, les allongements des délais pour la reprise des chantiers et la mise en place des mesures sanitaires concernant les marchés publics.

La société SOCIETE3.) fait valoir que la livraison n'a eu lieu qu'en date du 18 juillet 2022, soit avec un retard de 392 jours, et invoque avoir subi un préjudice matériel conséquent à la suite de ce retard.

Par exploit d'huissier de justice du 21 décembre 2022, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société SOCIETE5.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, pour la voir condamner à lui payer principalement le montant de 29.662,38 euros, dont 24.182,78 euros à titre d'indemnités de retard et/ou manque de jouissance pour la période du 21 avril 2021 au 18 juillet 2022, 1.234,88 euros au titre de la commission de non-utilisation du crédit pour la période de juillet 2021 à juin 2022 et 4.245,02 euros à titre d'apurement du crédit pour la période de juillet 2021 à juin 2022.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE5.) a demandé le montant de 24.182,48 euros du chef de perte d'une chance.

Elle a encore demandé le montant de 10.000 euros à titre de remboursement de frais d'avocat et le montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

La société SOCIETE5.) s'est opposée à la demande et a sollicité reconventionnellement une indemnité de procédure du montant de 2.000 euros.

Par jugement du 23 février 2024, le tribunal a condamné la société SOCIETE5.) à payer à la société SOCIETE3.) le montant de 4.717,14 euros, avec les intérêts tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 21 décembre 2022 jusqu'à solde.

Il a encore condamné la société SOCIETE5.) à payer à la société SOCIETE3.) le montant de 2.500 euros à titre de remboursement de frais d'avocat.

Les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

Du jugement du 23 février 2024, qui d'après les informations à la Cour d'appel n'a pas fait l'objet d'une signification, la société SOCIETE3.) a relevé régulièrement appel par exploit d'huissier de justice du 10 janvier 2025.

La société SOCIETE3.) demande, par réformation du jugement entrepris, de faire droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel relatif au manque de jouissance et/ou indemnité de retard, sinon à la perte d'une chance de mettre l'appartement en location.

Elle sollicite de ce chef et, par réformation du jugement entrepris, le montant de 20.851,22 euros, sinon le montant de 19.808,65 euros, avec les intérêts tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, de se voir allouer le montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Elle sollicite le montant de 11.166,58 euros TTC à titre de remboursement de frais d'avocat.

Elle requiert le montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE5.) interjette régulièrement appel incident et demande d'être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, de se voir allouer une indemnité de procédure du montant de 2.000 euros pour la première instance.

Elle requiert une indemnité de procédure du montant de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE3.) critique le jugement entrepris pour ne pas avoir fait droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts pour manque de jouissance après avoir retenu que la société SOCIETE5.) avait l'obligation de livrer l'appartement le 15 août 2021.

Elle fait valoir qu'un retard d'achèvement de presque onze mois implique ipso facto l'existence d'un préjudice matériel.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, son préjudice serait certain, direct et légitime dans la mesure où elle aurait été privée de l'entrée en jouissance de l'immeuble acquis à la date convenue et qu'elle n'aurait pas pu le mettre en location à partir de cette date.

La société SOCIETE3.) fait valoir avoir proposé l'appartement à la location dès le 27 juillet 2022 et se réfère à ses pièces versées en cause.

Elle est d'avis qu'il importe peu que par la suite elle a changé d'idée et qu'elle a procédé à la vente de l'appartement au courant du mois d'octobre 2022.

Elle dit avoir proposé l'appartement pour la location pour le montant de 1.600 euros et ce dès le mois de juillet 2022.

Elle réclame une indemnité journalière de 61,69 euros [capital investi {123.444 euros (terrain) +291.498,48 euros (construction) +13.308 euros (frais de notaire +frais de transcription) +22.121,36 euros (travaux réalisés par l'appelante)} x5 % rendement annuel :365 jours] à partir du 15 août 2021, date à laquelle l'appartement aurait dû être livré suivant jugement du 23 février 2024 et jusqu'à la remise des clés en date du 18 juillet 2022.

La société acheteuse réclame dès lors le montant total de (338x61,69 euros=) 20.851,22 euros à titre de dommages et intérêts pour indemnités de retard et/ou pour manque de jouissance.

A titre subsidiaire, et pour autant que la Cour d'appel serait d'avis que pour la période allant du 15 août 2021 au 18 juillet 2022, son préjudice ne correspondrait pas à la valeur locative de l'appartement, la société SOCIETE3.) demande de retenir qu'elle a subi la perte d'une chance de pouvoir mettre en location l'appartement pendant cette période.

Il conviendrait de fixer la probabilité de mettre l'appartement en location à 100%, sinon à 95 %.

La société SOCIETE3.) demande dès lors le montant de 20.851,22 euros (100%) sinon le montant de 19.808,65 euros (95%) à titre de dommages et intérêts pour perte d'une chance.

L'appelante critique encore le jugement entrepris pour ne pas avoir fait droit à sa demande en remboursement de frais d'avocat en son intégralité.

Elle fait valoir avoir exposé à ce titre le montant de 11.166,58 euros TTC et verse les notes d'honoraires et preuves de paiement à cet égard.

Elle critique encore le jugement déféré pour ne pas avoir fait droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

La société SOCIETE5.) critique le jugement entrepris pour avoir pris en compte la date du 6 juillet 2021 en tant que date contractuellement prévue dans le Contrat de vente pour l'achèvement.

La date du 23 avril 2021, avancée par la société SOCIETE3.) en tant que date d'achèvement sans prendre en compte d'une part la fermeture des chantiers en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19 entre les 21 mars et 20 avril 2020, et d'autre part, les allongements des délais pour la reprise des chantiers et la mise en place des mesures sanitaires concernant les marchés publics, serait inexacte.

La société venderesse fait valoir que la date d'achèvement était théoriquement fixée au 19 mai 2021, à laquelle s'ajouteraient les jours de report expressément admis par la société SOCIETE3.), soit 65 jours ouvrables, reportant la date d'achèvement théorique au 5 août 2021.

Elle critique le jugement entrepris pour avoir tenu compte de la date erronée avancée par la société SOCIETE3.), pour avoir pris en compte pour la fin du délai d'achèvement la date de réception des travaux et pour n'avoir retenu que de façon partielle les causes légitimes de suspension des travaux invoquées par elle.

Elle fait valoir que la crise sanitaire liée au Covid-19 constitue une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et critique le jugement entrepris pour n'avoir retenu qu' 'un délai d'un mois à ce titre.

La société SOCIETE5.) demande de fixer *ex aequo et bono* un délai de quatre mois pour le report de l'achèvement des travaux, majoré de 64 jours pour des contraintes liées aux mesures de précaution à respecter sur le chantier.

La société SOCIETE5.) critique aussi le jugement entrepris pour avoir seulement retenu 8 jours d'intempéries et estime qu'il faudrait tenir compte de 26,5 jours d'intempéries en tant que cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

Elle en conclut que la date d'achèvement des travaux se situe vers la fin du mois de mars 2022.

Le Contrat de vente stipulerait que la société venderesse s'engage à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les 500 jours ouvrables à partir du début des travaux et définirait la notion d'achèvement en se référant à l'article 1601-6 du code civil.

La notion d'achèvement serait distincte de la notion de réception et il n'y aurait pas lieu de prendre en considération la date à laquelle les parties ont procédé à la réception de l'ouvrage.

L'achèvement se distinguerait également de la livraison de l'immeuble dont le seul effet juridique serait de transférer la garde de l'immeuble et de rendre exigible le solde de 5 % du prix de vente en application de l'article 1601-9 du code civil.

La société SOCIETE5.) se base sur une pré-réception de l'immeuble datée au 17 mai 2022 actant encore quelques réserves relatives à de menus travaux et se réfère à l'attestation testimoniale de PERSONNE2.), témoignant que ces réserves ont été levées endéans le délai de deux semaines pour faire retenir que les travaux étaient achevés au sens de l'article 1601-9 du code civil à la fin du mois de mai 2022.

Elle conclut de tout ce qui précède que le retard dans l'achèvement des travaux était minime et critique le jugement entrepris pour avoir retenu un retard de onze mois.

La société SOCIETE5.) critique aussi le jugement déféré pour avoir retenu que les dommages et intérêts requis par la société SOCIETE3.) pour préjudice matériel subi du fait des intérêts bancaires ainsi que des mensualités du contrat de prêt sont en relation causale avec le retard de l'achèvement des travaux.

Elle fait noter que les mensualités du prêt contracté par la société SOCIETE3.) devaient en tout état de cause être remboursées par celle-ci et demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre à cet égard.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE3.) en obtention de dommages et intérêts pour défaut de jouissance, la société SOCIETE5.) demande de confirmer le jugement entrepris pour avoir retenu qu'il s'agissait d'un préjudice hypothétique.

A ce sujet, elle rappelle que suivant acte de vente notarié du 21 octobre 2022, la société SOCIETE3.) a vendu l'immeuble acquis pour le montant de 610.000 euros, alors qu'elle l'avait acheté auprès d'elle pour le montant de 414.942,48 euros, de sorte qu'elle a réalisé une plus-value de presque 200.000 euros.

Elle conteste dès lors formellement l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef de la société SOCIETE3.) en relation causale avec le retard d'achèvement des travaux et, à titre subsidiaire, critique les montants réclamés.

La société SOCIETE5.) se réfère à l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) témoignant du fait que dès le mois d'avril 2022, le représentant de la société SOCIETE3.) a fait part de son intention de revendre l'appartement.

Elle fait noter que la demande de la société SOCIETE3.) en obtention d'un préjudice subi à la suite d'une jouissance tardive de l'immeuble du fait de ne pas avoir pu le proposer à la location est à rejeter, la preuve d'une intention de donner l'immeuble en location étant contredite.

La société SOCIETE3.) conteste le calcul relatif aux 500 jours ouvrables à partir du 13 juin 2019, effectué par la société SOCIETE5.).

Elle fait valoir que le délai d'achèvement se situe au 23 avril 2021 et elle est d'accord à voir prolonger ce délai au 6 juillet 2021 en raison de la crise sanitaire liée au Covid -19.

La société SOCIETE3.) demande de confirmer le jugement entrepris pour avoir retenu ex aequo et bono un mois de prolongation à la suite des conséquences liées à la crise sanitaire.

Elle conteste le nombre de jours d'intempéries invoqué par la société SOCIETE5.) et demande de confirmer le jugement entrepris pour avoir retenu seulement un report de 8 jours du délai de livraison.

En ce qui concerne la notion d'achèvement, la société SOCIETE3.) fait valoir que d'après les termes du Contrat de vente, il appartient à la société venderesse de notifier d'une part un certificat attestant l'achèvement et d'inviter la société acheteuse à constater celle-ci, et ce par lettre recommandée.

Elle conteste que la société SOCIETE5.) ait envoyé un tel certificat et elle conteste que l'immeuble ait été achevé au 31 mai 2022.

Elle maintient que la réception de l'immeuble n'a pu avoir lieu qu'en date du 18 juillet 2022.

Elle fait valoir qu'aucun retard dans la réception de l'immeuble acquis ne peut lui être imputé et dit avoir tout mis en œuvre pour que celle-ci soit réalisée au plus vite devant l'inaction de la société SOCIETE5.).

Cette dernière aurait exigé pour la première fois en date du 7 juillet 2022 de recevoir l'original de la garantie d'achèvement comme condition à la réception.

Conformément aux dispositions de l'article 1315, alinéa 1er du code civil, c'est à la partie qui se prévaut d'un défaut d'achèvement de l'immeuble à construire dans le délai contractuellement prévu qu'il appartient de l'établir.

C'est à bon droit que la société SOCIETE3.) fait valoir, sur base du calcul fourni en cause, que la date d'achèvement des travaux initialement prévue était le 23 avril 2021 sans la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison et qu'en vertu du règlement du 18 mars 2020 ayant conduit à la fermeture des chantiers, cette date a été légitimement reportée au 6 juillet 2021.

Quant à la date d'achèvement, le Contrat de vente entre parties donne une définition de l'achèvement en se référant à l'article 1601-6 du code civil, qui prévoit que l'immeuble vendu en état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

L'achèvement suppose donc que l'immeuble soit en état d'être utilisé pour les besoins auxquels, d'après les prévisions du contrat, il doit satisfaire. Lorsqu'il s'agit d'un logement, il doit être habitable et disposer de tous les équipements nécessaires à cette fin (PERSONNE4.) et PERSONNE5.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, éd. 1978, n°207).

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie, tandis que l'opération d'achèvement de l'ouvrage consiste à déclarer comme achevés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage et à dire que cette utilisation est conforme à la destination de l'ouvrage.

L'immeuble est réputé achevé s'il est en état d'être utilisé aux fins et pour les besoins auxquels le contrat conclu entre les parties l'a destiné.

Il n'y a donc pas lieu de s'attacher à la notion de réception provisoire et/ou définitive, mais le seul critère à retenir est celui du caractère indispensable ou non des travaux restant à réaliser.

Si des travaux sont indispensables, l'achèvement ne pourra être constaté que pour autant que ces travaux en question seront effectués. S'ils ne sont pas indispensables, l'achèvement de l'ouvrage peut être atteint, sans que ces travaux soient réalisés. Ceci dit, tous les travaux dits de parachèvement ne sont pas indispensables pour que l'achèvement de l'ouvrage soit constaté, leur défaut d'achèvement ne faisant en principe pas obstacle à l'utilisation de l'ouvrage en conformité avec sa destination.

Il faut enfin distinguer l'achèvement de la mise à disposition des locaux, encore appelée dans le langage courant « livraison ». La mise à disposition est une obligation accessoire par rapport à l'obligation d'édifier du vendeur d'immeubles à construire qui s'accomplit par l'achèvement de l'immeuble ; son seul effet juridique est de transférer la garde de l'immeuble et de rendre exigible le solde de 5 % du prix de vente en application de l'article 1601-9 du code civil.

Il convient encore de préciser que l'achèvement des travaux au sens de l'article 1601-6 du code civil est une notion factuelle qui ne dépend pas de l'établissement formel d'un constat d'achèvement. Les travaux peuvent donc être considérés comme achevés même avant la signature d'un constat d'achèvement en bonne et due forme.

Il suit de ce qui précède que c'est à tort que les juges de première instance ont pris en considération la date de livraison de l'appartement en tant que date d'achèvement.

La société SOCIETE3.) reproche également en vain à la société SOCIETE5.) de ne pas l'avoir invitée par lettre recommandée à l'établissement formel d'un constat d'achèvement, la constatation de l'achèvement des travaux étant purement factuelle et pouvant avoir lieu avant la signature d'un constat d'achèvement en bonne et due forme.

Il est admis en cause qu'il était prévu entre parties que les travaux de peinture et d'installation de la cuisine était à charge de la société acquéreuse et que la société de peinture a commencé les travaux de peinture à partir du 31 mai 2022.

Il ressort du procès-verbal de pré-réception versé en cause et des courriers subséquents qu'il ne subsistait à la date du 31 mai 2022 pas de travaux indispensables à l'achèvement de l'immeuble, tel que ci-avant défini, d'après les prévisions du Contrat de vente.

C'est dès lors à bon droit que la société venderesse fait valoir que la date d'achèvement de l'immeuble litigieux se situe au 31 mai 2022.

Pour échapper à l'obligation d'achèvement endéans le délai contractuellement prévu sans encourir de sanction, il appartient à la société venderesse de prouver que le retard est dû, soit à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai contractuellement prévu, qui ne lui soit pas imputable.

Le Contrat de vente ne définit pas ce qu'il faut entendre par « cause légitime de suspension », et se borne à énumérer des exemples.

Il faut admettre que les conditions de la cause légitime de suspension doivent être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit. Cependant la partie qui invoque cet empêchement temporaire doit prouver que la suspension n'a pu être évitée nonobstant sa diligence et sa prévoyance. La cause de suspension ne peut être considérée comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée à la société venderesse.

L'allongement du délai doit être raisonnable.

Il résulte des pièces versées en cause qu'en l'espèce, la crise sanitaire a impacté la main-d'œuvre présente sur le chantier et a entraîné des répercussions sur les chaînes de livraison.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, le délai d'un mois retenu *ex aequo et bono* comme prolongation légitime des travaux n'est cependant pas suffisant.

En effet, à la suite des mesures mises en place, des équipes complètes d'ouvriers des entreprises sous-traitantes se trouvaient en quarantaine engendrant nécessairement des problèmes de réorganisation.

Il ressort des éléments de la cause qu'il y a eu des pénuries de matériaux et que les prix des marchandises ont été revus à la hausse entraînant la nécessité de renégocier certains contrats.

Ces circonstances ont nécessairement entraîné des retards, qui ne peuvent être reprochés à la société venderesse.

La Cour d'appel retient *ex aequo et bono* que les travaux ont légitimement dû être prolongés de trois mois à la suite des conséquences liées à la crise sanitaire.

En ce qui concerne la justification du retard dans l'achèvement lié aux intempéries, c'est à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont retenu que les intempéries figurent, aux termes du Contrat de vente, parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement du chantier et qu'il appartient à la société venderesse de rapporter la preuve que ces intempéries ont été d'une nature et d'une ampleur telles qu'elles ont rendu impossible la réalisation des travaux sur le chantier pendant une période déterminée.

En effet, pour que les intempéries puissent valoir comme cause légitime de suspension du délai de livraison, il faut que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries ait été rendue impossible.

S'il est exact que la société SOCIETE5.) verse un décompte reprenant 26,5 jours d'intempéries, ainsi que des déclarations d'intempéries signées par la société SOCIETE6.) et le bureau d'architecte PERSONNE6.), mentionnant la nature de la perturbation des travaux (arrêt de chantier, travaux fortement perturbés ou travaux perturbés), les travaux affectés par cette perturbation, ainsi que les causes des perturbations, toujours est-il qu'il ressort des mêmes déclarations que ce n'est que pendant huit jours que les intempéries ont conduit à un arrêt total de chantier, alors qu'à d'autres dates, il y a uniquement eu une forte perturbation des travaux en raison d'intempéries sans cependant provoquer un arrêt de chantier.

Pour ces autres dates, la société SOCIETE5.) reste en défaut de rapporter la preuve en quoi ces perturbations ont conduit à une prolongation du délai de livraison, de sorte que c'est à bon droit que les juges de première instance ont seulement retenu huit jours d'arrêt de chantier.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de retenir que la société SOCIETE5.) avait l'obligation d'achever l'immeuble pour le 15 octobre 2021 en tenant compte des causes légitimes de suspension ayant retardé la livraison de huit jours pour intempéries et de trois mois en raison des répercussions de la pandémie.

L'appartement a dès lors été achevé avec un retard de 7,5 mois, la date de l'achèvement de l'immeuble étant le 31 mai 2022.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont constaté que le Contrat de vente ne prévoit pas d'indemnités contractuelles susceptibles de s'appliquer en cas de retard d'achèvement et qu'il appartient dès lors à la société SOCIETE3.) d'établir la réalité du préjudice invoqué et de son lien causal avec le retard pris dans l'achèvement du bien vendu.

Contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE3.), le seul fait qu'il y a eu un retard dans l'achèvement de l'appartement et dès lors un défaut de jouissance à la date escomptée ne suffit pas à démontrer l'existence de dommages et intérêts en relation avec le retard accusé.

Il est admis que la société SOCIETE3.) n'a pas acheté l'immeuble pour l'occuper personnellement.

Il s'agit d'un appartement destiné à l'habitation.

En ce qui concerne le manque de jouissance invoqué par la société SOCIETE3.) du fait de ne pas avoir pu mettre en location l'appartement acquis, il y a lieu de relever que la société appelante fait valoir avoir eu l'intention de mettre en location l'appartement dès la réception des lieux.

Pour prouver ces dires, elle se base sur plusieurs courriels et sur une annonce immobilière datée du 27 juillet 2022, annonçant le bien à la location pour un loyer mensuel de 1.600 euros.

Il ressort de l'annonce immobilière que l'appartement acquis comprend une chambre et est situé à ADRESSE3.).

Or, il n'est pas soutenu par la société SOCIETE3.) que l'appartement a été loué et aucune explication quant à cette circonstance n'est fournie.

Aucun contrat de location n'est versé en cause.

L'acte notarié de revente de l'immeuble est intervenu en date du 21 octobre 2022, ce qui contredit l'intention réelle de louer l'appartement, compte tenu du rapprochement des dates et du délai généralement nécessaire pour procéder à une vente.

La Cour d'appel rejoint les juges de première instance pour avoir retenu que la société SOCIETE3.) ne prouve pas la réalité du préjudice allégué, à hauteur d'une indemnité journalière de 61,69 euros par jour de retard d'achèvement.

En effet, aucune preuve de la possibilité de la mise en location de l'appartement pour le montant réclamé, qui correspond à un loyer mensuel du montant de 1.850,70 euros, n'est versée en cause.

Le fait que l'appartement n'a jamais été loué rend le préjudice invoqué purement hypothétique.

Les juges de première instance ont retenu à bon droit que la société SOCIETE3.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice réel et concret en relation avec le défaut d'achèvement dans le délai contractuellement prévu.

C'est également à bon droit que les juges de première instance ont rejeté la demande de la société SOCIETE3.) sur base de la perte d'une chance.

Contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE3.), la probabilité de mettre en location l'appartement n'était pas de 100%, sinon de 95 %, étant donné qu'une fois mis en location, l'appartement n'a pas été loué.

En outre, au vu du rapprochement des dates entre la mise en location et la vente notariée, l'intention de donner l'appartement en location dès sa réception est contredite.

Des demandes d'informations auprès d'une agence immobilière et une simple annonce immobilière, suivie d'aucun effet, ne sauraient en effet suffire à établir l'intention de donner l'appartement en location.

Il y a dès lors lieu de confirmer les juges de première instance pour avoir rejeté la demande en indemnisation à titre de perte d'une chance de louer l'appartement pendant la période non justifiée de retardement de l'achèvement des travaux.

En ce qui concerne la demande en remboursement des frais liés à la non-utilisation du crédit, il ressort des pièces versées en cause que la société SOCIETE3.) a payé des commissions de non-utilisation correspondant à la période de retard dans l'achèvement.

Ces frais supplémentaires sont liés au défaut d'achèvement de l'appartement dans les délais convenus.

Il ressort des pièces versées en cause qu'entre le 15 octobre 2021 et jusqu'au 31 mai 2022, la société SOCIETE3.) a payé le montant de $([122,30\%2=](61,15+126,38+89,45+82,10+42,11+34,16+25,58+15,18=)$ 476,11 euros.

Par réformation du jugement entrepris, la demande de la société SOCIETE3.) est partant fondée pour le montant de 476,11 euros au titre des frais de non-utilisation du prêt.

En ce qui concerne les dommages et intérêts réclamés à titre de coûts d'apurement du crédit, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que dans le cadre du Contrat de vente, le paiement du prix s'effectuait par tranches en fonction de l'état d'avancement des travaux et qu'à la suite du retard d'achèvement imputable à la société venderesse, la société SOCIETE3.) ne pouvait pas procéder au remboursement du crédit endéans le délai de 24 mois tel que contractuellement prévu avec sa banque.

Les frais d'apurement mis en compte par la banque sont en relation causale avec le retard d'achèvement imputable à la société venderesse.

Il ressort des pièces versées en cause qu'entre le 15 octobre 2021 et jusqu'au 31 mai 2022, la société SOCIETE3.) a payé des frais d'apurement du montant de $(849,43+1.039,94=)$ 1.889,37 euros.

Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE3.) en obtention de dommages et intérêts de ce chef jusqu'à concurrence du montant de 1.889,37 euros.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE3.) en remboursement des frais d'avocat pour la première instance, la Cour d'appel se réfère à la motivation des juges de première instance ayant rappelé que par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code Civil et qu'il appartient à la société SOCIETE3.) de rapporter la preuve de son préjudice en produisant les notes

d'honoraires et les paiements qui sont en relation causale avec le litige.

Ayant constaté qu'à l'appui de sa demande, la société SOCIETE3.) a produit une note de provision sur frais et honoraires et un mémoire de frais et honoraires de son mandataire pour un montant total de 4.663,62 euros TTC, ainsi que la preuve de son paiement, les juges de première instance ont, à juste titre, considéré qu'au vu des pièces produites et eu égard que ces frais trouvaient leur cause dans le comportement fautif de la société SOCIETE5.), la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat était fondée en principe, que concernant l'ampleur du dommage réparable, il fallait distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage, que ce dommage ne consistait donc pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais devait être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs dont par exemple ceux figurant à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat.

La Cour d'appel approuve les juges de première instance pour avoir fixé le montant du remboursement des frais d'avocat à 2.500 euros, en prenant en considération l'importance de l'affaire, son degré de difficulté et le résultat obtenu.

Le jugement entrepris est encore à confirmer pour avoir rejeté la demande de la société SOCIETE5.) en obtention d'une indemnité de procédure au vu de l'issue du litige et pour avoir rejeté la demande de la société SOCIETE3.) en obtention d'une indemnité de procédure au motif qu'elle n'avait pas établi avoir d'autres frais non compris dans les dépens à part des honoraires d'avocat.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les demandes de la société SOCIETE3.) en obtention du remboursement de frais d'avocat et d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

La demande de la société SOCIETE5.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée, comme il n'est pas inéquitable de laisser à sa charge toutes les sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réduit le montant de 4.717,14 euros auquel la société anonyme SOCIETE2.) SA a été condamnée en première instance au montant de 2.365,48 euros , avec les intérêts tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 21 décembre 2022, jusqu'à solde,

confirme le jugement pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de ses demandes en obtention de remboursement de frais d'avocat et d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et SOCIETE4.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Claude Collarini, qui affirme en avoir fait l'avance.