

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 065/24 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-deux mai deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2022-01148 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre;  
Nadine WALCH, premier conseiller;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée 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 son (ses) gérant (s), actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 21 octobre 2022,

comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 21 octobre 2022,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la

présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Par acte de vente en état futur d'achèvement du 3 mai 2017 (ci-après l'acte de vente), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a vendu, moyennant un prix de vente de 377.869,- euros, à PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) un immeuble en copropriété à construire, dénommé ADRESSE3.) », sur un terrain sis à ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section C de ADRESSE6.), lieu-dit ADRESSE7.) » sous le numéro NUMERO2.), composé des lots privatifs suivants :

- un appartement avec balcon constituant le lot numéroNUMERO3.)/A/A/09 au neuvième étage d'une surface utile de 54,82 m<sup>2</sup>,
- une cave constituant le lot numéroNUMERO4.)/P/A/83 au troisième sous-sol d'une surface utile de 5,08 m<sup>2</sup>,
- un emplacement intérieur constituant le lot numéroNUMERO5.)/P/C/83 au troisième sous-sol d'une surface utile de 11,57 m<sup>2</sup>.

Par acte du 25 juin 2019, le prix de vente a été rectifié au montant de 366.808,92 euros, lequel a été intégralement réglé.

L'article 3, alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte de vente, intitulé « *Délai d'exécution des travaux* » est de la teneur suivante :

*« Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 21 octobre 2019, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ».*

En date du 2 décembre 2020, les parties ont signé un procès-verbal de constat d'achèvement de travaux et de prise de possession des lieux (ci-après le procès-verbal de réception du 2 décembre 2020 ou la réception du 2 décembre 2020).

Par exploit d'huissier du 16 novembre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner au paiement des montants de :

- 18.943,35 euros à titre d'indemnisation pour le préjudice causé par le dépassement du délai d'achèvement conventionnel, sinon toute autre somme même supérieure à déterminer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir du 21 octobre 2019, date de l'achèvement conventionnellement fixée, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- 9.000,- euros à titre de moins-value au vu du vice affectant le parklift, sinon toute autre somme même supérieure à déterminer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 5.000,- euros, sous réserve d'augmentation de la demande en cours d'instance, à titre du préjudice moral subi,
- 5.000,- euros, sous réserve d'augmentation de la demande en cours d'instance, à titre du préjudice matériel subi à titre des frais et honoraires d'avocat.

Elle a encore sollicité la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros, sous réserve d'augmentation de la demande en cours d'instance, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

En cours d'instance, elle a augmenté sa demande au titre des frais et honoraires d'avocat au montant de 6.435,- euros.

Par un jugement rendu le 13 juillet 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- déclaré la demande recevable et partiellement fondée,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.875,45 euros au titre d'indemnité de retard avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000,- euros au titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement intervenu,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.340,- euros au titre de frais d'avocat,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement intervenu.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 21 octobre 2022, la société SOCIETE1.) a relevé appel contre le jugement du 13 juillet 2022, lequel lui a été signifié le 5 octobre 2022.

Par réformation du jugement entrepris, la partie appelante demande à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre et elle requiert la condamnation de

PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande à voir déclarer l'appel non fondé et elle sollicite la confirmation du jugement entrepris.

Elle relève appel incident et demande, par réformation du jugement du 13 juillet 2022, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des montants suivants :

- 18.943,35 euros à titre d'indemnisation pour le préjudice causé par le dépassement du délai d'achèvement conventionnel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 9.000,- euros à titre de moins-value en raison du vice affectant le parklift, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 5.000,- euros à titre du préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde
- 2.500,- euros à titre d'indemnité de procédure.

Elle demande acte de sa « demande additionnelle en augmentation de sa demande de condamnation de la partie adverse au paiement des frais et honoraires » et elle requiert la condamnation de la partie appelante « au montant total de 14.664,47 euros ».

En tout état de cause, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Par décision du 6 décembre 2023, le magistrat de mise en état a restitué la pièce numéro 17 au mandataire de PERSONNE1.), motif pris qu'elle a été communiquée en dehors des délais fixés par l'ordonnance de mise en état simplifiée du 2 mai 2023.

Par ordonnance du 6 décembre 2023, l'instruction de l'affaire qui s'est faite conformément aux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 27 mars 2024.

## **Positions des parties**

### La société SOCIETE1.)

La partie appelante expose que le chantier a commencé au milieu de l'été 2017 sous le pilotage de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.), laquelle aurait assumé la fonction de project manager.

Sitôt les fondations posées, sous la direction et la responsabilité de l'entreprise générale, la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.), le chantier aurait connu d'importants retards qui auraient empêché la livraison des divers lots de copropriété dans le délai initialement indiqué dans l'acte de vente.

Plusieurs dizaines de journées d'intempéries, dûment attestées par les relevés météorologiques locaux, auraient retardé les travaux, qui auraient été totalement interrompus à compter du 17 mars 2020 jusqu'au 20 avril 2020, du fait des mesures gouvernementales prescrites dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au Covid-19. La reprise du chantier aurait nécessairement été ralentie en raison des contingences sanitaires.

A ces contraintes, totalement étrangères à sa volonté, se seraient encore ajoutées des augmentations de délai en raison des « Travaux Modificatifs Acquéreurs » affectant les divers lots de copropriété.

S'agissant d'événements assimilés à la force majeure, les acquéreurs, dont la partie intimée, auraient été informés des difficultés rencontrées et des mesures prises par la société SOCIETE1.) pour y remédier le plus efficacement que possible.

En droit, la partie appelante ne conteste pas que l'obligation de livrer un ouvrage dans le délai convenu constitue une obligation de résultat dans le chef du promoteur-vendeur, à qui il appartient de s'exonérer par la preuve d'une faute de la victime ou d'une cause étrangère revêtant les caractéristiques de la force majeure.

En cas d'événements extérieurs, imprévisibles, irrésistibles, tous étrangers au constructeur et assimilables à la force majeure, l'obligation de résultat cèderait.

Il n'y aurait pas non plus manquement à cette obligation de résultat quand le contrat lui-même prévoit des causes légitimes de suspension du délai.

Une telle stipulation ne serait pas à qualifier de clause abusive mais elle constituerait en droit positif une simple clause d'aménagement de l'obligation de délivrance, laquelle serait valable lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'événement fortuit se trouve en relation directe avec le retard intervenu dans la construction, ce qui serait le cas en l'espèce.

Le doublement du délai, nécessaire pour amortir l'impact de l'événement extérieur irrésistible sur l'organisation générale du chantier, ne constituerait dès lors pas une clause abusive. D'ailleurs, la société SOCIETE1.) considère que le simple fait qu'une clause est, ou paraît, désavantageuse pour le consommateur, ne permettrait pas de conclure à son caractère abusif.

Sauf à méconnaître l'obligation d'exécution de bonne foi du contrat, PERSONNE1.) ne saurait remettre en cause un engagement synallagmatique librement contracté en pleine connaissance de cause.

La partie appelante se prévaut plus particulièrement de plusieurs événements relevant de la force majeure ou étant à qualifier de causes légitimes de suspension, à savoir :

- les intempéries,
- la crise sanitaire,
- les difficultés d'approvisionnement,
- les travaux modificatifs acquéreurs,
- l'incidence de tiers dans la livraison de l'immeuble.

Pour justifier le retard dans l'achèvement des travaux, elle se prévaut de 149 jours calendaires d'intempéries et elle affirme que « *les jours d'intempérie sont justifiés par les relevés de la société SOCIETE3.) qui les a communiqués à la société SOCIETE2.) avec à l'appui des relevés de la station météorologique de ORGANISATION1.)* ».

Conformément à l'acte de vente, il y aurait lieu de doubler le montant de 149 et de prendre en considération 298 jours de suspension du délai d'exécution des travaux.

Concernant la crise sanitaire, la société SOCIETE1.) reproche à la juridiction de première instance d'avoir écarté d'un trait de plume le retard invoqué par la lenteur de la reprise du chantier à l'issue de la fermeture imposée par les pouvoirs publics en raison de la pandémie du Covid-19.

Le simple bon sens commanderait d'admettre que la pandémie, qui a imposé l'interruption totale des activités pendant 33 jours, a généré un certain nombre de contaminations parmi les salariés des entreprises intervenant sur le chantier.

La relance des chantiers de construction aurait fait partie de la première phase de déconfinement. Il aurait été constant que l'état de santé des salariés et de leur entourage, notamment les « cas-contact » et les contaminations, aurait lourdement impacté la vie des entreprises du bâtiment lors de la reprise des activités.

La partie appelante en déduit « qu'au titre de la crise sanitaire liée au Covid-19, il y a donc lieu de retenir à tout le moins 66 jours de suspension du délai d'exécution des travaux (33 jours x 2), étant précisé que l'impact global sur les travaux est, dans les faits, bien supérieur, pour les raisons précédemment exposées » et elle en conclut que « la réformation du jugement sur ce point s'impose ».

La partie appelante fait encore état de difficultés d'approvisionnement pour justifier un retard dans l'exécution des travaux. Elle soutient que l'avancement des travaux a été fortement ébranlé pour deux raisons principales, à savoir :

- les difficultés d'approvisionnement concernant le parvis compte tenu du fait que la commune aurait exigé l'utilisation d'un produit spécifique qui n'aurait été réalisé que par un seul fabricant, et
- les difficultés d'approvisionnement concernant la façade au motif que le matériel utilisé pour réaliser la façade de l'immeuble aurait été extrêmement spécifique et réalisé à partir d'alternance de verre émaillé.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) seraient les seules à pouvoir quantifier exactement les jours de retard engendrés par ces difficultés d'approvisionnement, de sorte que ce serait à tort que les magistrats ayant siégé en première instance n'ont pas

tenu compte de cette cause de suspension des délais au motif que le quantum était indéterminé.

Même si le quantum demeure indéterminé, la société SOCIETE1.) demande la réformation du jugement entrepris et demande qu'il soit « retenu une paralysie du chantier de plusieurs semaines, compte tenu du doublement des délais contractuellement prévu ».

Pour justifier le retard d'exécution des travaux, la partie appelante se prévaut encore de travaux modificatifs acquéreurs.

Elle expose que PERSONNE1.) a accepté et signé en date du 7 février 2019 une offre de modification émanant de la société SOCIETE3.) suivant laquelle les travaux modificatifs acquéreurs ont été comptabilisés pour une durée de 8 jours ouvrés, soit 10 jours calendaires. Contrairement à ce qui a été admis par la juridiction de première instance, PERSONNE1.) ne saurait, dans le cadre d'une procédure judiciaire par elle initiée, remettre en cause la portée de son engagement.

Au titre des travaux modificatifs acquéreurs, il y aurait dès lors lieu de retenir un total de 20 jours de suspension du délai d'exécution des travaux.

Finalement, la société SOCIETE1.) soutient qu'il ne lui appartenait pas de s'immiscer dans les relations contractuelles de l'entreprise générale, la société SOCIETE3.), avec les divers intervenants sur le chantier, ni de se substituer à elle dans la direction du chantier, son pilotage et la coordination des divers intervenants.

PERSONNE1.) ferait fi des attributions dévolues aux divers acteurs principaux, et partant de leurs obligations respectives, pour les imputer à tort au promoteur.

La société SOCIETE1.) affirme avoir accompli consciencieusement ses obligations de promoteur envers les acquéreurs dans le cadre des ventes en état futur d'achèvement.

Elle en déduit qu'elle a respecté le délai de livraison résultant de l'adaptation contractuelle fixée en cas de survenance de causes légitimes de suspension.

Elle récapitule ses conclusions comme suit :

*« Acte de VEFA du 3 mai 2017*

*Conditions de livraison selon acte : 21 octobre 2019*

*COVID : 33*

*Intempéries (jours calendaires) : 149*

*TMA : 10 (8 jours ouvrés représentant 10 jours calendaires)*

*Délai d'approvisionnement : [réservé] détail et planning entre les mains de SOCIETE3.)*

*Total des jours « décalage » : 192*

*Délais doublés :  $(33 \times 2) + (149 \times 2) + (10 \times 2) = 384$  jours*

*Date recalée avec délais doublés : 7 novembre 2020*

*Date de livraison effective des lots à Madame PERSONNE1.) : 2 décembre 2020*

*Différence : +26 jours (compte tenu des délais d'approvisionnement, soit moins d'un mois) ».*

La partie appelante conclut que sa responsabilité ne saurait être retenue, motif pris qu'elle aurait livré les ouvrages avec tout au plus un retard de trois semaines.

En ordre subsidiaire, « *si la Cour devait avoir le moindre doute sur le décalage de livraison au regard de la survenance des différentes causes légitimes de suspension précitées, la partie concluante sollicite la nomination d'un expert qui pourrait ainsi se prononcer sur la détermination de la date du décalage de livraison des appartements des parties demanderessees [sic] sur base des pièces produites à la cause* ».

En ordre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste tant le principe, que le quantum du préjudice matériel allégué. Elle reproche à la juridiction de première instance d'avoir alloué une indemnisation à PERSONNE1.) sur base de simples affirmations non corroborées par la moindre pièce.

Le préjudice matériel invoqué à titre de perte de loyers serait purement hypothétique.

PERSONNE1.) ne rapporterait aucun élément de preuve pour démontrer que l'immeuble a été offert en location, qu'il a été loué et à quel prix.

Les magistrats ayant siégé en première instance se seraient encore trompés en se référant à la norme légale tendant à fixer le loyer maximal d'un bien. Il aurait appartenu à PERSONNE1.) de verser une évaluation de la valeur locative de son appartement.

Finalement, l'approche de PERSONNE1.) tendant à dire qu'elle aurait été privée de la possibilité de louer son appartement pour le prix de 1.528,37 euros pendant 12 mois et demi ne saurait être accueillie pour être simpliste. Il conviendrait de vérifier si PERSONNE1.) a payé les mensualités du prêt pendant toute la période concernée et il faudrait tenir compte du tableau d'amortissement pendant la période d'indemnisation.

Face à ces incertitudes, la Cour ne saurait retenir l'existence d'un préjudice réel et certain dans le chef de PERSONNE1.).

En ordre subsidiaire et si par impossible une indemnisation devait être accordée à la partie intimée en raison d'un quelconque retard de livraison, il conviendrait de limiter la perte de chance à 10%, sinon 30% de la valeur locative à arbitrer *ex aequo et bono* en tenant compte du fait qu'un loyer de 1.528,27 euros est largement surévalué, l'appartement en question n'ayant qu'une superficie de 54 mètres carrés.

La partie appelante conteste également que PERSONNE1.) ait subi un préjudice moral.

Elle rappelle que le retard aurait, tout au plus, été de 26 jours et ce sans compter le retard lié aux problèmes d'approvisionnement et elle considère qu'elle a exécuté le contrat selon les modalités qu'il renferme.

A cela s'ajouterait que le préjudice allégué ne serait nullement établi. PERSONNE1.) se contenterait d'invoquer « une situation de préoccupation, de stress et d'angoisse » qu'elle aurait vécue du fait de ce que la date de livraison aurait été

repoussée « sans raison valable » en omettant de prendre en considération que le risque de retard était prévu dans le contrat lui-même, lequel en avait aménagé les conséquences.

Quant à l'appel incident relevé par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) maintient, tout comme en première instance, sa position consistant à dire que le parklift qui a été livré à PERSONNE1.) correspond en tous points à ce qui lui a été vendu.

Pour étayer son affirmation, elle se réfère à la notice descriptive des travaux et fournitures du 11 juillet 2016 dûment signée par PERSONNE1.), à l'attribution des stationnements au sous-sol 2 et à la « fiche d'information SOCIETE4.) Parklift 450 » détaillant les dimensions du parklift correspondant à la désignation « modèle compact ».

En ordre subsidiaire et pour autant que la Cour devait retenir un défaut de conformité concernant le parklift, la société SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce que les magistrats de première instance ont décidé que le défaut de livraison d'un parklift conforme à la commande constitue un défaut de conformité apparent couvert par la réception sans réserves du 2 décembre 2020.

Elle demande dès lors de déclarer l'appel incident non fondé.

Concernant les frais d'avocat, la société SOCIETE1.) demande que PERSONNE1.) soit déboutée de toutes ses prétentions, motifs pris que c'est à tort qu'elle fonde son action sur un retard qu'elle essaye d'imputer au promoteur et que sa demande au titre d'une moins-value affectant le parklift ne repose sur aucun fondement.

Pour les mêmes motifs, elle requiert que PERSONNE1.) soit déboutée de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

#### PERSONNE1.)

La partie intimée rappelle que l'acte de vente prévoyait un délai d'achèvement au plus tard le 21 octobre 2019, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime du délai de livraison, et que l'ouvrage n'a été livré que le 2 décembre 2020.

Elle en déduit que le promoteur a manifestement manqué à son obligation de résultat de délivrer l'immeuble endéans le délai convenu et que sa responsabilité est engagée de ce fait.

Elle conteste formellement avoir été informée du retard de livraison de l'ouvrage dû aux conditions climatiques, aux difficultés d'approvisionnement ou aux prétendus travaux modificatifs. Elle souligne que la partie adverse est en défaut de verser la moindre pièce pour établir ses affirmations.

Elle en déduit que la société SOCIETE1.) ne s'est pas exonérée de la présomption de responsabilité pesant sur elle étant donné qu'elle a manqué aux obligations contractuelles aux termes desquelles elle avait l'obligation de la prévenir à chaque survenance d'une des circonstances du report du délai de livraison du bien et de justifier qu'il s'agissait ou d'une cause légitime de suspension ou d'une cause revêtant les caractéristiques de la force majeure.

Subsidiairement, PERSONNE1.) estime que les causes soulevées par la société SOCIETE1.) ne remplissent aucun des critères contractuellement prévus.

Les bulletins météorologiques versés en cause ne permettraient pas de qualifier ces conditions météorologiques d'imprévisibles et d'irrésistibles, étant donné que les périodes de pluies, d'un peu de gel ou d'un peu de neige seraient monnaie courante et n'auraient rien d'imprévisible. Par ailleurs, il aurait appartenu au promoteur de tenir compte de ces aléas dans la fixation du délai de livraison de l'ouvrage.

Même si les conditions météorologiques sont prévues à l'acte de vente comme cause de report du délai de livraison, toujours est-il qu'il aurait fallu qu'il s'agisse d'une cause légitime de suspension du délai. Pour qu'une cause de suspension du délai puisse être qualifiée de légitime, il faudrait que la partie qui invoque cet empêchement temporaire prouve qu'il n'a pas pu être évité, nonobstant sa diligence et sa prévoyance, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. La partie appelante n'aurait pas non plus prouvé que les prétendues intempéries aient eu un effet direct et immédiat rendant impossible la réalisation des travaux qui auraient dû être effectués le jour de l'intempérie.

PERSONNE1.) conteste finalement la pertinence des pièces versées par la partie appelante pour justifier le retard de livraison. La société SOCIETE1.) se contenterait de verser des relevés d'intempéries fournis par la société SOCIETE3.) avec des bulletins de ORGANISATION1.) et un tableau de suivi des intempéries de la société SOCIETE2.).

Or, selon les stipulations contractuelles, la justification de la survenance d'une cause légitime de suspension aurait dû être apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du maître d'œuvre.

Les pièces attestant prétendument les intempéries devraient dès lors encourir le rejet pour ne pas émaner du maître d'œuvre.

PERSONNE1.) en déduit que le report de la date d'achèvement n'est pas justifié en raison d'intempéries et elle demande la confirmation du jugement entrepris.

Les prétendus retards dans les commandes ne seraient pas davantage à qualifier d'imprévisibles et d'irrésistibles, motif pris qu'il appartiendrait au promoteur, sinon au sous-traitant, de passer commande en temps utile.

Quant aux prétendus travaux modificatifs, PERSONNE1.) conteste avoir passé une commande de travaux supplémentaires, sinon modificatifs. Conformément aux prévisions contractuelles, elle aurait été invitée à choisir entre une douche ou une baignoire et à se prononcer sur les emplacements des corps de chauffe, des points lumineux, des interrupteurs. Elle aurait dû faire un choix des appareils électriques et se prononcer sur la nécessité de prévoir une cloison supplémentaire.

Le choix de l'ensemble de ces prestations aurait d'ores et déjà été prévu en page 17 de l'acte de vente et elle conteste ne pas avoir effectué ses choix endéans les délais requis.

En ordre subsidiaire, elle soutient qu'il aurait appartenu au promoteur de solliciter une prorogation du délai d'achèvement dans l'hypothèse d'une commande de travaux supplémentaires. Conformément aux stipulations contractuelles, cette prorogation du délai aurait dû se faire par écrit, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

Elle soulève l'irrecevabilité de la demande d'expertise formulée par la partie appelante pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel.

En ordre subsidiaire, elle invoque l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile et demande le rejet de la mesure au motif qu'il n'y aurait pas lieu de pallier la carence de la société SOCIETE1.) dans l'administration de la preuve.

PERSONNE1.) demande dès lors à voir déclarer l'appel non fondé et elle sollicite la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs tant pour l'indemnité de retard, le préjudice moral, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points, les frais et honoraires d'avocat et le sort réservé aux prétentions de part et d'autre sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant le montant alloué à titre d'indemnité de retard, elle soutient néanmoins que « *le jugement de première instance est à réformer sur deux points :*

- *en ce qu'il a déclarée fondée la clause de doubler le nombre de jours de retard,*
- *en ce qu'il n'a pas fait droit à l'intégralité du montant réclamé par la concluante au titre de l'indemnité de retard, en fixant à 70% la chance pour la partie concluante de percevoir des loyers pendant la période des retards d'achèvement ».*

Elle soutient que la clause de doubler le nombre de jours de retard constituerait une clause abusive et ne saurait valoir, étant donné que « multiplier par deux les retards d'achèvement ne saurait être considéré comme un allongement du délai raisonnable en relation directe avec un retard ». Une telle clause serait contraire à l'intérêt de la partie faible au contrat, le consommateur.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande le rejet de la clause pour être abusive.

Elle reproche encore à la juridiction de première instance de n'avoir retenu que le pourcentage de 70% à titre de perte d'une chance de percevoir des loyers pendant la période des retards d'achèvement.

Dès réception du bien, elle l'aurait mis en location et elle aurait trouvé immédiatement un locataire. Elle en déduit que la perte serait de 100% et que son préjudice serait certain, réel et justifié. Pour établir ses affirmations, elle verse le contrat de bail conclu immédiatement après la réception de l'immeuble ainsi que la preuve du paiement régulier par le locataire des loyers mensuels de 1.500,- euros.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande dès lors la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 18.943,35 euros (12 mois \* 1.528,37€ + [1.528,37€ / 30,42 (nombre de jours moyen par mois) \* 12 jours]) à titre de perte de loyers.

En ordre subsidiaire, elle requiert la confirmation du jugement entrepris en ce que le montant de 11.875,45 euros lui a été alloué à titre d'indemnité de retard.

Concernant le parklift, PERSONNE1.) soutient que c'est à tort que les juges de première instance ont rejeté sa demande de voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une moins-value de 9.000,- euros en raison du vice affectant le parklift.

Elle affirme que le promoteur lui aurait livré un parklift non conforme aux dispositions contractuelles dans la mesure où elle aurait reçu un parklift, modèle 175/170, au lieu d'un parklift modèle 200/195.

Suivant la fiche d'information lui remise au moment de la vente, le parklift (modèle 200/195) permettrait le stationnement d'un véhicule d'une hauteur de 185cm, sinon de 180 cm, tandis que le parklift livré, soit le modèle 175/170, ne permettrait que le stationnement d'un véhicule d'une hauteur de 162 cm, sinon de 155 cm.

La fiche d'information « Wohn Parklift 450 – modèle 200/195 » constituerait un document précontractuel ayant exercé une influence certaine sur son consentement de conclure la vente en état futur d'achèvement. Dès lors, le document en question ferait partie intégrante de l'acte de vente.

PERSONNE1.) conteste formellement avoir reçu communication de la fiche d'information concernant le modèle 175/170. Elle se réfère au contrat de réservation aux termes duquel elle aurait acquis un stationnement et que le type de stationnement serait un parklift. En ayant reçu la fiche d'information concernant le modèle 200/195, elle aurait forcément, mais nécessairement acheté un parklift à la seule hauteur connue, c'est-à-dire à la hauteur comprise entre 180 et 185 cm. Selon les documents contractuels, il n'aurait existé qu'un seul modèle de parklift pour tout l'immeuble.

La société SOCIETE1.) serait en défaut de rapporter la preuve qu'elle l'aurait informée du fait qu'elle recevrait un emplacement d'une hauteur de 155 cm. PERSONNE1.) relève encore qu'il ne résulterait par ailleurs d'aucun document contractuel qu'elle ait accepté de recevoir un parklift modèle 175/170.

PERSONNE1.) conclut que le promoteur aurait une obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vices. S'agissant d'un gros ouvrage, le vice affectant le parklift relèverait de la garantie décennale. En ordre subsidiaire, la responsabilité biennale de la société SOCIETE1.) serait engagée.

Elle affirme encore que le défaut n'a été révélé que par l'usage et donc avec le temps, de sorte qu'il s'agirait d'un défaut caché. Dans ces circonstances, elle n'aurait pas pu émettre de réserves lors de la réception du 2 décembre 2020, le défaut ne s'étant révélé que par la suite.

Elle considère que le promoteur-vendeur est tenu à réparation sur base de la garantie décennale, sinon biennale.

Concernant le préjudice subi, elle expose qu'une locataire potentielle a dû décliner l'offre de location du bien au motif que son véhicule était trop haut pour se garer dans le modèle parklift 175/170.

Elle demande que le préjudice subi soit évalué *ex aequo et bono* au montant de 9.000,- euros.

### **Appréciation**

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les délais et formes de la loi.

Quant au bien-fondé des appels, la Cour note d'emblée que le régime juridique appliqué par la juridiction de première instance aux relations entre parties n'a pas été remis en cause, de sorte que le régime spécial prévu aux articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil a vocation à régir le rapport de droit entre parties.

La société SOCIETE1.) n'a pas entrepris le jugement du 13 juillet 2022 en ce que PERSONNE1.) a été déboutée de ses prétentions relatives au prétendu désordre lié au parklift. Le désordre invoqué fait exclusivement l'objet de l'appel incident.

Le problème du retard dans l'achèvement des travaux fait l'objet de l'appel principal et de l'appel incident.

Pour analyser les deux problématiques, la Cour va suivre la chronologie adoptée par la juridiction de première instance.

#### **- Désordre relatif au parklift**

PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) de lui avoir vendu un parklift modèle 200/195 et de n'avoir livré qu'un parklift modèle 175/170, de sorte que c'est à bon droit que la juridiction de première instance a retenu qu'elle invoque un défaut de conformité.

En effet, le parklift n'est pas affecté d'un vice étant donné qu'il n'est pas impropre à l'usage auquel il est destiné, mais PERSONNE1.) se plaint que l'objet livré n'est pas conforme aux stipulations contractuelles.

Pour qualifier le défaut de conformité d'apparent, les magistrats ayant siégé en première instance se sont prononcés comme suit :

*« Cet état des faits était apparent pour être détectable lors d'une visite normale de l'immeuble. Ce défaut aurait partant dû être constaté par la demanderesse lors de la réception des lieux et aurait dû faire l'objet de réserves de sa part si elle estimait que cette hauteur du park-lift lui causerait préjudice.*

*En effet, si PERSONNE1.) était d'avis que dans le contrat un park-lift permettant d'accueillir une voiture de 185 cm en hauteur était prévue et que finalement il lui a été livré un park-lift permettant de faire entrer une voiture de 155 cm en hauteur au maximum, cette différence de 30 centimètres en hauteur était détectable même pour un*

*non-professionnel et si, tel que le soutient la demanderesse, la hauteur du parking a exercé une influence certaine sur son consentement, une attention particulière aurait dû être portée par elle sur ce point ».*

La Cour partage entièrement l'analyse faite par la juridiction de première instance.

Il est dès lors superflu d'analyser la question de savoir s'il y a effectivement eu défaut de conformité étant donné qu'il s'agirait en tout état de cause d'un défaut de conformité apparent couvert par la réception sans réserves du 2 décembre 2020.

PERSONNE1.) étant forclosé à agir, c'est à bon droit qu'elle a été déboutée de ses prétentions concernant le parklift et le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs.

- Retard dans l'achèvement des travaux

Les parties s'accordent à dire que l'immeuble aurait dû être achevé le 21 octobre 2019 et qu'il ne l'a été qu'au 2 décembre 2020, soit avec un retard de 13 mois et 10 jours.

L'article 3 de l'acte de vente est de la teneur suivante :

*« Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 21 octobre 2019, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.*

*Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :*

[suit une énumération de 13 causes].

*Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.*

*Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Oeuvre.*

*Il est bien entendu que le délai ci-avant se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet du présent acte. Les travaux exécutés, le cas échéant, par l'acquéreur et qui s'intercalent chronologiquement entre les travaux prévus par le vendeur feront augmenter le délai global en conséquence.*

*La suspension temporaire des travaux, résultat des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale au double à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.*

*Lorsque, par le fait de la partie acquéreuse, l'exécution du contrat est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est payée au vendeur.*

*De même, si la partie acquéreuse commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fait l'objet d'un écrit distinct, signé par le promoteur et la partie acquéreuse ».*

Pour justifier le report du délai de livraison, la société SOCIETE1.) fait état d'intempéries, de la crise sanitaire, de difficultés d'approvisionnement, de travaux modificatifs acquéreur et de l'incidence de tiers dans la livraison de l'immeuble.

PERSONNE1.) admet avoir été informée de l'arrêt du chantier pendant la période du 18 mars 2020 au 20 avril 2020 en raison de la crise sanitaire.

Pour le surplus, elle conteste formellement avoir été informée d'une quelconque cause de report du délai d'achèvement et elle reproche au promoteur-vendeur de ne pas avoir respecté ses obligations contractuelles.

Il résulte de la lecture de l'article 3 précité que les parties au contrat ont pris le soin d'arrêter de manière très détaillée la procédure à suivre en cas de survenance de circonstances ayant pour effet de retarder la livraison de l'ouvrage.

Mis à part l'arrêt de chantier pendant 33 jours dû à la crise sanitaire pour lequel PERSONNE1.) admet avoir reçu l'information, il ne résulte pas des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que la société SOCIETE1.) ait respecté ses obligations contractuelles quant aux autres circonstances invoquées pour justifier un report de délai.

En effet, elle ne verse pas la moindre pièce pour justifier qu'elle ait informé PERSONNE1.) des journées d'intempéries, des difficultés d'approvisionnement et de l'incidence de tiers dans la livraison de l'immeuble.

Concernant les prétendus travaux modificatifs acquéreurs, la société SOCIETE1.) se prévaut d'un document émanant de la société SOCIETE3.) intitulé « Offre de modification n°1 », signé par PERSONNE1.) en date du 7 février 2019, duquel il résulterait que l'acquéreur aurait commandé des travaux supplémentaires et qu'elle aurait accepté un report de délai de 10 jours calendaires.

Force est de constater qu'il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation de la Cour que la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) aient signé un écrit pour reporter le délai de livraison.

La Cour approuve dès lors les magistrats ayant siégé en première instance en ce qu'ils ont décidé comme suit :

*« Nonobstant le fait que les deux parties sont en désaccord quant à la question de savoir si ces travaux avaient d'ores et déjà été prévus dans le cahier de charges initial ou s'il s'agit véritablement d'ajouts respectivement de modifications, permettant une prorogation du délai, force est de constater que la société SOCIETE1.) ne verse pas*

*d'écrit distinct prorogeant le délai d'achèvement en raison de travaux modificatifs tel que prévu par l'acte notarié, de sorte qu'elle n'a pas respecté les termes contractuels et par conséquence ces jours ne sont pas à prendre en considération ».*

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté les conditions contractuelles pour pouvoir se prévaloir valablement d'un report de délai.

Dès lors, il est superflu d'analyser le bien-fondé des circonstances invoquées, y compris la recevabilité et la pertinence de l'offre de preuve par expertise telle que formulée en instance d'appel.

L'appel principal n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que la juridiction de première instance a décidé que la société SOCIETE1.) ne s'exonère que pour un total de 33 jours de la présomption de responsabilité pesant sur elle concernant le retard dans l'achèvement du chantier.

PERSONNE1.) reproche aux magistrats ayant siégé en première instance d'avoir doublé ce nombre de jours en affirmant qu'il y aurait lieu de faire abstraction de cette clause contractuelle pour constituer une clause abusive. Elle se borne à affirmer « *qu'une telle clause est assurément abusive puisque l'allongement du délai est totalement déraisonnable et contraire à l'intérêt de la partie faible au contrat, le consommateur* ».

L'article L.211-2(1), alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la consommation prévoit que « *Dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite* ».

En l'espèce, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir, voire d'alléguer, un déséquilibre entre les droits et obligations contractuelles réciproques. Le simple fait qu'une clause ne soit pas favorable au consommateur n'entraîne pas *ipso facto* qu'elle soit abusive.

L'appel incident de PERSONNE1.) sur ce point n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de considérer la clause visée.

Le jugement du 13 juillet 2022 est dès lors à confirmer en ce que le délai d'achèvement a été reporté de 66 jours en raison de la crise sanitaire.

Par conséquent, les travaux auraient dû être terminés pour le 27 décembre 2019, de sorte qu'il y a eu retard pendant la période du 27 décembre 2019 au 2 décembre 2020.

Le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce que la période visée est constituée par 11 mois et 3 jours.

La juridiction de première instance a alloué à PERSONNE1.) le montant de 11.875,45 euros à titre d'indemnité de retard.

Elle a considéré que le bien était destiné à la location et elle s'est basée sur la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui prévoit que le loyer annuel maximum pouvant être demandé par le bailleur correspond à 5% du capital investi. En application de cette méthode de calcul, elle a tenu compte d'une valeur locative mensuelle de 1.528,37 euros. Eu égard aux aléas propres à une mise en location, elle a fixé à 70% la chance pour PERSONNE1.) de percevoir des loyers pendant la période du retard d'achèvement.

En application de ces critères, elle est arrivée au montant de 11.875,45 euros (70% de 1.528,37 euros = 1.069,86 euros, multiplié par 11 mois et 3 jours).

La société SOCIETE1.) conteste que le bien ait été destiné à une mise en location, tout comme elle conteste le montant pris en considération par la juridiction de première instance comme valeur locative mensuelle.

Il résulte de l'acte de vente (page 40) que PERSONNE1.) a déclaré pardevant le notaire chargé de la rédaction de l'acte qu'elle a acquis l'immeuble en vue d'une mise en location. Cette déclaration est corroborée par le fait qu'elle a effectivement signé en date du 11 juin 2021 un contrat de bail avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2021 (ci-après le contrat de bail) pour un loyer mensuel de 1.500,- euros.

Au vu de ce contrat de bail, les contestations émises par la société SOCIETE1.) quant au principe même d'une mise en location et quant à la valeur locative mensuelle ne sont dès lors pas justifiées. Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), la question de savoir si PERSONNE1.) a apuré les mensualités d'un éventuel prêt sont sans pertinence pour la solution du présent litige

Finalement, les deux parties critiquent le jugement entrepris en ce que la perte d'une chance a été fixée à 70%.

La perte d'une chance peut se définir comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable lorsque cette chance apparaît suffisamment sérieuse. Les juges du fond jouissent, en la matière, d'un pouvoir souverain d'appréciation (voir Philippe Le Tourneau et Loïc Cadiet, Droit de la responsabilité, Dalloz action 1996, n°652).

La réparation doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée (voir Cass. 1<sup>re</sup> Civ., 08.07.1997, Bull. civ. I, n° 239 ; 16.07.1998, Bull. civ. I, n° 260).

En pratique, tout dépendra de la probabilité que la chance avait de se réaliser ; la réparation sera fixée en conséquence (voir B. Fages, Droit des obligations, L.G.D.J., 4<sup>e</sup> éd., n° 319).

C'est à bon droit que les magistrats ayant siégé en première instance ont relevé les aléas inhérents à une mise en location, tels que le délai pour trouver un locataire, l'éventualité d'un départ anticipé d'un locataire ou des défauts de paiement.

La Cour signale que PERSONNE1.) a mis six mois à compter de la réception du 2 décembre 2020 pour conclure le contrat de bail, de sorte qu'elle ne saurait

raisonnablement affirmer que son préjudice devrait être évalué à 100% des loyers perdus.

La Cour approuve la juridiction de première instance en ce qu'elle a chiffré la fraction du préjudice supporté par PERSONNE1.) à 70% des loyers qu'elle aurait pu toucher si l'ouvrage avait été livré le 27 décembre 2019.

C'est dès lors à bon droit et par un raisonnement que la Cour fait sien que l'indemnisation redue par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) a été fixée au montant de 11.875,45 euros.

Il résulte des développements qui précèdent que le jugement entrepris est à confirmer concernant l'indemnité de retard et que les appels principal et incident sont à rejeter pour être non fondés.

#### Préjudice moral

Même si les parties ont pris le soin d'aménager contractuellement les conséquences d'un retard dans l'exécution des travaux, toujours est-il qu'il résulte des développements qui précèdent que la société SOCIETE1.) a failli à son obligation contractuelle d'informer l'acquéreur des circonstances justifiant le cas échéant un report du délai de livraison.

Au vu des tracas liés au retard d'achèvement de l'ouvrage, c'est à bon droit que la juridiction de première instance a accordé à PERSONNE1.) une indemnisation de 1.000,- euros à titre de préjudice moral.

Le jugement entrepris est à confirmer sur ce point, de sorte que les appels principal et incident ne sont pas fondés.

#### Frais et honoraires d'avocat

En première instance, PERSONNE1.) s'est prévaluée de deux notes d'honoraires émises en date des 12 novembre 2021 et 25 avril 2022 pour des montants de 2.340,- euros et de 4.095,- euros.

La société SOCIETE1.) a été condamnée au montant de 2.340,- euros au motif que PERSONNE1.) n'a pas établi avoir acquitté la note d'honoraires du 25 avril 2022 portant sur le montant de 4.095,- euros.

En instance d'appel, PERSONNE1.) augmente sa demande et requiert la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 14.664,70 euros, qui se décompose comme suit :

1) note d'honoraires du 12/11/2021	2.340,00 euros
2) note d'honoraires du 24/04/2022	4.095,00 euros
3) note d'honoraires du 20/12/2022	2.340,00 euros
4) note d'honoraires du 28/04/2023	542,08 euros
5) note d'honoraires du 13/11/2023	5.347,62 euros.

La seule critique formulée par la société SOCIETE1.) à l'encontre de cette demande consiste à contester tout retard de livraison et à dire que la demande au titre de moins-value affectant le parklift ne repose sur aucun fondement.

La juridiction de première instance a décidé que « *les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre d'une instance sont indemnifiables lorsqu'ils trouvent leur origine dans la faute commise par l'une des parties et s'ils font partie du préjudice subi suite à cette faute, sans laquelle ils n'auraient pas dû être exposés* ».

Un retard de livraison fautif ayant été retenu dans le chef de la société SOCIETE1.), cette dernière a été condamnée au paiement des frais d'avocat à concurrence du montant de 2.340,- euros.

Compte tenu du fait que le jugement entrepris est confirmé pour le volet du retard de livraison fautif dans le chef de la société SOCIETE1.) et comme cette dernière n'a pas autrement critiqué la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat telle que présentée en instance d'appel, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour le montant réclamé, sauf à déduire le montant de 5.347,62 euros en relation avec la cinquième note d'honoraires, aucune preuve de paiement n'étant versée en relation avec cette note. Ce volet de l'appel incident est dès lors partiellement fondé et il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 9.317,08 euros.

#### Les demandes en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Au vu du sort réservé au litige, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que la société SOCIETE1.) a été déboutée de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

Pour les mêmes motifs, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure en instance d'appel.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée alors qu'elle ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

par réformation du jugement entrepris,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 9.317,08 euros à titre de frais d'avocat ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, affirmant en avoir fait l'avance.