Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 5/26 – VII – CIV

Audience publique du quatorze janvier deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-00021 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commece et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 décembre 2023,

ayant initialement comparu par Maître David YURTMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 11 décembre 2023,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Suivant contrat de vente daté du 2 décembre 2020, PERSONNE1.) a acquis auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) un duplex sis au rez-de-chaussée et au 1er étage d'une résidence sise à ADRESSE3.), au prix de 843.802,- € toutes taxes comprises ; le contrat prévoyait encore par le vendeur la fourniture d'une cuisine équipée d'une valeur de 12.500,- € ainsi que l'installation d'une salle de douche, d'un chauffage au sol et d'un escalier en acier à l'extérieur.

Selon l'article 2 des conditions particulières dudit contrat, PERSONNE1.) s'engageait à faire réaliser les travaux de rénovation de l'appartement par la société SOCIETE1.) ; il y était précisé qu'une annulation des travaux par la partie acquéreuse donnerait lieu à une indemnité forfaitaire de 199.000,- €.

La vente a été consacrée par un acte notarié daté du 12 février 2021 contre paiement d'un prix de 644.881,72 € ; l'acte notarié a encore précisé que le transfert de propriété et l'entrée en jouissance des lieux devaient avoir lieu dès le jour de l'acte.

Par exploit d'huissier du 14 juin 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de

- voir condamner la société SOCIETE1.) à achever, conformément aux stipulations de l'acte notarié du 12 février 2021, les travaux de rénovation et d'aménagement dans l'appartement de la requérante jusqu'au 31 décembre 2023 au plus tard ou toute autre date à retenir par le tribunal, sous peine d'une astreinte de 5.000,- € par jour de retard,
- voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 36.659,25 € à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 6.000,- €,
- voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 27 octobre 2024, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.), cette dernière n'ayant pas constitué avocat et n'ayant pas conclu,

- a reçu la demande en la forme,
- l'a dit partiellement fondée,
- a condamné la société SOCIETE1.) à achever les travaux de construction et de rénovation restants tels que prévus entre parties jusqu'au 30 mai 2024 sous peine d'une astreinte de 2.000,- € par jour de retard, à partir du 30 mai 2024,
- a dit l'astreinte limitée au montant de 150.000,- €,
- a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts le montant de 9.275,38 €, à augmenter des intérêts légaux à partir du 14 juin 2023 jusqu'à solde,
- a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- a condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance, après avoir rappelé que selon le document intitulé « descriptif des travaux et fournitures », joint à l'acte notarié de vente, reprenant les modalités des travaux de construction et un cahier de charges, le vendeur s'obligeait à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai de 14 mois à partir du début des travaux de construction, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, ont constaté, sur base des photographies produites par la partie demanderesse, que l'immeuble se trouvait encore en état de gros-œuvre, les travaux de toiture n'ayant pas encore été entamés et sur base des contestations de la partie demanderesse quant à la réalisation de certains travaux qui lui ont été pourtant facturés, que les travaux de construction n'étaient pas achevés. Le tribunal a rappelé que l'engagement du vendeur de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat et que lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est, soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison. Il a constaté qu'il ne résultait d'aucun élément que la société SOCIETE1.) serait justifiée à se prévaloir d'une telle circonstance. Il a dès lors fait droit à la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société SOCIETE1.) à exécuter les travaux restants pour le 30 mai 2024 au plus, tout en assortissant cette condamnation d'une astreinte, le montant de l'astreinte encourue étant plafonné à 150.000.- €.

Le tribunal a encore déclaré la demande de PERSONNE1.) en indemnisation du préjudice matériel fondée pour un montant de 6.775,38 €, correspondant à la différence entre, d'une part, les mensualités initialement prévues dans le contrat de prêt conclu par elle pour financer tant l'acquisition de l'immeuble que les travaux et, d'autre part, les loyers qu'elle devait continuer à payer pour se loger, augmentés des intérêts qu'elle devait payer après avoir obtenu des moratoires auprès de son établissement bancaire, pour les mois de mai 2022 à mai 2023 inclus.

Les juges de première instance ont finalement évalué *ex aequo et bono* le préjudice moral accru à PERSONNE1.) du fait de l'abandon injustifié du chantier par la société SOCIETE1.) au montant de 2.500,- €.

Par exploit d'huissier du 11 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a interjeté appel contre ce jugement, pour voir constater l'existence de causes légitimes de suspension du délai d'achèvement des travaux et aux fins de la voir décharger de toutes les condamnations intervenues à son encontre.

La société SOCIETE1.) sollicite par réformation du jugement entrepris à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500,- € pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à voir mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la partie intimée avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) conteste toute responsabilité dans le retard pris dans l'exécution des travaux et dans la livraison des appartements, ainsi que tout abandon de chantier lui imputable.

Elle expose qu'elle aurait chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)) suivant contrat d'entreprise daté du 2 juin 2021 de la réalisation des travaux prévus, que les travaux auraient débuté au mois de juin 2021 et que suite à la démolition de la toiture, la société SOCIETE2.) aurait augmenté la hauteur de la corniche et du pignon de l'immeuble nonobstant le fait que selon l'autorisation de construire accordée l'Administration communale territorialement compétente aurait imposé le respect du gabarit de l'ancienne toiture. Elle indique qu'au mois de septembre 2021, l'Administration communale de ADRESSE4.), après avoir constaté que les prescriptions de l'autorisation de construire accordée n'avaient pas été respectées, aurait fait interrompre le chantier. Elle affirme qu'au mois de novembre 2021, elle aurait adressé à l'Administration communale de ADRESSE4.) des plans modifiés qui auraient néanmoins été refusés sur base des nouvelles règles urbanistiques issues du plan d'aménagement général entré en vigueur entretemps. Elle soutient s'être investie pour essayer de débloquer la situation.

La société SOCIETE1.) estime dans ces circonstances que le retard, imputable à la défaillance contractuelle de l'entrepreneur qu'elle avait chargé de la réalisation des travaux, doit être considéré comme légitime, car indépendant de sa volonté, emportant ainsi suspension du délai d'exécution.

Elle donne encore à considérer que son sous-traitant a entretemps été déclaré en état de faillite.

Elle en déduit que l'exécution forcée du contrat sous astreinte ne saurait être maintenue et que la partie intimée ne saurait prétendre à indemnisation d'un quelconque préjudice.

PERSONNE1.) demande à voir dire l'appel principal non fondé et à voir confirmer le jugement entrepris pour autant qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à achever les travaux de construction et de rénovation restants tels que prévus jusqu'au 30 mai 2024 sous peine d'une astreinte. Par réformation du jugement de première instance, elle demande toutefois à voir fixer le montant de l'astreinte au montant de 5.000,- € par jour de retard, et de ne pas assortir ladite astreinte d'un plafonnement, sinon à voir retenir un plafonnement largement supérieur au montant retenu par les juges de première instance.

Elle demande encore à voir confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a déclaré fondée sa demande en indemnisation du préjudice matériel subi, arrêté au mois de mai 2023, pour un montant de 6.775,38 €, augmenté des intérêts légaux tels qu'alloués.

Elle demande toutefois à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 8.064,32 € en indemnisation du préjudice matériel lui accru en raison du retard pris par le chantier pour la période entre le mois de juin 2023 et le mois de juin 2024.

Elle conclut encore à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré fondée en son principe la demande en indemnisation du préjudice moral subi, mais, par réformation des juges de première instance, demande à se voir allouer de ce chef un montant de 30.000,- €, sous réserve de tout autre montant à adjuger *ex aequo et bono* par la Cour.

Elle conclut encore à la condamnation de la partie appelante à lui payer une indemnité de procédure évaluée à 6.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, motif pris qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes exposées par elle et non compris dans les frais de justice proprement dits.

Elle sollicite finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat.

PERSONNE1.) rappelle que les travaux d'aménagement et de rénovation tels que détaillés dans un document intitulé « *Descriptif des travaux et fournitures Résidence ENSEIGNE1.) à ADRESSE3.), Appartement de 1 à 2 ch. À coucher* », joint à l'acte notarié de vente, auraient dû être achevés dans un délai de 14 mois à partir du début des travaux. Elle affirme que les travaux auraient débuté en date du 15 février 2021, sans préjudice quant à la date exacte, de sorte qu'ils auraient dû s'achever en date du 15 avril 2022. Elle soutient que depuis le mois d'octobre 2021, les travaux seraient néanmoins à l'arrêt et l'immeuble se trouverait toujours en l'état de gros-œuvre ouvert.

Elle conteste l'existence d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement tel qu'alléguée par la partie adverse. Elle conteste plus

particulièrement que des travaux à l'origine de l'intervention des autorités communales aient été réalisés par un sous-traitant. Elle argumente qu'en tout état de cause, le vendeur de l'immeuble demeure responsable de l'ensemble des manquements de ses sous-traitants éventuels. Elle fait valoir en outre que les arrêts de chantier décidés par les autorités communales sont la conséquence de la faute grave de l'appelant ou de son sous-traitant, du fait du non-respect de l'autorisation de construire, partant sont imputables à la partie appelante. Elle estime encore que c'est sous de vains prétextes que la partie appelante essayerait de se retrancher derrière la faillite de son éventuel sous-traitant, qui resterait sans incidence sur l'imputabilité du comportement fautif à l'origine du retard et qui ne saurait dès lors valoir cause légitime de suspension.

Elle reproche encore à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir entrepris des démarches sérieuses afin de remédier à la situation de blocage.

Se prévalant des dispositions des articles 1134 alinéa 1er du Code civil et 1184 dudit code, PERSONNE1.), sollicite, par adoption des motifs des premiers juges, à voir ordonner l'exécution forcée du jugement, sauf, par réformation partielle, à voir augmenter le montant de l'astreinte encourue par jour de retard, et de ne pas assortir ladite astreinte d'un plafonnement, sinon à voir retenir un plafonnement largement supérieur au montant de 150.000,- €.

Si PERSONNE1.), demande, par adoption des motifs, à voir confirmer le jugement entrepris pour autant qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 6.775,38 € en indemnisation du préjudice matériel lui accru du fait du défaut d'achèvement des travaux, arrêté au mois de mai 2023, elle indique qu'elle réclame désormais en outre paiement d'un montant de 8.064,32 € en indemnisation du préjudice matériel lui accru pour les mois de juin 2023 à juin 2024 inclus.

La partie intimée rappelle à cet effet qu'elle aurait contracté un prêt immobilier d'un montant de 564.000.- € auprès de la SOCIETE3.) et que ledit prêt aurait été libéré en date du 12 février 2021 ; en vertu dudit contrat de prêt, elle serait en principe obligée à un remboursement mensuel de 1.857,07 €, tout en précisant que pour la durée prévisible des travaux, à savoir quatorze mois, son banquier lui aurait accordé un moratoire au remboursement du capital pendant lequel elle n'aurait été redevable que d'un remboursement mensuel de 547,47 €.

PERSONNE1.) relate qu'en raison de l'arrêt du chantier, son banquier lui aurait consenti un premier report de l'obligation au remboursement du capital, avec, pour contrepartie, une augmentation du taux d'intérêt de 0,25 %, ce qui aurait porté les remboursements mensuels à 668,03 € au titre des intérêts, puis, un second moratoire au remboursement du capital, portant les remboursements mensuels au montant de 668,32 €. Elle soutient que le moratoire au remboursement du capital aurait pris fin à la fin du mois de mai 2023, de sorte qu'à partir du mois subséquent elle a dû rembourser un montant mensuel de 1.982,83 €.

Elle indique qu'en raison de la non-délivrance de l'appartement, elle avait dû continuer à payer un loyer mensuel de 1.700,- € pour se loger.

Dans ces circonstances, elle réclame en indemnisation du préjudice matériel qu'elle affirme avoir subi la différence entre le montant des remboursements qu'elle aurait dû effectuer si l'appartement lui avait été livré à la date convenue et les montants qu'elle avait effectivement dû rembourser mensuellement, augmentés des loyers qu'elle avait dû débourser.

Selon le dernier état de ses conclusions, elle chiffre le dommage matériel comme suit :

- pour le mois de juin 2023, (1.700,- € + 1.982,83 € - 1.847,07 € =) 1.835,76 €,
- pour les mois de juillet et août 2023, (1.700,- € + 667,02 € - 1.847,07 =) 519,55 € par mois, soit au total 1.039,90 €,
- pour les mois de septembre 2023 à février 2024 inclus, (1.700,- € + 665,90 € - 1.847,07 =) 518,83 € par mois, soit au total (6 x 518,83 € =) 3.112,98 €,
- pour les mois de mars 2024 à juin 2024 inclus, (1.700,- € + 665,99 € - 1.847,07 € =) 518,92 € par mois, soit au total (4 x 518,92 € =) 2.075,68 €,

soit au total 8.064,32 € pour la période de juillet 2023 à juin 2024, portant ainsi le total du préjudice moral qu'elle affirme avoir subi et dont elle réclame le paiement au montant de (6.775,38 € + 8.064,32 € =) 14.839,70 €.

Elle réclame encore indemnisation du préjudice moral qu'elle affirme avoir subi du fait des soucis et tracas générés par le retard d'achèvement. Par réformation du jugement dont appel, elle demande à se voir allouer de ce chef un montant de 30.000,- €.

PERSONNE1.) conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée par la partie appelante et sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 6.000,- €.

Appréciation

Maître David YURTMAN, avocat constitué pour la société SOCIETE1.) dans la procédure d'appel, a informé la Cour le 2 novembre 2025 par courrier électronique qu'il a déposé mandat. Néanmoins, dans la mesure où ce dernier s'est constitué avocat aux termes de l'acte d'appel, il continue à représenter la société SOCIETE1.) tant qu'il n'est pas remplacé par la constitution d'un nouvel avocat.

Son information selon laquelle il a déposé mandat est donc sans incidence au regard des règles de représentation devant la Cour. L'arrêt sera donc contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.) en application des articles 74, 76, 172 et 197 du Nouveau Code de procédure civile.

- quant à la recevabilité

PERSONNE1.) déclare, aux termes du dispositif de ses conclusions, se rapporter à prudence quant à la recevabilité de l'acte d'appel dont objet.

Elle indique que le jugement dont appel aurait été signifié à la partie appelante en date du 27 novembre 2023 ; cette affirmation ne se trouve ni étayée ni infirmée par les éléments de la cause dont la Cour peut avoir égard faute de production de l'acte de signification.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

Concernant la recevabilité de l'appel incident, il y a lieu de rappeler que l'appel incident est l'appel formé par la partie intimée en vue d'une réformation, dans son intérêt propre, de la décision qui a déjà été attaquée par son adversaire, appelant principal. Il peut être formé en tout état de cause. Il n'est soumis à aucun délai et peut être interjeté jusqu'à la clôture des débats.

Comme la recevabilité de l'appel incident n'est pas autrement contestée et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, celui-ci est également recevable.

- quant à la demande en exécution forcée

Il convient de renvoyer à l'exposé des relations contractuelles liant les parties tel que repris par les juges de première instance duquel il ressort que :

- suivant contrat daté du 2 décembre 2020, PERSONNE1.) avait acquis auprès de la société SOCIETE1.) un « *duplex au rez-de-chaussée et au 1er étage sis à L-ADRESSE3.), d'une surface approximative de 99,18 m2, NUMERO2.) et NUMERO3.), cave NUMERO4.), emplacement intérieur NUMERO5.), emplacement extérieur NUMERO6.) et le jardin privatif NUMERO7.), une cuisine en bois Mélaminé en forme U (plans de cuisine signés le jour de l'acte) d'une valeur de 12.500,00 EUR offerte par promoteur de la société SOCIETE4.) comportant frigo-congélateur, lave-vaisselle, four, et plaque vitrocéramique et hotte de marque AEG, cette valeur ne peut être donnée que si la cuisine est prise chez le fournisseur indiqué, inclus chauffage au sol, escalier, en acier à l'extérieur et une salle de douche sera aménagée au rez de chaussée* » pour un prix de vente de 843.802,47.- € (TVA à 17 % suivant), dont 644.881,72.- € payable à l'acte et la TVA payable suivant cahier des charges, à savoir soit le montant de 175.118,28.- € en cas de TVA à 3%, soit le montant de 198.920,75.- € en cas de TVA à 17 %,
- que selon l'article 2 des conditions particulières PERSONNE1.) s'est engagée « *à ce que la rénovation de l'appartement ci en question doit être faite par la société SOCIETE1.) SARL, contrat de travaux qui sera annexé à l'acte de vente*

le jour de l'acte, l'acheteur ne peut annuler les travaux en question, en cas d'annulation des travaux par l'acheteur une indemnité forfaitaire d'un montant de 199.000,00.-€ devrait être payé à la société SOCIETE1.) en tant qu'indemnité compensatoire »,

- que la vente dont objet a fait l'objet d'un acte notarié en date du 12 février 2021 prévoyant un prix de vente de 644.881,72 € et une entrée en jouissance de l'objet vendu dès le jour de l'acte ;
- que l'acte notarié comporte une clause qualifiée de « clause spéciale » (page 9 et suivante de l'acte) prévoyant un plan de paiement des travaux de rénovation et d'aménagement à réaliser par la partie venderesse selon les tranches de travaux réalisés, tout en précisant que « *Ces travaux ne font pas partie du prix de vente présentement convenu, mais seront facturés séparément aux acquéreurs* »,
- qu'à l'acte notarié se trouve joint un document intitulé « *Descriptif des travaux et fournitures Résidence ENSEIGNE1.) à ADRESSE3.), Appartement de 1 à 2 ch. à coucher* », portant divers paraphes.

Il convient de préciser que le descriptif stipule à la page 13 dudit document que « *Le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai de 14 mois à partir du début des travaux de construction, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Le délai contractuel sera fixé dans l'acte de vente notarié. « Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de cinquante euros (50,00 EUR) par appartement à deux ou nombre supérieur de chambres à coucher ; de vingt-cinq euros (25,00 EUR) par studio/appartement à une chambre à coucher ; de un virgule cinquante euros (1,50 EUR) par garage et de un euro (1,00 EUR) par cave, par jour ouvrable de retard postérieur au dernier jour du trimestre pendant lequel les ouvrages des lots privatifs vendus devaient être achevés.*

(…)

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple : cataclysme, révolutions, guerres et leurs conséquences, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes graves ou négligences graves imputables au promoteur), troubles résultant d'hostilités, pluies persistantes, gelées ou tout autre événement hors de la volonté ou de la faute du promoteur). (…)».

Il convient de noter que malgré le renvoi opéré par la clause précitée, l'acte notarié reste muet tant quant à la date de début des travaux respectivement quant à la durée des travaux respectivement la date d'achèvement des travaux.

Il y a partant lieu de retenir un délai de quatorze mois pour l'achèvement des travaux de rénovation et d'aménagement conformément à la disposition précitée qui fait partie du domaine contractuel.

Si les parties sont en désaccord quant à la date de début du chantier (PERSONNE1.) affirme que les travaux auraient commencé au mois de février 2021 tandis que la société SOCIETE1.) soutient que les travaux auraient été entamés au mois de juin 2021), il ressort des explications concordantes des parties, ensemble les pièces versées en cause, que les travaux sont à l'arrêt depuis le mois de septembre 2021.

Il ne se dégage pas des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que les travaux auraient repris depuis respectivement que les travaux de rénovation et d'aménagement tels que définis dans le descriptif joint à l'acte de vente auraient été achevés.

Les juges de première instance ont rappelé à juste titre que l'obligation de l'appelante d'achever les travaux visés à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

Ainsi, en matière contractuelle, le débiteur d'une obligation de résultat, telle en l'espèce celle de la société SOCIETE1.) d'achever les ouvrages endéans un délai de quatorze mois, est présumé responsable de l'inexécution contractuelle, si le résultat promis n'est pas obtenu.

La partie appelante se prévaut de la faute d'un sous-traitant qui, après la démolition de la toiture existante, aurait augmenté la hauteur de la corniche et des pignons, ce qui aurait provoqué l'intervention de l'Administration communale qui aurait stoppé le chantier.

Il convient de noter que les documents contractuels et plus particulièrement la clause précitée du document intitulé « *descriptif* » ne définit pas ce qu'il faut entendre par « *cause légitime de suspension* », se bornant 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, mais 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 au débiteur.

En l'espèce, il se dégage des pièces versées en cause que l'Administration communale de ADRESSE4.) est intervenue dès le 23 septembre 2021 pour intimer à SOCIETE1.) d'arrêter les travaux en raison du non-respect de l'autorisation de construire initialement accordée, notamment du fait de la destruction de la toiture

qui aurait dû être conservée respectivement de l'augmentation de la hauteur des pignons.

Par la suite, des négociations se sont engagées entre la société SOCIETE1.) et l'Administration communale de ADRESSE4.) en vue de la régularisation de la situation, l'Administration communale invitant à d'itératives reprises la société SOCIETE1.) à verser des plans en conformité avec la réglementation urbanistique en vigueur ; il se dégage encore des échanges de courriels versés en cause que les plans rectifiés produits par la société SOCIETE1.) n'ont pas été accueillis par les services techniques de l'Administration communale, ceux-ci mettant en exergue un grand nombre de points sur lesquels le projet revu n'était pas conforme aux règles urbanistiques applicables.

La société SOCIETE1.) ne renseigne pas sur le sort de ses démarches au-delà du mois de juin 2023 ; elle laisse d'établir qu'elle a pu régulariser la situation.

La Cour retient que la partie appelante, qui ne produit ni les plans fournis au sous-traitant (dont elle se prévaut toutefois dans un courrier électronique du 16 février 2022), ni l'autorisation de construire initiale, laisse d'établir que son sous-traitant serait passé outre ses instructions et aurait procédé de sa propre initiative à la démolition de la toiture et au rehaussement des pignons, partant que la suspension n'aurait pas pu être évitée nonobstant sa diligence et sa prévoyance.

Au contraire, le devis signé avec le sous-traitant inclut la fourniture d'une nouvelle toiture y incluse une charpente (point 14 du devis) alors que selon les écrits du responsable des services techniques de l'Administration communale de ADRESSE4.) « d'après les plans autorisés, la toiture aurait dû être conservée » (voir courrier électronique du 23 septembre 2021 versé en pièce 2 par la société SOCIETE1.)).

Il ne ressort pas non plus des éléments soumis à l'appréciation de la Cour et plus particulièrement des échanges de courriers électroniques entre le service technique de l'Administration communale et de la partie appelante (en la personne de PERSONNE2.)) que les démarches en vue de la régularisation de la situation aient été efficaces sinon appropriées, la partie appelante omettant au contraire de produire des plans conformes à la réglementation urbanistique.

La Cour constate à ce sujet que le projet tel qu'autorisé approximativement 3 ans avant l'entame des travaux n'était plus en conformité avec les règles urbanistiques en vigueur au moment de l'entame des travaux, ces dernières ayant entretemps changé ; or il convient de rappeler à cet égard le délai de péremption annal des autorisations de construire tel que porté par l'article 37 alinéa 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'applicable au moment de l'entame des travaux en 2021 ; la Cour en déduit que la société SOCIETE1.) a fait lancer les travaux sur base d'une autorisation qui présentait du moins une forte probabilité d'être périmée.

L'incidence de la faillite du sous-traitant, intervenue au mois de décembre 2022 et partant postérieure de plus d'un an à l'arrêt des travaux, sur le défaut d'achèvement endéans les délais impartis n'est pas autrement étayée par la partie appelante et laisse partant d'être établie.

Dans ces circonstances, il convient de retenir que la société SOCIETE1.) laisse d'établir une cause légitime de suspension du délai d'achèvement emportant impossibilité d'éviter la suspension du chantier nonobstant sa diligence et sa prévoyance.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la responsabilité contractuelle de la partie appelante peut être retenue pour non-achèvement des travaux endéans les délais prévus.

PERSONNE1.) réclame l'exécution en nature de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE1.).

Il est rappelé que la réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception.

Il est ainsi admis que le créancier d'une obligation de faire est en droit de réclamer son exécution en nature chaque fois qu'il y a possibilité de l'imposer et il ne doit se contenter de dommages-intérêts, c'est-à-dire une satisfaction par équivalent que lorsque l'exécution en nature est impossible. (cf. La Responsabilité Civile par G. Ravarani, Pasicrisie Luxembourgeoise, 2e édition, n° 482).

Faute pour la société SOCIETE1.) de s'être volontairement exécutée, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société SOCIETE1.) à achever les travaux de rénovation et d'aménagement tels que décrits dans le document intitulé « *Descriptif des travaux et fournitures Résidence ENSEIGNE1.) à ADRESSE3.), Appartement de 1 à 2 ch. à coucher* ».

Dans un souci d'allouer à la partie appelante un délai réaliste pour pouvoir achever les travaux, compte tenu du fait qu'un délai d'achèvement de 14 mois avait été prévu dans le contrat, il convient de retenir que les travaux devront être achevés pour le 31 mars 2027 au plus tard.

Pour les mêmes considérations, ensemble le retard déjà pris, il y a lieu de confirmer les juges de première instance en ce qu'ils ont assorti la condamnation à l'exécution en nature d'une astreinte. Tant le montant de l'astreinte par jour de retard que le plafond fixé par les juges de première instance sont adaptés à l'envergure des travaux, de sorte qu'il convient de confirmer le jugement dont appel à cet égard.

Tant l'appel principal que l'appel incident ne sont dès lors pas fondés.

- quant à l'indemnisation du préjudice matériel

Si la société SOCIETE1.) demande à être déchargée de la condamnation au paiement des dommages et intérêts alloués en indemnisation du préjudice matériel subi par la PERSONNE1.), elle n'a pas plus amplement critiqué la motivation des premiers juges à l'appui de la demande.

C'est par une saine appréciation des renseignements et des pièces fournis que la Cour fait sienne que les juges de première instance ont alloué en indemnisation du préjudice matériel subi par PERSONNE1.) pour les mois de mai 2022 à mai 2023 inclus un montant de 6.775,38 €, correspondant à la différence entre le coût du loyer que PERSONNE1.) a dû continuer à payer, augmenté des intérêts qu'elle a dû rembourser à son établissement de crédit, et les mensualités du crédit destiné à financer l'achat du logement dont s'agit et les travaux qu'elle aurait dû payer.

PERSONNE1.) réclame désormais un montant de 8.064,32 € en indemnisation du préjudice matériel subi entre les mois de juin 2023 et juin 2024 inclus, avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2024, date de ses conclusions, jusqu'à solde.

Pami les demandes additionnelles recevables en instance d'appel, l'article 592, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile mentionne les demandes en paiement des dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis le jugement de première instance.

La demande est dès lors recevable.

Il convient de noter qu'il ressort des pièces versées en cause que jusqu'au mois de juin 2024 inclus, PERSONNE1.) s'est acquittée d'un loyer mensuel, y inclus les charges, de 1.700 €.

Il se dégage encore d'un courrier de l'établissement bancaire de PERSONNE1.) daté du 13 janvier 2023 que, à la suite d'un nouveau report de l'échéance du remboursement du capital jusqu'au 4 juin 2023, le montant mensuel des remboursements était de 668,32 €.

Il se dégage des extraits de compte versés en cause que PERSONNE1.) a remboursé pour le mois de juin 2023 un montant de 1.982,83 € à son établissement bancaire en remboursement du prêt ; par la suite, les remboursements se sont chiffrés à 667,02 € pour les mois de juillet et août 2023, à 665,90 € pour les mois de septembre 2023 à février 2024 et à 665,99 € pour les mois de mars 2024 à mai 2024 inclus.

Sur base de ces renseignements, tous étayés par des pièces probantes, il y a lieu de fixer le préjudice matériel subi par PERSONNE1.) du fait du défaut d'achèvement du bien immobilier qu'elle a acquis endéans les délais impartis au montant de :

- (1.700,- € + 1.982,83 € – 1.847,07 € =) 1.835,76 € pour le mois de juin 2023,

- (1.700,- € + 667,02 € – 1.847,07 € =) 519,95 € par mois pour les mois de juillet 2023 et d'août 2023, soit pour un montant de (2 x 519,95 €=) 1.039,90 €,
- (1.700,- € + 665,90 € – 1.847,07 € =) 518,83 € par mois pour les mois de septembre 2023 à février 2024 inclus, soit pour un montant de (6 x 518,83 € =) 3.112,98 €,
- (1.700,- € + 665,99 € – 1.847,07 € =) 518,92 € par mois pour les mois de mars 2024 à juin 2024 inclus, soit pour un montant de (4 x 518,92 € =) 2.075,68 €,

soit pour le montant réclamé de (1.835,76 € + 1.039,90 € + 3.112,98 € + 2.075,68 € =) 8.064,32 €.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 8.064,32 € en indemnisation du préjudice matériel accru entre les mois de juin 2023 et de juin 2024 inclus, augmenté des intérêts légaux à partir du 21 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

- quant à l'indemnisation du préjudice moral

La société SOCIETE1.) fait grief au jugement entrepris en ce que la demande en indemnisation du préjudice moral de la partie intimée a été déclarée fondée pour le montant de 2.500,- €. Elle conclut, par réformation, au rejet de cette demande.

PERSONNE1.) interjette appel incident contre le jugement de première instance et conclut à se voir allouer un montant de 30.000,- € de ce chef.

A l'appui de sa demande, elle réitère que le défaut d'achèvement lui cause des tracas et soucis liés à l'obligation de renégocier régulièrement le contrat de prêt avec son établissement bancaire afin d'obtenir des reports du remboursement du capital, ensemble l'incertitude quant à la réponse dudit établissement bancaire ; elle reproche à cet égard encore à la partie appelante de lui avoir fait tenir deux factures au mois d'avril 2023 pour faire croire à l'avancement des travaux, partant pour la tromper.

Au vu des éléments du dossier, la Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que les tracas subis par PERSONNE1.) depuis 2021 et les démarches qu'elle a dû entreprendre pour se voir rétablir dans ses droits ont engendré un préjudice moral dans son chef que le tribunal a justement évalué *ex aequo et bono* à 2.500,- €.

Il convient partant de confirmer le jugement dont appel à cet égard.

- quant aux demandes accessoires

Il est de principe que l'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n°219 p. 172).

Au vu du sort à réserver au litige, c'est à bon droit que les juges de première instance ont débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et l'ont condamnée à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- € pour la première instance.

La demande de l'appelante en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à rejeter, étant donné l'issue du litige.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer en instance d'appel pour faire valoir ses droits. Il y a dès lors lieu de dire la demande formulée par PERSONNE1.) de ce chef fondée pour un montant de 2.500,- €.

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de l'appelante l'entièreté des frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

les dits non fondés,

partant confirme le jugement entrepris sauf à préciser que les travaux de rénovation et d'aménagement tels que décrits dans le document intitulé « *Descriptif des travaux et fournitures Résidence ENSEIGNE1.) à ADRESSE3.), Appartement de 1 à 2 ch. à coucher* » devront être terminés pour le 31 mars 2027 au plus tard,

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande en indemnisation du préjudice matériel,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation du préjudice matériel lui accru entre les mois de juin 2023 et juin 2024 inclus pour un montant de 8.064,32 €, avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) de ce chef un montant de 8.064,32 €, avec les intérêts légaux à partir du 21 juin 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500,- € pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA qui l'avait demandée.