

- Arrêt civil -

**Audience publique du vingt-six avril deux mille douze**

**Numéro 36545 du rôle**

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,  
Eliane EICHER, premier conseiller,  
Marianne PUTZ, premier conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

**E n t r e**

la société anonyme **A S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 26 août 2010,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**B**, ingénieur, demeurant à L-..., ...,

**intimé** aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

En date du 3 août 2005, B et son épouse C ont signé un contrat de vente en l'état futur d'achèvement avec la société A S.A. portant sur un appartement dans un immeuble en copropriété, à ériger à Luxembourg, rue du Laboratoire et dénommé « Résidence ... ».

Faisant valoir que l'appartement n'a pas été terminé dans le délai conventionnellement fixé entre parties, B, qui suite à l'adoption du régime de la séparation des biens était devenu seul propriétaire de l'appartement, a, par exploit d'huissier de justice du 5 février 2009, fait donner assignation à la société A S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 16.450 € au titre de dommages et intérêts pour le préjudice qu'il a subi en raison du retard dans l'achèvement de l'appartement.

Par jugement du 30 juin 2010, le tribunal a déclaré la demande de B partiellement fondée et il a condamné la société A S.A. à payer à B la somme de 14.100 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation jusqu'à solde.

Pour ce faire, le tribunal a dit :

- que le seul fait que le délai de terminaison des travaux de 26 mois à partir du 3 août 2005, date de signature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, n'a pas été respecté, constitue la société A S.A. en faute, sauf pour la société A S.A. d'établir une cause de suspension du délai, respectivement de force majeure ;
- qu'en ce qui concerne les intempéries, invoquées par la société A S.A. comme cause d'exonération, il faut considérer qu'à partir de l'achèvement des gros œuvres et de la toiture, des fortes précipitations ou des températures minimales ne sauraient plus constituer une cause de suspension légitime du délai de livraison ;
- que comme la société A S.A. aurait dû commencer les travaux de construction dès la signature du contrat, respectivement au plus tard dans le mois qui suivait, et que comme les travaux de gros œuvre et de toiture auraient dû être terminés au plus tard huit mois plus tard, la société A S.A. peut tout au plus se prévaloir, à titre de causes légitimes de suspension du délai, des intempéries survenues entre la fin du mois d'août 2005 et la fin du mois d'avril 2006 ;
- que, sur base des tableaux émanant de l'Administration de l'aéroport, service météorologique, la société A S.A. peut invoquer 51 jours ouvrables d'intempéries comme cause légitime de suspension du délai de livraison ;

- en ce qui concerne la survenance des problèmes de stabilité de la maison X, voisine du chantier de la résidence, et invoquée par la société A S.A. comme cause exonératoire pour avoir rendu impossible pendant plusieurs mois la continuation du chantier de la résidence à ériger, que la cause exacte du sinistre survenu à la maison voisine n'est pas établie et qu'à défaut pour la société A S.A., à qui incombe la charge de la preuve que la cause du sinistre à la maison voisine se trouve dans un fait qui lui est extérieur, la société A S.A. n'a pas prouvé le caractère imprévisible, insurmontable et extérieur à elle de ce sinistre et qu'elle n'a partant pas établi la force majeure de nature à ne pas lui faire imputer le retard dans le délai de livraison ;
- que sur un retard de quatorze mois, B peut prétendre à être indemnisé pour douze mois de retard et qu'il y a lieu d'allouer à B du chef de pertes de loyers pendant douze mois un montant de  $12 \times 1.175 = 14.100$  €.

Par exploit d'huissier du 26 août 2010, la société A S.A. a relevé appel du jugement du 30 juin 2010.

B a relevé appel incident.

Les appels principal et incident, relevés dans les formes et délais de la loi, sont recevables.

La société appelante A S.A. fait valoir que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas admis que le sinistre à la maison voisine ne constitue pas un cas de force majeure.

Elle fait notamment valoir dans ce contexte qu'il résulte des pièces versées que le sinistre dans la maison voisine X lui est extérieur dès lors qu'il n'a pas été causé par les travaux à la résidence, qu'il n'était pas à prévoir que la structure portante intérieure de la maison voisine était sous-dimensionnée du point de vue statique et que toutes les précautions relatives à son chantier avaient été prises.

La société A S.A. soutient que les premiers juges, en statuant comme ils l'ont fait, ont tout simplement renversé la charge de la preuve, preuve qu'elle a rapportée et qui démontre que le sinistre présentait toutes les conditions de la force majeure.

L'intimé réplique que toutes les conditions de la force majeure ne sont pas données.

Il prétend que sans les travaux adverses aucun problème de stabilité n'aurait affecté la maison voisine X. Il ajoute que les problèmes de stabilité de cette maison n'ont pas empêché la société A S.A. de continuer les travaux de construction de la résidence, la maison X ayant été stabilisée provisoirement dès le 17 novembre 2006 et définitivement dès le 24 novembre 2006 et

aucun arrêt de chantier n'ayant été ordonné par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg.

Il résulte des pièces versées en cause qu'en date du 16 novembre 2006, à un moment où les travaux de démolition de l'immeuble ayant occupé l'emplacement de la future résidence étaient terminés, où le pignon de la maison X était mis à nu et où des tirants ont été installés sur le chantier de la résidence en direction de la maison X, deux piliers se trouvant au rez-de-chaussée de la maison X et portant la dalle du 1<sup>er</sup> étage se sont déformés et ont entraîné un affaissement du plancher du 1<sup>er</sup> étage, des fissurations et des détachements de différents éléments de la maison X.

Pour dire que le sinistre du 16 novembre 2006 ne prend pas son origine dans les travaux exécutés par elle pour la réalisation de la résidence, la société A S.A. s'empare notamment d'une lettre que la société d'ingénieurs-conseils INCA a adressée le 24 novembre 2006 au Service Régional des Polices Spéciales.

Cette lettre n'est pas de nature à établir la version des faits de la société A S.A.

Outre qu'elle émane d'une société au service de la société A S.A. pour la réalisation de la résidence, il n'y est pas affirmé que le sinistre survenu le 16 novembre 2006 à la maison X ne prend pas son origine dans les travaux de réalisation de la résidence. Il y est seulement dit que le sinistre n'était pas prévisible (cf. « *Il est à relever que la soudaine instabilité, survenue à un pilier en place depuis plus de 50 ans, était difficilement prévisible, d'autant plus que celui-ci se situe à 7 mètres du pignon. Lors de travaux de reprise en sous-œuvre, c'est généralement le pignon qui est l'élément faible et dans le cas présent ces travaux n'avaient même pas encore été entamés.* »).

Même à admettre - comme l'a encore soutenu la société INCA - que les piliers de la maison X étaient sous-dimensionnés pour la charge qu'ils devaient supporter, il n'en reste pas moins que sans la démolition de l'immeuble où la résidence devait être érigée, sans la mise à nu du pignon de la maison X et notamment sans l'installation des tirants en date du 16 novembre 2006, il n'y aurait pas eu déformation de piliers en place depuis de longues années.

Le sinistre survenu dans la maison X prend donc bien son origine dans les travaux entrepris par la société A S.A.

Le sinistre ne peut donc pas être considéré comme extérieur à la société A S.A. et ne revêt, déjà par cette seule circonstance, pas le caractère de la force majeure.

L'offre de preuve par expertise, faite en ordre subsidiaire par la société A S.A. pour établir les caractères de la force majeure du sinistre advenu à la maison X, outre que cette offre de preuve porte du moins partiellement sur une question juridique, est par conséquent à déclarer irrecevable pour être d'ores et déjà contredite.

Superfétatoirement, il y a lieu de constater que même à admettre que le sinistre qui s'est produit dans la maison X revête les caractères de la force majeure, la société A S.A. ne pourrait s'en prévaloir pour justifier l'inobservation du délai d'achèvement puisqu'il ne résulte pas des pièces versées si et pendant combien de temps la société A S.A. était obligée de suspendre les travaux de son chantier.

L'appelant par incident B demande qu'il soit indemnisé de ses pertes de loyers pendant quatorze mois et non seulement pendant douze mois.

Il allègue que la partie adverse n'a pas prouvé l'influence des intempéries sur la continuation des travaux, ni le moment lors duquel la société A S.A. aurait dû avoir terminé les travaux de gros œuvre et de toiture.

C'est à bon droit que les premiers juges ont admis sur base des tableaux émanant de l'Administration de l'aéroport, service météorologique, tableaux dressés par une administration indépendante ayant pour but de déterminer les jours perdus dans le domaine de la construction pour intempéries, que pendant les travaux de gros œuvre et de toiture, la société A S.A. peut invoquer 51 jours ouvrables d'intempéries comme cause légitime de suppression des travaux.

C'est à juste titre que les premiers juges ont fixé le point de départ du délai de terminaison des travaux de gros-œuvre et de toiture à la fin du mois d'août 2005. Compte tenu de l'envergure des travaux, c'est également à juste titre qu'ils ont, même en l'absence de dispositions conventionnelles, fixé la durée du délai à huit mois.

Le montant de 800 € alloué à B à titre d'indemnité de procédure pour la première instance est adéquat.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que les appels principal et incident ne sont pas fondés.

Les premiers juges ont par conséquent à bon droit alloué à B la somme de 14.100 €.

La société A S.A., qui est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel, est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il ne paraît pas équitable de laisser à charge de B les frais irrépétibles de l'instance d'appel. La Cour fixe ex aequo et bono à 1.000 € l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel devant lui revenir de la part de la société A S.A.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

déclare les appels principal et incident recevables ;

déclare irrecevable l'offre de preuve de la société A S.A. ;

déclare les appels principal et incident non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute la société A S.A. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

déclare la demande de B en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée pour un montant de 1.000 € ;

condamne la société A S.A. à payer à B une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000 € ;

condamne la société A S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.