

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 174/21 – VII – CIV

Audience publique du huit décembre deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2018-00720 du rôle

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses associés PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.) et PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, en date du 14 juin 2018,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des

sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 14 juin 2018,

comparant par l'Etude d'Avocats GROSS et Associés S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 30 mars 2018, le tribunal d'arrondissement de LUXEMBOURG, 11^{ième} chambre, siégeant en matière civile et contradictoirement,

- a reçu les demandes principales et en intervention en la forme,
- a déclaré la demande principale irrecevable en ce qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle et recevable sur la base contractuelle des dispositions en matière de vente en l'état futur d'achèvement,
- a déclaré non fondées les demandes principales formulées par la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl,
- partant en a débouté,
- a dit que la demande en intervention introduite par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl à l'encontre de la société anonyme SOCIETE3.) est devenue sans objet,
- a laissé les frais en relation avec cette demande en intervention à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl,
- a déclaré fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE2.) sàrl à l'encontre de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à concurrence du montant de 1.000 euros,

- partant a condamné la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI à payer le montant de 1.000 euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl,
- a condamné la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens de l'instance principale, avec distraction au profit de Maître Alain GROSS qui la demande et affirme en avoir fait l'avance.

Suivant exploit d'huissier du 14 juin 2018, la société civile immobilière SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) a relevé appel de ce jugement qui lui a été signifié le 9 mai 2018.

Par réformation de la décision entreprise, la société SOCIETE1.) demande à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)) à lui payer la somme de 137.257,36 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde sous réserve notamment de tout montant même supérieur à adjuger ex aequo et bono.

Elle demande la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année.

Elle demande à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour la première instance et de 5.000,- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande enfin à voir condamner la partie intimée aux frais des deux instances, sinon un partage largement en sa faveur, avec distraction au profit de son avocat à la Cour constitué qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) demande à confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la partie SOCIETE1.) de toutes ses demandes.

Elle demande reconventionnellement paiement de la somme de 5.850,- euros à titre des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la procédure diligentée à son encontre.

Elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour constitué qui affirme en avoir fait l'avance.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 11 juin 2021, l'instruction a été clôturée et l'affaire a été renvoyée à l'audience des plaidoiries du 10 novembre 2021.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit le 11 juin 2021 de la composition du siège.

Les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée.

Le président de chambre Thierry HOSCHEIT a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 8 décembre 2021.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Les faits

Le 6 octobre 2009, la société SOCIETE2.), en sa qualité de vendeur-promoteur, et la société SOCIETE1.), en sa qualité d'acquéreur, ont conclu par devant le notaire Maître Aloyse BIEL un contrat intitulé « vente en état futur d'achèvement » relatif à une maison d'habitation unifamiliale à construire sur le terrain sis à ADRESSE4.) (lot n°14) pour le prix de 278.300,- euros.

Les travaux ont été commencés en date du 25 février 2010.

Par l'exploit d'huissier du 9 juillet 2012, la société SOCIETE1.) a assigné la société SOCIETE2.) en référé-expertise.

Par ordonnance du 21 septembre 2012, Gilles KINTZELE a été nommé expert avec la mission de concilier les parties, si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de:

1. constater les éventuels vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectés les travaux de construction effectués par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à L-ADRESSE4.)
2. rechercher et déterminer les causes des désordres
3. proposer les travaux et mesures propres pour y remédier
4. évaluer le coût de ces travaux et mesures, d'une part, dans l'hypothèse où la société à responsabilité SOCIETE2.) s'exécuterait en nature et, d'autre part, dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers, ainsi que toute moins-value et/ou tout préjudice subis.

En date du 21 mars 2013, l'expert judiciaire a déposé son rapport.

Le 19 juillet 2013, les parties au litige ont procédé à la réception des travaux et à la remise des clés.

Appréciation de la Cour

1) Quant à l'admissibilité des pièces n°33 à 41 de Me TURPEL et à l'attestation testimoniale de TEMOIN1.)

Soutenant que les pièces n°33 à 41 de la partie appelante auraient été établies a posteriori et pour les besoins de la cause, la société SOCIETE2.) dénie leur valeur probante. Par ailleurs, elle conteste leur réception.

La partie appelante conteste formellement les affirmations adverses suivant lesquelles ses pièces 33 à 41 auraient été établies a posteriori pour les besoins de la cause.

La pièce n°33 est également versée et invoquée par la partie SOCIETE2.) à l'appui de sa version des faits.

La pièce n°34 émane de la société SOCIETE2.).

Les pièces n° 35 à 39 sont des courriers respectivement fax à l'adresse de la société SOCIETE2.).

La pièce n°40 est un courrier de la société SOCIETE4.) intervenant sur le chantier à l'adresse de la société SOCIETE1.).

La pièce n°41 est un fax de la société SOCIETE1.) à l'adresse de l'ORGANISATION1.).

Les affirmations que lesdites pièces auraient été établies pour les besoins de la cause restant à l'état de pures allégations, lesdites pièces sont à prendre en considération. Eu égard aux considérations ci-avant, l'allégation que les courriers n'auraient pas été réceptionnés est encore peu crédible et d'ores et déjà partiellement contredite.

La société SOCIETE2.) conteste l'admissibilité de l'attestation testimoniale de TEMOIN1.) pour être contraire à l'article 1341 du Code civil, alors que « la facture du 30 mars 2012 porte sur un montant de 6.163,68 euros ».

La société SOCIETE1.) réplique que l'attestation testimoniale de TEMOIN1.) est parfaitement recevable alors qu'elle porte sur des faits matériels, en l'occurrence sur le constat personnel du témoin attestateur de l'état des lieux en janvier 2012 et sur les travaux qu'il a dû réaliser afin de rendre les ouvrages, et notamment les tranchées, gaines et compteurs mis en œuvre par la société SOCIETE2.), conformes au plans, schémas et légendes autorisés par la commune.

La preuve que la société SOCIETE1.) entend rapporter est dirigée contre un commerçant et n'a pour le surplus pas pour objet d'établir un acte juridique, mais uniquement des faits, à savoir les constats du témoin attestateur sur l'état du chantier en janvier 2012 et les travaux qu'il a mis en œuvre pour le mettre en conformité, de sorte que son attestation testimoniale ne se heurte pas, tel qu'opposé par l'intimée, à l'article 1341 du Code civil.

L'attestation testimoniale qui est par ailleurs conforme aux dispositions de l'article 402 du Nouveau Code de Procédure Civile est partant à prendre en considération.

2) Quant au fond

C'est par une analyse correcte des stipulations contractuelles de la convention du 6 octobre 2009 et des dispositions légales des articles 1601-1 et suivants du Code civil que la Cour fait sienne que les premiers magistrats ont qualifié la nature des relations existant entre parties de vente d'immeuble à construire en l'état futur d'achèvement.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a examiné le litige dans ce cadre légal.

2.1 Quant au non-respect du délai d'achèvement des travaux

- 2.1.1. Quant à la coïncidence du délai d'achèvement et du délai de livraison

Le premier point de discordance entre parties est la question de la coïncidence du délai d'achèvement avec le délai de livraison.

Eu égard aux stipulations contractuelles, la société SOCIETE1.) demande la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a retenu que le délai d'achèvement et le délai de livraison coïncideraient en l'espèce.

La société SOCIETE2.) conteste le raisonnement des premiers juges suivant lequel le délai d'achèvement coïnciderait en l'espèce avec le délai de livraison. Elle estime que dans le contrat de vente d'un immeuble à construire, l'achèvement précéderait la livraison. Selon elle, les stipulations

contractuelles seraient claires et le délai de douze mois prévu au contrat aurait consisté uniquement en un délai d'achèvement des travaux nécessaires à rendre l'immeuble habitable. Conformément au point 4 des stipulations contractuelles indiquant que « *lorsque les parties ne s'accordent pas pour constater l'achèvement et que l'une d'elles ne se présente pas au jour et à l'heure, chacune d'elle est en droit de faire procéder à la désignation d'un expert pour obtenir un constat afférent* », l'achèvement de l'ouvrage ne saurait coïncider avec la livraison si les parties sont comme en l'espèce en désaccord sur l'achèvement. Dans la mesure où les premiers juges auraient été saisis de la seule question de l'achèvement de l'ouvrage endéans le délai fixé à l'acte de vente, ils n'auraient par ailleurs pas été tenus de se prononcer sur une potentielle inobservation du délai de livraison.

L'article 1601-1 du Code civil dispose que la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

L'article 1601-4 du même code prévoit qu'est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction. Ne tombe pas sous l'application impérative de la loi l'immeuble à usage mixte lorsque les locaux d'habitation forment l'accessoire des locaux à usage professionnel. La vente d'immeubles à construire au sens de cet article doit, à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en l'état futur d'achèvement.

L'article 1601-5 précise que les actes de vente d'immeubles à construire doivent, lorsqu'ils relèvent du secteur protégé tel que défini à l'article 1604-1, notamment mentionner le délai de livraison de l'immeuble. Cet article ne mentionne pas qu'il faille spécifier un délai d'achèvement.

Le contrat du 6 octobre 2009 porte en l'espèce sur la construction d'une maison d'habitation unifamiliale et relève du champ des dispositions de l'article 1601-4 et suivants du Code civil.

Il stipule sous le point II. B) « 2. - Obligation de construire et délai d'achèvement » :

Le vendeur s'oblige et s'engage à commencer les travaux de l'immeuble dans un délai de trois mois à compter de la mise en place des

fonds, à l'achever ainsi que tous les éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale à l'habitabilité dans un délai de douze mois, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

[...]

C) Propriété, maîtrise et prise de possession des ouvrages

[...]

Elle [L'acquéreuse] aura la jouissance et elle en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions indiquées ci-après.

[...]

Au point II. C) « 4.- Définition, constatation de l'achèvement de l'ouvrage et prise de possession », le contrat du 6 octobre 2009 indique :

L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 du Code Civil 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'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après.

Le vendeur notifiera à l'acquéreuse par lettre recommandée un certificat attestant l'achèvement et invitera l'acquéreuse à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreuse aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'elle croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreuse seront acceptées ou contredites par le vendeur.

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 clefs à l'acquéreuse pour valoir livraison et prise de possession, étant entendu que le vendeur sera en droit de refuser la remise des clefs à défaut par l'acquéreuse de procéder immédiatement au paiement du solde du prix d'achat ».

A l'instar des premiers juges, la Cour constate que les dispositions du contrat ne font pas de distinction entre un délai d'achèvement et un délai de livraison.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les premiers magistrats ont retenu qu'il résulte d'une lecture combinée des dispositions du Code civil, dont les articles 1601-1 et 1601-5 qui se réfèrent tantôt au délai d'édification, donc d'achèvement, tantôt au délai de livraison, et de l'esprit de ces textes, que le délai d'achèvement coïncide avec le délai de livraison.

Par une analyse correcte des stipulations contractuelles, et notamment des clauses B)2 stipulant un délai de douze mois à partir du début des travaux pour les achever, sans référence à un délai de livraison distinct, C) prévoyant que l'acquéreur aura la jouissance et prendra la possession de l'ouvrage lors de l'achèvement des travaux et C) 4 alinéa 5 stipulant que l'établissement du procès-verbal de réception et la remise des clés, donc la livraison de l'ouvrage, auront lieu à l'achèvement, les premiers juges ont encore dit à bon escient que lesdites clauses sont claires dans leur rédaction et ont conclu qu'en l'espèce, le délai de livraison de l'ouvrage coïncide avec le délai d'achèvement de 12 mois.

La décision entreprise est dès lors à confirmer sur ce point.

- 2.1.2 Quant à l'accord des parties pour proroger le délai d'achèvement

Il est constant en cause que les travaux ont débuté en date du 25 février 2010.

Il n'est pas non plus contesté que conformément aux stipulations contractuelles, les travaux auraient dû être achevés dans un délai de 12 mois à partir du début des travaux, soit au plus tard le 24 février 2011.

La partie intimée invoque deux pièces pour conclure à une prorogation d'un commun accord du délai d'achèvement : un courrier du 25 février 2011 de la société SOCIETE2.) à l'adresse de la société SOCIETE1.) et un courrier de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs du 3 novembre 2011.

La société SOCIETE1.) conteste formellement le moyen adverse quant à son acceptation d'une prolongation du délai d'achèvement au 24 août 2011 respectivement jusqu'à la fin du mois de mai 2011, invoqué pour la première fois en instance d'appel.

Le courrier de l'ORGANISATION1.) invoqué à l'appui de cette affirmation contiendrait une erreur purement matérielle quant au délai, erreur dont PERSONNE1.), associé de la société SOCIETE1.), aurait demandé la rectification tel qu'il résulte d'un courrier du 7 novembre 2011.

La société SOCIETE1.) conteste que la signature sur le courrier du 25 février 2011 l'informant de la prorogation du délai d'achèvement à fin mai 2011 en raison d'intempéries et du choix des carrelages puisse valoir renonciation au délai d'achèvement contractuellement fixé. Ledit courrier ne respecterait pas non plus les formalités prévues à l'acte notarié.

Le courrier du 3 novembre 2011 de l'ORGANISATION1.) indique que « (...) Vous n'êtes pas sans savoir du retard de construction alors que le délai prévu de l'achèvement était de 18 mois ».

Or, le délai d'achèvement prévu dans l'acte notarié du 6 octobre 2009 est de 12 mois, de sorte que la mention par l'ORGANISATION1.) d'un délai d'achèvement de 18 mois sans faire référence à une cause de prolongation est une erreur purement matérielle, dont PERSONNE1.) a par ailleurs demandé la rectification (pièce n°41 de Me TURPEL).

La partie intimée n'établit dès lors pas une prolongation du délai au 24 août 2011.

Le courrier du 25 février 2011 de la société SOCIETE2.) à l'adresse de la société SOCIETE1.) se lit comme suit : « Suite aux intempéries subies cet hiver, aux options supplémentaires que vous avez commandées et aux choix des revêtements de sols non définis à ce jour, nous nous voyons contraints de repousser la date de remise des clés de votre maison à fin Mai 2011 ».

Ce courrier a été contresigné par PERSONNE1.).

En absence de contestations spécifiques par rapport à ce courrier par la société SOCIETE1.), cette dernière a marqué son accord à une prorogation du délai d'achèvement des travaux jusqu'au 31 mai 2011.

- 2.1.3 Quant au retard dans l'achèvement des travaux

En matière contractuelle, le débiteur d'une obligation de résultat, telle en l'espèce celle de la société SOCIETE2.) d'achever les ouvrages pour au plus tard le 31 mai 2011, l'achèvement étant celui défini à l'article 1601-6 du Code civil auquel renvoient les clauses afférentes de l'acte notarié, est présumé responsable de l'inexécution contractuelle, si le résultat promis n'est pas obtenu.

Les premiers juges ont rappelé à juste titre que l'immeuble en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 alinéa 1er du Code Civil, il appartient à la société appelante qui se prévaut d'un défaut d'achèvement de l'immeuble de l'établir.

Faisant valoir que la réception a eu lieu le 19 juillet 2013 seulement, soit vingt-neuf mois après la date contractuellement convenue entre les parties, en l'absence de toute survenance d'un cas de force majeure ou de cause légitime de suspension du délai de livraison, la société SOCIETE1.) estime qu'il serait établi en cause que l'intimée a manqué à son obligation de résultat de délivrer l'ouvrage dans le délai convenu.

Comme en première instance, l'appelante entend prouver ses affirmations par le fait qu'aucun constat d'achèvement, tel que requis aux termes du contrat, n'aurait été dressé entre parties, respectivement par le fait que la société SOCIETE2.) ne lui aurait jamais notifié par lettre recommandée un certificat attestant de l'achèvement, tout en l'invitant à constater la réalité de cet achèvement. La partie SOCIETE2.) soutiendrait à tort que sa demande en paiement des deux dernières tranches du 2 novembre 2011 vaudrait preuve du constat d'achèvement. Les deux factures d'acompte, l'une relative à l'« équipement en cours » et l'autre relative à la « livraison », auraient été émises par la société SOCIETE2.) le 2 novembre 2011, soit huit mois après la date théorique de livraison convenue entre parties. Elle rappelle qu'elle aurait refusé le paiement desdites factures en raison des non-conformités et malfaçons dans l'exécution des travaux et en raison de leur défaut d'achèvement. La preuve que la demande en paiement des deux dernières tranches aurait été prématurée serait rapportée au regard des constatations de l'expert suite à la première visite des lieux du 13 novembre 2012 et des constatations de l'Administration communale de LIEU1.) du 7 novembre 2011 - soit 5 jours après l'établissement des factures – de la non-conformité des installations et raccordements techniques réalisés par la société SOCIETE2.). Lors de la visite des lieux en question, l'expert KINTZELE aurait notamment constaté que le système de chauffage livré et posé par la société SOCIETE2.) ne fonctionnait pas, celui-ci constituant un élément d'équipement indispensable et substantiel rendant impossible une utilisation normale de la maison d'habitation. La société SOCIETE2.) ne saurait dès lors valablement prétendre que les

inachèvements constatés par l'expert auraient uniquement trait à des travaux de parachèvement. La mise en marche tardive de l'installation de chauffage serait imputable à la société SOCIETE2.) qui aurait été en charge des travaux de branchement au gaz et à l'eau, le cahier des charges et le contrat prévoyant uniquement que les frais en relation avec ces travaux sont à charge de la société SOCIETE1.). Il aurait ainsi de même appartenu à la société SOCIETE2.) de se mettre en relation avec les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) aux fins de réaliser les travaux requis. La société SOCIETE2.) aurait été en demeure de réaliser ces travaux dès l'échéance du délai prévu au contrat. La société SOCIETE1.) ajoute qu'en tout état de cause, même à supposer que la réalisation de ces branchements lui incombait, la société SOCIETE2.) aurait eu la charge de la mise en marche du système de chauffage livré et posé et qu'à ce titre elle aurait donc dû l'inviter à faire réaliser les branchements nécessaires pour une mise en marche le 24 février 2011 au plus tard. Dans la mesure où la sous-traitante de la partie intimée, la société SOCIETE7.), aurait procédé aux travaux de branchement en date du 13 février 2013, il serait établi que l'intimée avait bien la charge de ces travaux. Elle verse encore une attestation testimoniale de TEMOIN1.), gérant de la société SOCIETE8.), qui serait intervenue afin de procéder aux travaux de mise en conformité des tranchées, conduites et gaines destinées à l'alimentation en électricité, téléphone, télévision, eau et gaz de la maison sur la partie se trouvant au niveau de la propriété de l'appelante. Le témoin attestateur confirmerait que les travaux de mise en conformité portaient également sur les tranchées à l'alimentation en eau et en gaz de la maison. Le témoignage permettrait d'établir non seulement que la maison était inachevée en janvier 2012, mais encore que les travaux des tranchées, conduites et gaines destinées à l'alimentation en eau et en gaz avaient bien été exécutés partiellement par la partie intimée.

La société SOCIETE2.) réplique qu'aucune sanction ne serait prévue par le contrat du 6 octobre 2009 ou par la loi en cas d'inobservation de la formalité du constat d'achèvement. La société SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir que la maison aurait été inhabitable au 24 août 2011. Le courrier du 19 septembre 2011 de la société SOCIETE1.) à la partie SOCIETE2.) duquel il résulterait qu'hormis la question de la tranchée - pour laquelle les parties auraient trouvé un accord - plein de petits travaux de parachèvement resteraient à finir établirait que les travaux auraient été achevés au moment de son envoi. Par l'envoi de la facture n°AF21427 portant la mention « ouvrage terminé à 100 % » du 2 novembre 2011 à la partie appelante, elle aurait clairement signalé que selon elle, l'achèvement serait donné. En refusant le paiement des deux dernières tranches, la société SOCIETE1.) aurait marqué son désaccord quant à l'achèvement de l'immeuble. Contrairement aux affirmations adverses, sa demande en paiement de la dernière tranche n'aurait pas été prématurée, la société SOCIETE1.) restant par ailleurs en défaut d'établir en quoi les 5% impayés correspondraient aux travaux repris dans le rapport d'expertise. Si le rapport

d'expertise KINTZELE mentionne que les travaux à charge de l'intimée n'auraient pas été achevés en date du 29 novembre 2012, l'expert ne préciserait pas que le terme « achevé » s'entendrait conformément à l'article 1601-6 du Code civil. Aucun des éléments repris au rapport d'expertise KINTZELE n'établirait l'inachèvement des travaux du fait de l'inaction de la société SOCIETE2.). Si l'expert KINTZELE relevait une absence de raccordement entre l'arrivée de gaz et la chaudière, respectivement l'absence de raccordement entre l'arrivée d'eau et la tuyauterie à l'intérieur de l'ouvrage, la réalisation des travaux de raccordement de gaz et de l'eau aurait incombé à la société SOCIETE1.) conformément à l'article 4 du cahier des charges. Au vu de l'engagement de la société SOCIETE1.) de s'occuper du branchement des alimentations en gaz et en eau de l'immeuble, tout retard de travaux lié à l'exécution desdits branchements ne saurait être imputable à la partie intimée. Il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de se mettre en contact avec les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.). Aucun contrat de sous-traitance avec la société SOCIETE7.) pour l'exécution des travaux de branchement n'aurait été signé. Quant au fait que le procès-verbal et la remise des clés n'ont pas été effectués lors de l'achèvement, la cause en serait le non-paiement des factures du 2 novembre 2011.

Comme mentionné ci-avant, le délai d'achèvement initialement fixé au 24 février 2011 a été prorogé au 31 mai 2011.

Il est constant en cause qu'aucun certificat constatant l'achèvement ni invitation à procéder à un constat d'achèvement n'a été adressé par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.).

Comme l'ont remarqué à juste titre les premiers juges, si cette formalité aurait permis à la société SOCIETE2.) de faire preuve de l'achèvement, son non-respect n'emporte cependant pas preuve du défaut d'achèvement des travaux dans le délai prorogé au 31 mai 2011.

Il est constant en cause que le 2 novembre 2011, la société SOCIETE2.) a envoyé une facture n°AF21427 portant la mention « ouvrage terminé à 100 % » à la société SOCIETE1.).

Il y a lieu d'admettre que la partie intimée estimait qu'à ce moment, les travaux étaient achevés au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

La société SOCIETE1.) conteste formellement qu'en date du 2 novembre 2011, les travaux auraient été achevés. Elle renvoie aux constatations de l'expert judiciaire lors des visites des lieux en novembre 2012 et février 2013 pour soutenir son affirmation quant à un défaut d'achèvement des travaux lors desdites visites.

Contrairement aux affirmations de la partie intimée, le courrier du 19 septembre 2019 d'PERSONNE1.) à l'adresse de la société SOCIETE2.) ne comporte aucune reconnaissance de l'achèvement des travaux à cette date.

Au contraire, le courrier établit que les parties étaient en désaccord sur l'interprétation du point 4 du cahier des charges, et notamment sur la question de savoir à qui incombait la réalisation des branchements d'eau et de gaz.

Le témoin attestateur TEMOIN1.) atteste notamment qu'en janvier 2012, la tranchée (électricité, gaz, antenne et télécommunications) ainsi que les gaines permettant les raccordements au réseau public étaient inachevées.

Il confirme encore que *« la tranchée électricité, gaz, antenne et télécommunication ainsi que les gaines permettant les raccordements au réseau public s'arrêtaient à plus au moins 3 mètres du raccordement public qui se trouve au milieu de la route »* et que *« le compteur d'eau était inexistant, la maison ne possédait alors aucun raccordement au réseau d'eau potable »*.

Lors de la visite des lieux du 13 novembre 2012, l'expert KINTZELE, nommé par ordonnance de référé du 21 septembre 2012, a constaté que l'eau n'était pas branchée, de sorte qu'il n'a pas pu se prononcer sur le fonctionnement de la chaudière.

Par courrier du 16 janvier 2013, le mandataire de la partie appelante informe l'expert que le branchement à l'eau a été effectué et par courrier du 14 février 2013 que le branchement au gaz a été effectué.

Lors d'une seconde visite des lieux en date du 22 février 2013, l'expert a constaté que le chauffage fonctionnait.

Dans son rapport de visite, il a indiqué sous la rubrique « conclusions » que la maison est globalement dans un état habitable.

L'achèvement suppose 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 (eau, électricité, chauffage, installations sanitaires, etc). Les défauts mineurs qui n'empêchent pas l'immeuble de servir au but auquel il est destiné sont irrelevants (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, éd. 1978, n° 207).

C'est à juste titre que la société SOCIETE1.) soutient que le non-fonctionnement du système de chauffage pour défaut de branchement à

l'eau et au gaz est à qualifier de défaut substantiel rendant impossible l'utilisation normale d'une maison.

Eu égard aux conclusions de l'expert judiciaire sur le non-fonctionnement du chauffage au mois de novembre 2012 en raison du défaut de branchement à l'eau et au gaz, il est établi que la maison n'était pas en un état habitable jusqu'au 14 février 2013.

La société SOCIETE2.) estime que sa responsabilité ne saurait être engagée dans la mesure où elle aurait exécuté tous les travaux qui lui incombaient en vertu du cahier des charges. La réalisation des tranchées et les travaux de branchements d'eau et de gaz nécessaires à la mise en marche du chauffage auraient, conformément au cahier des charges, appartenus à l'appelante de sorte que le retard dans l'achèvement de la maison serait imputable à cette dernière.

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'acte notarié de vente, la société SOCIETE2.) s'est engagée à livrer à la société SOCIETE1.) une maison d'habitation unifamiliale avec les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation.

Cet engagement comporte normalement la réalisation des tranchées pour l'eau et le gaz et les raccordements respectifs.

En se référant à la clause 4 du cahier des charges, la société SOCIETE2.) soutient que la réalisation des tranchées pour l'eau et le gaz et les travaux de raccordement auraient été exclus des travaux à charge du vendeur et auraient dû être exécutés par le client en régie.

La société SOCIETE1.) estime que la réalisation des tranchées et des travaux de raccordement à l'eau et au gaz aurait incombé à la société SOCIETE2.).

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) qu'elle en aurait dû supporter le coût financier.

Il est indiqué à la page n°6 de l'acte notarié que « *Le vendeur déclare que tous les frais résultant des taxes communales, de chancellerie, de l'autorisation de bâtir, des travaux d'infrastructures, des travaux de raccordements divers et autres sont à la charge exclusive de l'acquéreur, ce que ce dernier reconnaît et approuve* »;

La clause 4. « Canalisations » du cahier des charges indique que :

« [...] *Tranchées et pose de fourreaux pour Electricité, Téléphone et Télévision (hors eau et gaz)*

NOTA : Branchements gaz, électricité et eau potable sont à la charge du client (voir les régies) ».

La Cour ne partage pas l'interprétation donnée par les juges de première instance de la clause 4 du cahier des charges.

Force est de constater que le point 4 du cahier des charges manque de précision.

Il n'en résulte pas que les travaux des tranchées pour l'eau et le gaz respectivement les travaux de branchement devaient être réalisés par l'acquéreur.

L'indication « hors eau et gaz » mentionnée entre parenthèses en rapport avec les tranchées et pose de fourreaux pour l'électricité, téléphone et télévision sans mise en contexte est trop imprécise pour conclure que les travaux de réalisation des tranchées pour l'eau et le gaz devaient être exécutés par l'acquéreur.

La remarque figurant à la clause 4 suivant laquelle « les branchements gaz, électricité et eau potable sont à la charge du client (voir les régies) » n'est qu'un rappel de l'indication figurant à la page 6 de l'acte notarié suivant lesquelles les frais divers y énumérés sont à charge de l'acquéreur.

La société SOCIETE2.) reste en défaut de verser une pièce relative aux régies.

Il ne se dégage dès lors pas de la lecture dudit article que les travaux de raccordement devaient être réalisés par l'acquéreur.

Les articles II. C) « 2.- Maîtrise de l'ouvrage » et II. C) « 3.- Travaux modificatifs et supplémentaires » de l'acte notarié desquels il résulte que l'acquéreur n'est pas autorisé de s'immiscer dans la réalisation des travaux et qu'il confère au vendeur, partant à la société SOCIETE2.), le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur le terrain et notamment ceux qui sont nécessaires pour assurer la desserte de l'immeuble ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics, contredisent l'affirmation que la société SOCIETE1.) avait la charge de réaliser les tranchées pour l'eau et le gaz et leur branchement.

L'affirmation de la société SOCIETE2.) qu'elle n'aurait pas eu la charge de réaliser les tranchées pour l'eau et le gaz est encore contredite par les déclarations du témoin TEMOIN1.) suivant lesquelles les gaines de viabilisation partant de l'intérieur de la maison jusqu'au point de raccordement se trouvant au milieu de la route tant pour l'eau potable que

pour le gaz ont dû être réinstallées par la société SOCIETE8.). Il en résulte donc que la société SOCIETE2.) avait bien entamé les travaux en question.

C'est dès lors à juste titre que la société SOCIETE1.) soutient qu'ayant initialement réalisé les travaux de tranchées, conduites et gaines destinées à l'alimentation en électricité, téléphone, télévision, eau et gaz et ayant ensuite pris en charge la facture n°12980 du 30 mars 2012 de la société SOCIETE8.), la société SOCIETE2.) ne saurait valablement prétendre que la réalisation de ces travaux n'aurait pas été à sa charge.

Par ailleurs, le devis du 22 juillet 2011 de la société SOCIETE2.) comprenant une offre pour les travaux de raccordement aux réseaux avec mention « ouverture de la rue pour les raccordements réseaux, canal, eau, TV P&T, électricité et gaz (à charge de SOCIETE2.) les gaines jusqu'en limite de propriété suivant cahier de charges) » confirme que la partie intimée devait prendre en charge l'exécution matérielle des travaux et la partie appelante le coût financier des travaux d'infrastructure du côté du domaine public.

Au vu des développements ci-avant, la Cour conclut que la réalisation des travaux de raccordement de l'eau et du gaz, de même que ceux des tranchées de l'eau et du gaz, relevait de la société SOCIETE2.).

Par ailleurs, c'est à tort que les premiers juges ont retenu qu'il ne serait pas établi en cause que la société SOCIETE2.) soit à l'origine de la demande en exécution d'une installation de gaz introduite auprès de l'association ORGANISATION2.) en date du 14 février 2013 par la société SOCIETE7.).

Les affirmations de l'intimée que la société SOCIETE7.) ne serait pas son sous-traitant et ne serait pas intervenue sur sa demande pour la demande en exécution de l'installation de gaz sont peu crédibles, la société SOCIETE2.) disposant seule des clés de la maison en février 2013 et la société SOCIETE7.) ayant le même siège social que le sous-traitant de la partie intimée et défenderesse en intervention en première instance, la société SOCIETE3.).

En conséquence, la Cour retient, par réformation de la décision entreprise, qu'il est établi que la société SOCIETE2.) avait pour charge de réaliser les tranchées et les travaux de branchement de gaz et eau.

La société SOCIETE2.) ne justifie pas l'inexécution de son obligation contractuelle de résultat relative à son obligation de respecter le délai convenu pour la fin des travaux.

En effet, si elle mentionne à titre de cause exonératoire des intempéries, les travaux supplémentaires et le choix tardif de carrelage par l'appelante, il s'agit des mêmes motifs ayant justifié le report du délai d'achèvement des travaux et de livraison au 31 mai 2011.

Aucune cause exonératoire tenant aux conditions météorologiques ou autre pour la période postérieure au 25 février 2011 n'est invoquée.

Eu égard aux pièces établissant que le branchement de l'eau a eu lieu début 2013 et le branchement du gaz nécessaire à la mise en marche du chauffage en date du 14 février 2013, il faut retenir que la maison de la société SOCIETE1.) n'a été achevée au sens de l'article 1601-6 du Code civil qu'en date du 14 février 2013.

Le retard dans l'achèvement de travaux dans les délais convenus est dès lors imputable à la partie intimée.

Par ailleurs, la partie intimée est malvenue de soutenir que si la société SOCIETE1.) estimait que le respect de la date d'achèvement était une condition essentielle du contrat, elle aurait dû lui faire des rappels et la mettre en demeure de s'exécuter.

En vertu de l'article 1146 alinéa 2 du Code civil, la nécessité de la mise en demeure n'existe pas lorsque le jour de l'exécution a été déterminé comme en l'espèce.

Par ailleurs et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la société SOCIETE1.) a mis la société SOCIETE2.) en demeure d'achever les travaux par le courrier du 3 novembre 2011 de l'ORGANISATION1.).

Il résulte des échanges entre parties, et notamment de la réponse de la société SOCIETE2.) du 3 novembre 2011 (pièce n°34 de Me TURPEL) qu'elle avait connaissance des doléances de la société SOCIETE1.).

L'entrée en jouissance de la maison rendue possible par la remise des clés a eu lieu le 19 juillet 2013. En conséquence, le retard dans la délivrance de la maison se situe entre le 1^{er} juin 2011 et le 19 juillet 2013.

Dans la mesure où la maison de la société SOCIETE1.) n'était pas achevée avant le 14 février 2013, leur refus de réceptionner les clés a été justifié avant cette date.

La société SOCIETE2.) soutient encore que le refus de la remise des clés aurait été justifié par le refus de paiement des deux dernières factures par la société SOCIETE1.).

Or, force est de constater que la société SOCIETE2.) n'a pas réclamé ni en première instance ni en instance d'appel paiement des factures en souffrance.

Par ailleurs, le non-paiement des factures par la partie appelante postérieur à la date d'achèvement convenu ne saurait valoir cause exonératoire de l'obligation de résultat pesant sur la partie intimée.

Il s'ensuit qu'aucune cause légitime de suspension du délai de livraison n'est en l'espèce établie pour la période allant du 1^{er} juin 2011 au 19 juillet 2013.

La société SOCIETE2.) ne parvient partant pas à s'exonérer de sa responsabilité pour ladite période.

3. Quant au préjudice

La partie SOCIETE1.) expose que comme la société SOCIETE2.) lui aurait remis l'ouvrage avec 29 mois de retard, elle n'aurait pas été en mesure de mettre les lieux à disposition de son locataire, de sorte qu'elle aurait subi une perte de loyers à hauteur de 124.700,- euros (29 mois de retard de février 2011 à juillet 2013) x 4.300,-euros loyer/mois).

Elle est d'avis qu'il conviendrait de prendre en compte le loyer qui lui reviendrait effectivement depuis qu'elle a pu louer la maison et non pas un loyer moyen d'un montant de 2.400,- euros retenu par l'Observatoire de l'habitat pour une maison standard de 4 chambres à LIEU1.).

A admettre qu'elle n'ait pas établi avoir subi une perte de loyers entre la période de février 2011 à juillet 2012, il n'en demeurerait pas moins qu'elle aurait subi une perte d'une chance de pouvoir mettre en location l'immeuble en question pendant cette période.

La société SOCIETE1.) demande dès lors à titre subsidiaire à se voir allouer la somme de 121.045, euros (= 69.445 (17 mois x 4.300) x 95%) + 51.600 (12 mois x 4.300) en retenant la probabilité de 95% qu'elle aurait pu toucher des loyers entre février 2011 et juillet 2012.

A titre encore plus subsidiaire, elle réclame paiement d'un montant de 51.600,- euros au titre de 12 loyers non perçus entre juillet 2012 et juillet 2013.

Afin d'établir son préjudice, elle verse une attestation testimoniale de PERSONNE3.), un compromis de bail que la partie appelante et son locataire auraient fait enregistrer en juillet 2012 stipulant que le bail aurait dû commencer le 24 février 2011 au plus tard ainsi que des extraits de

compte relatifs au paiement des loyers et charges des mois d'avril à décembre 2014 inclus.

La société appelante estime encore avoir subi un préjudice du fait d'un surplus d'intérêts payés en raison du report du remboursement des mensualités du prêt hypothécaire jusqu'en mars 2014 qu'elle aurait dû solliciter en raison de la non-perception des loyers à partir de février 2011 destinés à financer le remboursement du prêt.

Il résulterait du certificat de l'institut bancaire BANQUE1.) que des intérêts supplémentaires à hauteur de 6.393,68,- euros pour la période allant de décembre 2010 à mars 2014 auraient été payés. Par réformation de la décision entreprise, elle demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de ladite somme.

La société SOCIETE1.) demande ensuite à être dédommée d'un surcoût qu'elle aurait été obligé de supporter pour la réalisation de la tranchée et la pose des gaines destinées à l'alimentation en électricité, téléphone, télévision, eau et gaz de la maison au niveau du domaine public.

Ayant été contrainte de recourir à une entreprise tierce pour faire réaliser des travaux qui, suivant le cahier des charges auraient dû être exécutés par la partie intimée, elle demande par réformation de la décision entreprise à voir condamner la partie intimée au paiement de la somme de 6.163,68 euros du chef des frais exposés.

Quant aux pertes de loyer alléguées, la société SOCIETE2.) estime que si un préjudice devait être retenu de ce chef, il devrait être qualifié de perte d'une chance qui serait à déterminer ex aequo et bono.

Elle conteste la pertinence de la pièce intitulée « compromis de bail » signé le 2 juillet 2012 qui serait le fruit d'un montage entre des sociétés dirigées par les mêmes personnes physiques – les sociétés SOCIETE1.) SCI et le cabinet fiscal SOCIETE9.) SARL, représentées par les sieurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En tout état de cause la demande en indemnisation pour la période antérieure au 13 juillet 2012, date d'enregistrement du compromis en question, est contestée.

Si la société SOCIETE2.) devait être tenue de la perte de loyers subie par la société SOCIETE1.), les loyers ne sauraient être réclamés à compter du 24 février 2011. En effet, la société SOCIETE1.) ne tiendrait pas compte du parachèvement qui aurait dû être réalisé par ses soins.

Quant au surplus des intérêts payés, la société SOCIETE2.) conteste cette demande en son principe et soutient que cette demande reste à l'état de pure allégation.

Il est constant en cause que l'acte notarié de vente ne prévoit pas de clause pénale trouvant application en cas de dépassement du délai d'achèvement de l'ouvrage.

Dans la mesure où la sécurité juridique requiert la fixation d'un délai d'achèvement des travaux, qui existe d'ailleurs bel et bien dans le cas d'espèce, le propriétaire a partant droit à réparation de son préjudice pour non-respect de ce délai, indépendamment de l'existence ou non d'une indemnité contractuellement prévue.

Il appartient partant à la partie appelante de rapporter la preuve de son préjudice réel.

- La perte de loyers

L'article 1147 du Code civil dispose :

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

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se prévaut d'un compromis de bail pour la location d'une maison à exploitation de bureau enregistré le 13 juillet 2012 et signé entre la société SOCIETE1.) représentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et le cabinet fiscal SOCIETE9.) SARL, représenté par les mêmes personnes.

Aux termes des stipulations contractuelles, le compromis de bail portant sur la maison litigieuse est consenti et accepté moyennant un loyer payable mensuellement d'un montant de 4.300,- euros TTC.

Il est consenti et accepté pour une durée minimum de 12 mois à partir de la fin des travaux d'achèvement de la maison qui sera consacrée à l'usage principal de bureau du locataire.

En raison du défaut d'achèvement, le locataire a seulement pu jouir du local loué à partir du mois de juillet 2013.

Afin de contrecarrer les affirmations de la partie SOCIETE2.) que le contrat de bail est fictif, la société SOCIETE1.) verse des extraits de compte relatifs aux loyers et charges perçus pour avril et décembre 2014.

Aucune pièce relative au paiement d'un loyer à partir du mois d'août 2013 n'est versée en cause.

Quant au paiement d'un loyer entre avril 2014 et décembre 2014, force est de constater que la partie SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve du paiement d'un loyer mensuel de 4.300, - euros pour les mois en question.

Les paiements effectués portent sur des montants variables, les seuls extraits portant la mention avance loyer sont ceux du 1^{er} avril 2014 (1.500,- euros) et du 16 octobre 2014 (3.383,93 euros).

Les autres extraits de compte ne portent aucune mention ou indiquent « remboursement SOCIETE1.) ».

L'opération de paiement du 21 octobre 2014 renseigne d'une avance pour facture SOCIETE4.) à hauteur de 5.193,55 euros.

Ces pièces ne permettent dès lors pas d'établir le paiement d'un loyer mensuel de 4.300,- euros du Cabinet SOCIETE9.) à la société SOCIETE1.).

Le témoin attestateur PERSONNE3.), employée du cabinet SOCIETE9.) atteste qu'elle a été informée en février 2009 que le cabinet SOCIETE9.) allait déménager en de nouveaux bureaux au mois de février 2011. Elle ne fait pas mention d'un contrat de bail ou encore d'un loyer à payer.

Le paiement effectif d'un loyer de 4.300,- euros à partir du 1^{er} août 2013 ne découle d'aucune autre pièce telle que notamment les déclarations fiscales de revenus de la location de propriétés bâties.

La Cour admet cependant que l'on n'achète pas un bien immobilier pour le laisser à l'abandon, mais que soit on a l'intention d'y emménager soi-même, soit on le met en location.

Eu égard au tableau des prix moyens de la commune de LIEU1.) pour une maison à quatre chambres et en l'absence d'autres éléments, la Cour fixe la perte de loyers du 1^{er} juin 2011 au 19 juillet 2013 à 61.520,- euros [= 60.000 (25 x 2.400) + 1.520 (19 x 2.400/30)].

- Le surplus des intérêts payés

La pièce n°14 de la partie SOCIETE1.), en l'occurrence un certificat de la banque BANQUE1.) attestant du montant des intérêts payés entre décembre 2010 et avril 2014 à hauteur de 53.828,10 euros et du montant des intérêts qui auraient dû être payés pour la même période, à savoir 47.431,15 euros, si les remboursements mensuels avaient débuté correctement en décembre 2010, ne permet pas de vérifier si cette pièce est en relation avec un prêt contracté pour le financement de la maison litigieuse. Elle est encore insuffisante pour établir un lien de cause à effet direct entre le préjudice allégué et la faute de la partie SOCIETE2.).

- Le surcoût payé par la société SOCIETE1.) pour réaliser la tranchée et poser les gaines destinées à l'alimentation en électricité, téléphone, télévision, eau et gaz de la maison au niveau du domaine public

Eu égard aux conclusions ci-avant suivant lesquelles le coût financier des travaux d'infrastructure et de raccordement est à charge de l'acquéreur, la facture n° 12979 du 30 mars 2012 doit rester à charge de la société SOCIETE1.).

- Conclusion :

Au vu de ce qui précède, il y a, par réformation de la décision entreprise, lieu de dire la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de la société SOCIETE2.) fondée à hauteur de 61.520,- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2014, date de la demande, en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) conclut encore à la capitalisation des intérêts pour autant qu'ils soient dus pour une année entière.

Les dispositions de l'article 1154 du Code civil sont d'ordre public. Les tribunaux ne disposent d'aucun pouvoir d'appréciation de l'opportunité de l'anatocisme. La capitalisation des intérêts a lieu sans qu'il faille former une nouvelle demande ou procéder à l'établissement d'un arrêté de compte à l'expiration de chaque période annuelle (cf. Cass. fr., Civ. 2ème, 28 février 1996, Bull civ. II, n° 46).

Il convient dès lors d'accéder à la demande tendant à la capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du Code civil, dès lors que les intérêts seront dus pour une période supérieure à un an au moment de la condamnation à intervenir.

4. Quant à la demande reconventionnelle

Quant à la demande reconventionnelle en remboursement des honoraires d'avocat à hauteur de 5.850,- euros formulée par la partie SOCIETE2.) aux termes de ses conclusions du 25 janvier 2011, la société SOCIETE1.) soulève à titre principal l'irrecevabilité de cette demande pour être une demande nouvelle en instance d'appel.

A titre subsidiaire, elle conteste ladite demande en son principe et en son quantum.

La société SOCIETE2.) n'ayant pas formulé une telle demande en première instance, la demande actuelle en remboursement des frais d'avocat se rapportant à la première instance est à déclarer irrecevable.

La demande est en revanche à déclarer recevable en ce qui concerne les frais d'avocat engendrés par l'instance d'appel, dès lors qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article 592 du Nouveau Code de Procédure Civile les parties pourront demander en cause d'appel des dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis le prédit jugement.

Eu égard à l'issue du litige et en l'absence de la moindre pièce justificative, cette demande est cependant à rejeter.

5. Quant aux indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000, - euros pour la première instance et à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il serait inéquitable de laisser à la seule charge de la société SOCIETE1.) tous les frais d'avocat qu'elle a dû exposer, tant en première instance qu'en instance d'appel. Il y a lieu de lui allouer, à charge de la société SOCIETE2.), une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) succombe dans sa défense et doit partant être déboutée de sa demande dirigée contre la société SOCIETE1.).

PAR CES MOTIFS :

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

dit recevable l'appel de la société civile immobilière SOCIETE1.),

dit fondé l'appel

partant, réformant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) la somme de 61.520,- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2014, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à capitalisation des intérêts échus en application de l'article 1154 du Code civil,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle au titre des frais et honoraires d'avocat,

décharge la société civile immobilière SOCIETE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) des indemnités de procédure de 1.500,- euros et de 2.000,- euros,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.