

Audience publique du quatre octobre deux mille douze

Numéro 37184 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 18 mars 2011,

comparant par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) B, sans état connu, et
2) C, sans état connu,
demeurant ensemble à L-..., ...,

intimés aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

B et C ont acquis en date du 19 mars 2007, par acte de vente en état futur d'achèvement, de la société A S.A. (ci-après la société A), un appartement avec balcon, cave et emplacement dans un immeuble à construire à Luxembourg, ..., rue de Bonnevoie.

Par exploit d'huissier de justice du 4 août 2010, B et C ont fait donner assignation à la société A aux fins de voir constater le dépassement du délai fixé contractuellement pour l'achèvement des travaux se rapportant aux parties privatives, prévu pour le début du quatrième trimestre de l'année 2009 au plus tard et aux fins de voir condamner la société A à les indemniser du préjudice subi, résultant du non-respect du délai en question.

Par jugement rendu le 16 décembre 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a accueilli la demande de B et de C et a condamné la société A à leur payer la somme de 17.200 euros avec les intérêts légaux à titre de dommages-intérêts.

De ce jugement, signifié le 7 février 2011, la société A a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 18 mars 2011.

La société A critique le jugement intervenu, au motif que ce serait à tort que les juges de première instance ont rejeté les moyens qu'elle avait invoqués pour s'exonérer de son obligation de délivrance dans le délai convenu, à savoir:

- 1) ne pas avoir accueilli son moyen tiré de l'exception d'inexécution dans le chef de B et de C,
- 2) ne pas avoir tenu compte du retard de B et de C à communiquer un certain nombre de choix de matériaux,
- 3) ne pas avoir retenu la défaillance de son sous-traitant D au titre d'un cas de force majeure,
- 4) ne pas avoir pris en considération 121 jours d'intempéries.

Son appel est dirigé en outre contre sa condamnation à indemniser B et C. Elle demande à être déchargée de toute condamnation à son encontre.

B et C demandent à la Cour de confirmer le jugement entrepris pour autant qu'il a déclaré leur demande fondée en son principe.

Par conclusions du 8 juin 2011, ils ont interjeté appel incident concernant le montant des dommages-intérêts leur alloués.

Quant aux moyens tirés de l'exception d'inexécution et du retard dans l'avancement des travaux causé par la faute de B et de C d'une part et du sous-traitant D d'autre part

L'acte de vente du 19 mars 2007 stipule en son article 3) que « *le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages des*

parties privatives soient achevés au plus tard début du quatrième trimestre de l'année 2009, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ».

Le procès-verbal d'achèvement et de réception fut signé le 8 octobre 2010, alors que les travaux auraient dû être terminés début octobre 2009 au plus tard.

Tout comme en première instance, la société A se défend en opposant à la demande de B et de C leur propre inexécution, à savoir le non-paiement des factures d'acompte numéros 15, 16, 17 et 18 et la première facture restée impayée datant du 1^{er} décembre 2009 et se rapportant aux travaux de plâtrerie.

Elle fait valoir que dans la mesure où les tranches étaient payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ses propres obligations auraient été suspendues à partir du 1^{er} décembre 2009, de sorte que les juges de première instance auraient erronément décidé que l'exception d'inexécution ne joue pas à défaut d'avoir été stipulée expressément dans l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement et que *« les seules causes de suspension qui peuvent le cas échéant être admises sont celles qui sont survenues avant la date prévue pour l'achèvement »*.

La société A reproche en outre aux juges de première instance d'avoir écarté, comme cause justificative du retard, l'omission de B et de C de communiquer leurs choix de matériaux, alors qu'elle les avait pourtant prévenus par courrier recommandé du 6 avril 2010, en les invitant à faire leurs choix et à les communiquer sans délai aux divers corps de métier, dans l'intérêt d'un bon avancement des travaux de leur appartement.

Ce serait encore à tort que le retard des travaux dû à la défaillance du sous-traitant D, ayant quitté le chantier avant d'avoir terminé ses travaux, n'a pas été retenu comme cause de prorogation du délai pour l'achèvement des travaux.

L'article 3 de l'acte de vente du 19 mars 2007, réglementant le délai d'achèvement des travaux, stipule 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 résulte du texte de la clause que pour valoir cause légitime de prorogation du délai d'achèvement, l'événement invoqué doit nécessairement être antérieur à la date fixée pour l'achèvement des travaux, un délai expiré ne pouvant pas être différé.

Le non-paiement des factures d'acompte numéros 15, 16, 17 et 18, l'absence de réaction de B et de C au courrier de la société A du 6 avril 2010 ainsi que la défaillance du sous-traitant D constituent tous des événements

survenus postérieurement au délai fixé pour l'achèvement des travaux, venu à expiration le 1^{er} octobre 2009.

Les moyens invoqués par la société A ne sont partant pas justifiés.

Il devient dès lors superfétatoire d'examiner les autres moyens débattus, plus spécialement celui de savoir si les événements invoqués par la société A constituent une cause légitime de suspension du délai ou un cas de force majeure.

Le jugement de première instance est par conséquent à confirmer sur ces points.

Quant aux 121 jours ouvrables d'intempéries entre le 19 mars 2007, date de la signature du contrat et le 1^{er} octobre 2009

Pour la période en question, la société A verse des relevés météorologiques dressés par l'Administration de l'aéroport, renseignant 121 jours ouvrables d'intempéries, lors desquels la température moyenne était inférieure ou égale à 0 et/ou les précipitations étaient supérieures ou égales à 4 heures.

Les juges de première instance ont décidé que pour constituer une cause légitime de suspension, ces intempéries auraient dû avoir retardé l'exécution des travaux, preuve qui n'aurait pas été rapportée en l'espèce.

En instance d'appel, la société A insiste sur le fait que l'acte notarié énumère expressément les intempéries comme faisant partie des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement et elle soutient que ces intempéries auraient empêché l'avancement des travaux, indépendamment de la question de savoir à partir de quel moment le chantier était clos. Elle conclut que l'appartement ayant été achevé le 27 septembre 2010, B et C ne sauraient invoquer qu'un retard hypothétique de 8 mois et non d'une année entière.

La Cour considère que si les relevés établissent la réalité d'intempéries pendant la période visée, ils ne permettent pas de déterminer concrètement quelle intempérie (pluie, gel ou neige) a constitué, tel jour ouvrable, un obstacle à la réalisation de tel type de travaux.

A défaut par la société A d'avoir établi que les intempéries ont affecté le déroulement normal des travaux pendant la période litigieuse, une suspension du délai d'achèvement n'était pas justifiée, de sorte qu'il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris quant à ce point.

Quant à la demande en dommages-intérêts

B et C avaient évalué leur préjudice au montant total de 30.250 euros, soit à 12.250 euros du chef de loyers qu'ils ont dû continuer à payer au-delà

de la date d'achèvement contractuelle et à 18.000 euros pour préjudice moral.

Le préjudice matériel a été alloué par le tribunal tel que réclamé.

La société A qualifie le préjudice matériel de purement hypothétique, B et C n'ayant pas établi qu'ils avaient la ferme intention d'intégrer l'appartement dès octobre 2009.

B et C seraient dès lors à débouter de ce chef de leur demande.

C'est par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont admis que B et C ont acquis l'immeuble pour l'habiter, puisqu'ils étaient locataires auparavant.

Le moyen d'appel est dès lors à rejeter et le jugement entrepris est encore à confirmer.

Quant à l'appel incident interjeté par B et C

B et C se sont vu allouer des dommages-intérêts de l'ordre de 2.500 euros pour préjudice moral subi suite aux désagréments causés par le retard dans l'achèvement des travaux.

Le montant de 2.500 euros leur paraît toutefois très insuffisant, compte tenu des tracas dont ils ont souffert, surtout dans leur relation avec la banque, devant l'impossibilité de rembourser les mensualités de leur prêt hypothécaire.

Ils demandent à la Cour, par réformation du jugement rendu en première instance, de leur allouer au titre du préjudice moral, le montant de 30.000 euros.

La société A conteste le principe même d'un préjudice moral, ainsi que le montant.

La Cour considère que les juges de première instance ont fait une saine appréciation du dommage moral subi par B et C et qu'il y a lieu à confirmation du jugement.

Quant aux indemnités de procédure

B et C se sont vu allouer en première instance une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Ils requièrent en instance d'appel une indemnité de procédure de 5.000 euros pour les deux instances, sans faire de ventilation du montant réclamé.

La société A conteste le bien-fondé de la demande. Elle a demandé dans son acte d'appel à être déchargée de toute condamnation à son encontre.

Il paraît inéquitable, au vu de l'issue du litige, de laisser à charge de B et de C les frais irrépétibles des deux instances. La Cour fixe ex aequo et bono à 2.000 euros l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et confirme l'indemnité de procédure prononcée en première instance.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit les appels principal et incident recevables,

les dit non fondés,

partant confirme le jugement entrepris,

condamne la société A S.A. à verser à B et à C une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel, à raison de 1.000 euros pour chacun des deux,

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 Marianne PUTZ, premier conseiller, en présence du greffier Lex BRAUN.