

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 129/25 – VII – CIV

Audience publique du vingt-six novembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-01063 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**,
 - 2) **PERSONNE2.)**,
- tous les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 26 juillet 2023,

comparant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie intimée aux fins du susdit exploit COGONI du 26 juillet 2023,

comparant par la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS, établie et ayant son siège social à L-3364 Leudelange, 11, rue du Château d'Eau, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211933, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions à savoir la société à responsabilité limitée BSP S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-3364 Leudelange, 11, rue du Château d'Eau, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211880, elle-même représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis de la société anonyme SOCIETE1.) des lots en propriété privative et des lots en copropriété dans un ensemble immobilier résidentiel dénommé SOCIETE2.) sis à la ADRESSE3.), par acte de vente en état futur d'achèvement du 18 janvier 2018.

En ce qui concerne l'achèvement des travaux, ce contrat prévoyait que :

« Il [le vendeur] s'oblige à mener ces travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 30 novembre 2019 sauf survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens, des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au promoteur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier ou du congé légal relatif au secteur du bâtiment, ainsi qu'une décision de justice de suspension ou d'arrêt des travaux.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. »

La livraison de l'appartement acheté a eu lieu le 7 janvier 2021.

Suivant exploit d'huissier du 13 décembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal de et à Luxembourg afin de la voir condamner au paiement de la somme de 33.127,07 € avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement. Ils ont demandé en outre le paiement d'une

indemnité de procédure de 2.500.- € et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement dudit Tribunal du 5 mai 2023, la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 8.175,07 € avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2021 jusqu'à solde, avec majoration de 3 points du taux d'intérêt légal à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement. De plus, la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer une indemnité de procédure de 1.750.- € ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer dans ce sens, en ce qui concerne les retards d'achèvement, les juges de première instance ont constaté que l'appartement a été livré avec un retard de 13 mois et une semaine. La société SOCIETE1.) a invoqué deux causes légitimes de suspension du délai de construction en vue de s'exonérer des retards d'achèvement, à savoir des intempéries et la crise sanitaire liée au Covid-19.

Concernant les intempéries, les magistrats de première instance ont rappelé, que les seuls relevés de Météolux ne permettent pas de déterminer les conditions météorologiques sur le chantier, respectivement l'incidence desdites conditions sur le déroulement des travaux. Ils ont également relevé que les intempéries ne peuvent valoir comme cause légitime de suspension du délai d'achèvement des travaux que dans l'hypothèse où l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries a été rendue impossible.

Selon le Tribunal, l'apparition en saison hivernale d'intempéries empêchant l'exécution des travaux est prévisible et ne peut être qualifiée en soi de cas de force majeure ou de cause de suspension légitime. Il appartient dès lors au promoteur-vendeur de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux.

C'est en ce sens également que l'article L.523-2 (1) du Code du travail prévoit que : *« Sont considérés comme intempéries, en vue de l'application du présent chapitre, la pluie, le froid, la neige, le gel et le dégel, à condition que l'effet direct et immédiat des intempéries entraîne l'impraticabilité du lieu de travail, ou bien rende l'accomplissement des travaux impossible ou dangereux, eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique des travaux à exécuter. »*.

Suivant les magistrats de première instance, la société SOCIETE1.) est restée en défaut de verser des déclarations de chômage technique se rapportant au chantier. Il en découle qu'elle n'a pas établi l'existence d'intempéries ayant causé un arrêt inévitable et justifié des travaux sur le chantier.

Concernant la crise sanitaire, le Tribunal a conclu, que même s'il pouvait être valablement retenu que le chantier était fermé du 20 mars 2020 au 20 avril 2020, la société SOCIETE1.) n'a versé aucune pièce qui permettrait de corroborer

concrètement les supposés problèmes relatifs à la chaîne de production, au nombre d'ouvriers et à la répercussion sur les délais d'achèvement. Il a ainsi retenu que la société SOCIETE1.) n'a justifié que d'un retard de 30 jours en raison de la crise sanitaire.

En conclusion, il a été retenu à charge de la société SOCIETE1.) un retard d'achèvement de 12 mois et une semaine.

En ce qui concerne l'indemnisation du préjudice subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), évalué à 33.127,07 € il se compose des postes suivants :

- 6.175,07 € du chef d'intérêts intercalaires payés durant l'année 2020,
- 15.400.- € du chef de loyers ayant dû être payés de décembre 2019 à janvier 2021,
- 5.000.- € du chef de préjudice moral,
- 6.552.- € du chef de frais d'avocats.

Concernant les intérêts intercalaires pour l'année 2020, les juges de première instance ont considéré que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient apporté la preuve que le remboursement du crédit immobilier et l'amortissement du capital emprunté devaient commencer à compter de leur emménagement dans le nouvel appartement, et que, jusque-là, ils devaient payer les intérêts intercalaires sur les fonds débloqués par la banque, de sorte que les intérêts réduits entre la date convenue de réception et la date d'emménagement constituaient un préjudice réparable. La demande d'indemnisation à ce titre a donc été retenue.

Quant aux loyers, les juges de première instance ont constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont versé le contrat de bail initial, signé le 2 octobre 2017, dont il ne résulte pas que ce bail a été prolongé pour la période en question et/ou que des paiements ont été effectués pour les loyers ainsi échus. Cette demande a donc été rejetée.

Concernant le préjudice moral, les juges ont conclu qu'il pouvait être raisonnablement admis que l'important retard d'achèvement a causé des préoccupations et du stress à PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ils ont alloué un montant évalué ex aequo et bono à 2.000.- € de ce chef.

Quant aux frais d'avocat, les magistrats de première instance ont rappelé que suivant l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 (rôle n°5/12), les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Ils ont considéré que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été contraints d'exposer des frais d'avocat par la faute de la société SOCIETE1.). Ils ont toutefois relevé qu'une seule note d'honoraires avait été produite, alors qu'il y était fait état d'une provision antérieure, et la demande de provision n'a pas été versée au dossier. De plus, ce mémoire d'honoraires ne contenait aucun détail des prestations mises en compte et une preuve de paiement faisait également défaut. Ils ont donc rejeté ce chef de préjudice.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel limité contre ce jugement par exploit d'huissier du 26 juillet 2023, pour voir, par réformation, condamner la

société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 37.999,07 €, ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le Tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde, ainsi que dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Les appelants sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- € par application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour l'instance d'appel, ainsi qu'au paiement de tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK. Ils demandent de voir confirmer le jugement entrepris pour le surplus.

Dans leur acte d'appel, les appelants précisent tout d'abord qu'ils ne contestent le jugement entrepris que dans son quantum sur le point du dispositif, qui a déclaré fondée leur demande en indemnisation de leur préjudice pour un montant de 8.175,07 € alors que le préjudice qu'ils ont réellement subi serait bien plus important. Ils précisent également l'augmentation de leur demande en indemnisation au montant de 37.999,07 € au lieu de 33.127,07 €

Concernant le bien-fondé de leur appel, se basant principalement sur les articles 1147, 1603 et 1611 du Code civil sur la responsabilité contractuelle et, subsidiairement, sur les articles 1382 et 1383 du Code civil sur la responsabilité délictuelle, les appelants relèvent que la société SOCIETE1.) serait tenue à une obligation de résultat, consistant à achever la construction de l'appartement au plus tard au 30 novembre 2019, terme impératif et contraignant pour les parties. La réception de leur appartement n'ayant eu lieu que le 7 janvier 2021, il serait incontestable qu'un retard de 13,5 mois aurait eu lieu.

Par conséquent, le seul fait de ne pas avoir achevé les travaux au 30 novembre 2019 constituerait la preuve de l'inexécution, respectivement d'une faute de l'intimée, qui aurait fait naître un préjudice dans leur chef.

En ce qui concerne les prétendues causes légitimes de suspension des délais qui permettraient de justifier l'inexécution du contrat, voir le retard de 13,5 mois dans la livraison du bien, les appelants évoquent la liste de jours de prétendues intempéries fournie par l'intimée, dont il découlerait un total de 101 jours d'intempéries, soit un peu plus de 3 mois.

Selon les appelants, afin de constituer une cause légitime de suspension, la partie adverse devrait non seulement établir la réalité des conditions climatiques et les jours concernés mais également prouver le lien de causalité entre ces jours et le retard de livraison, et plus précisément prouver pour chaque jour de suspension invoquée, que les conditions climatiques auraient rendu impossible voire dangereux tous les travaux qui auraient dû être réalisés, y compris les travaux d'intérieur. Un raisonnement sur base de pures présomptions ou allégations ne serait pas admis par la jurisprudence, qui considère qu'il est nécessaire de rapporter la preuve d'un lien de causalité.

Dans un second temps, les appelants contestent les retards qui seraient liés à la crise sanitaire du Covid-19. Selon eux, lors de l'arrêt du chantier de 30 jours entre le 20 mars et le 20 avril 2020, il existait déjà un retard de 4 mois dans la livraison de l'appartement.

Les appelants en ont conclu que l'intimée n'aurait pas prouvé l'existence d'une cause légitime de suspension du délai de livraison de l'appartement.

En ce qui concerne le préjudice subi par les appelants, ils considèrent que le non-respect par l'intimée de son obligation de résultat leur aurait causé un préjudice certain, direct et légitime, dans la mesure où ils auraient été privés de l'entrée en jouissance de leur appartement à la date convenue et auraient dû faire face à des dépenses qu'ils n'auraient pas subies si la réception du bien avait eu lieu conformément aux dispositions contractuelles.

Ils ont chiffré leur préjudice matériel et moral à un montant total de 37.999,07 € et l'ont décomposé comme suit :

- 6.175,07 € au titre des intérêts intercalaires payés durant l'année 2020 ;
- 15.400.- € au titre des loyers payés du mois de décembre 2019 au mois de janvier 2021 afin d'assurer leur habitation durant le retard d'exécution ;
- 5.000.- € au titre de leur préjudice moral ;
- 11.424.- € au titre des frais et honoraires d'avocats exposés.

Selon les appelants, ce serait à bon droit que les premiers juges auraient condamné l'intimée à payer le montant de 6.175,07 € au titre de son préjudice matériel en relation avec les intérêts intercalaires payés par les appelants.

Cependant, ce serait à tort qu'ils n'ont alloué qu'un montant de 2.000.- € au titre du préjudice moral subi par les appelants et ont rejeté les postes de préjudice relatifs aux loyers payés entre décembre 2019 et janvier 2021 ainsi qu'aux frais et honoraires d'avocat.

Quant au préjudice moral, les appelants relèvent que le Tribunal aurait bien retenu que l'important retard dans l'achèvement de l'appartement aurait causé des préoccupations et du stress aux appelants. Toutefois, en ne faisant droit que partiellement à leur demande en indemnisation de leur préjudice moral, le Tribunal n'aurait pas tiré les conséquences nécessaires de leurs constatations, alors que les appelants auraient subi un préjudice moral plus important vu les différents reports indéterminés de la date d'achèvement, et vu le fait qu'ils auraient été livrés à l'arbitraire de la société SOCIETE1.) et auraient subi des tracas et du stress pendant une durée de plus de 13 mois.

Quant aux loyers payés, les appelants considèrent que le Tribunal aurait accepté de reconnaître au titre de leur préjudice les loyers payés en raison du retard d'achèvement et qu'il n'aurait rejeté ce poste de préjudice uniquement pour des raisons probatoires, respectivement l'absence de preuve de paiements faits par les appelants du mois de décembre 2019 au mois de janvier 2021.

Afin de prouver la réalité de leur préjudice, les appelants entendent se prévaloir du contrat de bail, des preuves de paiement des loyers durant la période litigieuse, soit un montant total de 15.400.- €

Quant aux frais et honoraires d'avocat, les appelants avancent que le Tribunal aurait accepté de reconnaître au titre du préjudice subi par les appelants les frais et honoraires d'avocat payés et il n'aurait rejeté ce poste de préjudice uniquement pour des raisons probatoires, respectivement l'absence de preuve de détail des prestations et de paiement.

Afin de prouver la réalité de leur préjudice, les appelants ont versé au dossier tous les mémoires des frais et honoraires d'avocat payés, les conventions d'honoraires signées entre parties ainsi que la preuve de paiement desdits honoraires. Il en résulterait que les appelants auraient payé 6.552.- € au titre des frais d'avocat exposés pour la première instance, et 4.872.- € pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer non fondée les demandes des appelants basées sur les articles 1147, 1603, 1611 du Code civil, et celles basées sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, à voir rejeter leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, et de les condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- € en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) a interjeté appel incident du jugement entrepris en ce qu'il a :

- retenu à sa charge un retard d'achèvement de 12 mois et une semaine ;
- estimé que le prétendu retard d'achèvement a causé des préoccupations et du stress à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et qu'un montant évalué ex aequo et bono à 2.000.- € pour préjudice moral leur a été alloué ;
- estimé que c'est à bon droit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament indemnisation des intérêts intercalaires payés à hauteur de 6.175,07 €;
- estimé que le recours à un avocat s'est avéré nécessaire pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en première instance en vue de faire valoir leurs droits à l'encontre de la société SOCIETE1.) et obtenir indemnisation de leur préjudice ;
- retenu qu'elle doit payer une indemnité de procédure à hauteur de 1.750.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne, à titre principal, la demande d'indemnisation sur base de la responsabilité contractuelle, l'intimée considère que pour que la responsabilité contractuelle puisse être engagée, il ne suffirait pas que le dommage ait été causé à l'occasion de l'exécution d'un contrat, mais il faudrait encore qu'il résulte de l'inexécution d'une obligation engendrée par le contrat à charge de l'un des contractants. Or, si le contrat de vente précisait bien une date de livraison, le 30 novembre 2019, il prévoirait également que cette date puisse être reportée en cas de survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Ainsi, les parties auraient prévu contractuellement la possibilité de reporter la date de livraison.

Selon l'intimée, sa responsabilité ne serait pas nécessairement engagée en cas de retard dans la livraison. En cas de survenance d'une cause légitime, la date prévue de livraison pourrait être retardée, sans que la responsabilité de l'intimée ne soit engagée. Ainsi, elle se prévaut de la survenance de deux catégories de causes de suspension : les intempéries et la crise sanitaire liée au Covid-19.

Quant aux jours d'intempéries, ceux-ci auraient été notifiés par des courriers envoyés aux appelants, avec le détail des types d'intempéries, et les périodes et jours concernés. Au total, sur la période allant de décembre 2017 au mois de juin 2019, 101 jours d'intempéries auraient été notifiés sur base de relevés de Météolux.

Se référant à l'article L. 531-2 du Code du travail, l'intimée considère que les intempéries qu'elle a notifiées auraient rendu l'accomplissement des travaux sur les immeubles dangereux, voire impossible dans la mesure où l'accès au chantier réalisé par l'échafaudage serait devenu impraticable en temps de vent, pluie, neige et gel. Elle en conclut que l'existence d'intempéries aurait causé un arrêt inévitable et justifié des travaux sur le chantier.

Quant à la crise sanitaire, l'intimée se réfère au Règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 qui aurait déclaré la fermeture de tous les chantiers de construction à partir du 20 mars 2020. Les constructions n'auraient été autorisées à reprendre qu'à partir du 20 avril 2020. C'est d'ailleurs à juste titre que les premiers juges auraient retenu que le chantier était fermé du 20 mars 2020 au 20 avril 2020.

L'intimée ajoute qu'après cette période de fermeture, le chantier n'aurait pas pu reprendre immédiatement au motif que la chaîne de production et la chaîne logistique auraient été interrompues au niveau mondial. Par ailleurs, le seul fait que les gros œuvres auraient été achevés au moment de la survenance de la pandémie, quod non, ne saurait changer cette réalité, alors que pour un chantier de cette envergure, les petits ouvrages seraient tout autant impactés par une interruption de la chaîne logistique. S'y serait ajoutée une diminution du nombre d'ouvriers pouvant être présents sur le chantier venant de plusieurs pays européens, eu égard à l'ampleur du chantier, et la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures sanitaires imposées par le Luxembourg.

De même, s'agissant de la force majeure constituée par la crise sanitaire que représenterait le Covid-19 et de son impact sur la gestion quotidienne du chantier, les appelants n'auraient pas initialement contesté l'impact du Covid-19 sur le chantier.

L'intimée conclut que lesdites causes légitimes de suspension du délai de livraison auraient eu pour effet de décaler la date de livraison du bien immobilier vendu, conformément aux dispositions contractuelles liant les parties. Ainsi, aucune inexécution ou exécution fautive du contrat de vente par la société SOCIETE1.) ne pourrait être constatée. Les conditions de mise en œuvre de la responsabilité contractuelle faisant défaut, la demande fondée sur l'article 1134 du Code civil devrait être rejetée et les appelants ne pourraient donc prétendre à aucune indemnisation résultant d'un prétendu préjudice découlant des causes légitimes de suspension du

délai de livraison de leur appartement, de même qu'à un remboursement des intérêts intercalaires pour l'année 2020.

Subsidiairement, l'intimée souligne que certains des prétendus dommages invoqués par les appelants ne seraient étayés par aucune pièce, ni basés sur un quelconque fondement juridique et devraient par conséquent être rejetés d'office. Selon elle, le préjudice moral prétendument subi par les appelants ne serait fondé sur aucune pièce ou élément concret. Le préjudice moral serait donc à rejeter et le jugement de première instance à réformer sur ce point.

Il en irait de même pour les frais d'avocats. Selon l'intimée, cette demande ne serait pas suffisamment motivée et la réalité du préjudice ne serait nullement démontrée. Les mémoires d'honoraires versés ne contiendraient aucun détail des prestations prises en compte et la preuve de paiement du montant total ferait également défaut.

De plus, les appelants n'auraient à aucun moment démontré en quoi une faute aurait été commise par l'intimée, qui leur donnerait droit au remboursement desdits frais. En effet, l'intimée considère que le seul exercice d'une action en justice ne serait pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile. Ce que la jurisprudence sanctionnerait ne serait pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement puisque l'exercice d'une action en justice serait libre. Serait sanctionné le seul fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante de l'exercice des voies de droit. L'intimée en conclut que les appelants auraient manqué d'établir qu'elle aurait commis une telle faute et que le fait de résister à la présente action en justice constituerait un exercice malveillant, de mauvaise foi des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire.

Subsidiairement, en ce qui concerne la demande d'indemnisation sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, la seule faute invoquée par les appelants se trouverait être une prétendue violation de l'obligation de résultat de l'intimée de livrer l'immeuble le 30 novembre 2019. Or, l'intimée aurait toujours correctement exécuté le contrat et notamment informé les appelants de toute cause contractuelle survenue ayant eu comme effet de reporter la date de livraison.

Appréciation de la Cour

Les appels principal et incident ayant été introduits dans les formes et délai de la loi sont à déclarer recevables.

En ce qui concerne la date d'achèvement de l'appartement des appelants, il est établi que l'acte de vente en état futur d'achèvement prévoyait que l'appartement serait achevé au plus tard le 30 novembre 2019, alors qu'il a été livré le 7 janvier 2021, de sorte qu'il peut être valablement retenu que le retard d'achèvement est de 13 mois et une semaine.

Les juges de première instance ont rappelé à juste titre que l'obligation de l'intimée de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison.

En l'espèce, en ce qui concerne l'achèvement des travaux, l'acte de vente prévoyait que :

« Il [le vendeur] s'oblige à mener ces travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 30 novembre 2019 sauf survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens, des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au promoteur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier ou du congé légal relatif au secteur du bâtiment, ainsi qu'une décision de justice de suspension ou d'arrêt des travaux.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. »

C'est à bon droit que les magistrats de première instance ont retenu que le contrat ne définit pas ce qu'il faut entendre par « *cause légitime de suspension* », se bornant à énumérer des exemples. Il faut admettre que les conditions de cette cause légitime de suspension doivent être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit, mais la partie qui invoque cet empêchement temporaire doit prouver que la suspension n'a pu être évitée nonobstant sa diligence et sa prévoyance. La cause de suspension ne peut être considérée comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée au débiteur.

Selon la doctrine, il est admis que de telles dispositions, qui ne constituent pas des clauses de non-responsabilité, mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation du vendeur, sont valables lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'évènement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (Jurisclasseur Code civil, art.1601-1 à 1601-4, fasc. 20, n°33).

L'intimée se prévaut de deux causes de suspension, à savoir les intempéries et la crise sanitaire du Covid-19.

En ce qui concerne les intempéries, l'intimée invoque la survenance, sur la période du 1^{er} mars 2018 au 12 juin 2019, de 101 jours d'intempéries (pluie, vent, gel). Elle a, à ce titre, envoyé des courriers aux appelants, en précisant à chaque fois les jours concernés, se basant sur les relevés de Météolux.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que même si les relevés de Météolux indiquent la survenance de gelées ou de précipitations ainsi que les températures moyennes mensuelles, il n'en demeure pas moins que ces seuls relevés ne permettent de déterminer ni les conditions météorologiques sur le chantier, ni leur incidence sur le déroulement de travaux concrètement visés.

Il est de principe qu'il ne suffit pas d'établir le nombre de jours d'intempéries, mais il faut également justifier que ces intempéries sont des causes légitimes de suspension en ce qu'elles ont effectivement retardé l'exécution des travaux sur le chantier en rendant impossible l'exécution des travaux en cours au moment où elles sont survenues.

L'intimée n'ayant pas apporté la preuve que les intempéries auraient causé un arrêt inévitable et justifié de travaux sur le chantier, les 101 jours d'intempéries ne constituent pas une cause légitime de suspension.

En ce qui concerne la crise sanitaire du Covid-19, l'intimée invoque la fermeture du chantier à partir du 20 mars 2020 au 20 avril 2020, sur base du règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, ainsi que des problèmes rencontrés sur la chaîne de production et de logistique et une diminution du nombre d'ouvriers.

Les appelants contestent toute cause légitime de suspension de ce chef et font valoir que la crise sanitaire est intervenue postérieurement à la date contractuelle d'achèvement des travaux.

La clause contractuelle relative à l'achèvement des travaux prévoit en son dernier alinéa que « *S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.* » Il s'agit clairement de différer la date d'achèvement des travaux prévue dans le contrat du nombre de jours correspondant à la période de survenance de ces événements. Il faut donc que l'événement ait lieu au cours de la période contractuelle, à savoir avant le 30 novembre 2019, pour que cette date puisse être différée. La crise sanitaire étant intervenue après cette date, il n'y a pas lieu de la prendre en compte en tant que cause légitime de suspension des délais de livraison.

En conclusion, il peut être retenu à charge de l'intimée, un retard dans l'achèvement de l'appartement des appelants de 13 mois et une semaine.

En ce qui concerne la demande d'indemnisation du préjudice subi du fait de ce retard par les appelants, c'est à juste titre et pour des motifs que la Cour fait siens que la juridiction de première instance a fait droit à leur demande en indemnisation des loyers intercalaires à hauteur de 6.175,07 € et du préjudice moral subi à hauteur de 2.000.- € avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2021 et jusqu'à solde, avec majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement du Tribunal.

En ce qui concerne l'indemnisation au titre des loyers payés pendant la période de retard, c'est à bon droit que les magistrats de première instance ont considéré que, de manière générale, le préjudice en cas de retard d'achèvement consiste dans une perte de loyers, dans le cas où l'immeuble était destiné à la mise en location, ou dans des loyers supplémentaires payés pendant ce retard.

Les appelants ont dû payer des loyers supplémentaires pour leur logement de l'époque pendant la période des retards, et en ont apporté la preuve, en versant au dossier les preuves de paiement de ces loyers. La Cour conclut, par réformation du jugement entrepris, qu'il y a lieu de faire droit à la demande d'indemnisation du chef des loyers supplémentaires payés par les appelants à hauteur de 15.400.- € avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2021 et jusqu'à solde, avec majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt.

En ce qui concerne le poste relatif à l'indemnisation au titre des frais d'avocat, c'est à bon droit que les juges de première instance ont rappelé que la jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, N° 2881 du registre ; Cour d'appel, 13 octobre 2005, rôle n°26892 ; Cour d'appel, 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442 ; Cour d'appel, 6 novembre 2012, n°494/12) a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; PERSONNE3.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803). Dans un arrêt récent, la Cour de cassation a conclu que la faute délictuelle devait être caractérisée (Cass. 6 novembre 2025, n°145/2025, N° CAS-2025-00041 du registre).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice distinct, réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'action en indemnisation des frais et honoraires d'avocat est donc recevable en principe.

Il est toutefois certain que le dommage de celui qui a eu recours à un avocat ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier. Il faut en effet distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (Cour d'appel, 13 octobre 2005, n°26892 du rôle).

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre, de même que le fait de résister à une action. On ne peut « *admettre*

que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier « *in concreto* » dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (Cour d'appel, 22 décembre 2015, n°59/15).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que l'intimée ait commis une faute civile devant engager sa responsabilité, de sorte que la demande en indemnisation des appelants des frais et honoraires d'avocat n'est dès lors pas fondée.

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

Eu égard à l'issue du litige, c'est à bon droit que les juges de première instance ont accordé une indemnité de procédure à PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Pour les mêmes raisons, leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est à déclarer fondée pour la somme de 2.500.- €

La société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ayant succombé à ses prétentions.

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de la société SOCIETE1.) l'entière des frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation du jugement du 5 mai 2023,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 15.400.- € avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2021 jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points du taux d'intérêt légal à partir du troisième mois qui suit la signification du présent arrêt,

confirme le jugement pour le surplus,

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.500.- € pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK.