Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1877/26
du 12.05.2026

Dossier n° L-CIV-360/25

Audience publique du douze mai deux mille vingt-six

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause entre

1) PERSONNE1.) et

2) PERSONNE2.),

demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

élisant domicile en l'étude de RODESCH Avocats à la Cour société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au barreau de Luxembourg ainsi qu'au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparant à l'audience par Maître Delia LAURIA, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Betty RODESCH précitée,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.,

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 de gérance actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Mona COURTE, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Esch-sur-Alzette.

Faits

Par exploit du 19 juin 2025 de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 10 juillet 2025 à 15 heures, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après quatre remises à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 14 avril 2026 à 15 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), élisant domicile en l'étude de RODESCH Avocats à la Cour société à responsabilité limitée, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Betty RODESCH, avocat à la Cour, comparurent à l'audience par Maître Delia LAURIA, avocat, en remplacement de Maître Betty RODESCH précitée, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., comparut par Maître Mona COURTE, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendues en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ») ont fait citer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir dire que la partie citée a commis une faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle et pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 12.600,- euros (168 x 75) à titre d'indemnité de retard, sous réserve d'augmentation en cours d'instance. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi la condamnation de la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant acte notarié du 14 janvier 2021, ils ont conclu avec la partie citée un contrat de vente et de vente en état futur d'achèvement d'un terrain à bâtir ainsi que d'une maison d'habitation en état futur d'achèvement sis à L-ADRESSE1.), pour un prix de 870.871,89 euros TTC.

Ils soutiennent que la partie citée s'était engagée, aux termes du prédit contrat, de terminer les travaux au plus tard le 31 juillet 2022 et qu'il y était également stipulé que

« *Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de SOIXANTE-QUINZE EUROS (EUR 75,-) par jour ouvré de retard.* »
Ils expliquent que par courriel du 21 mai 2022, Monsieur PERSONNE3.), gérant et associé de la partie citée, les a informés du fait que « *Das Warten auf Sanitär, Fliesen und Einbautreppe verzögert die Bauzeit. Die Malerarbeiten können nicht weitergeführt werden, wegen Sanitär, Fliesen und Einbautreppe. Darauf haben wir keinen Einfluss. Das Sanitär ist das grösste Problem, denn es ist kein Ende des Wartens abzusehen. Das Sanitär ist nicht so wie im cahier de charges vorgesehen. Dies auf Ihre Änderungen zurückzuführen. Die Bauzeit verlängert sich aus diesem Grund.* »

Ils affirment avoir fait valoir par courriel du 26 mai 2022 que, contrairement aux affirmations de la partie citée, la société d'installation des sanitaires avait confirmé que tout le matériel (sauf un seul) seraient livrés à temps et que partant, un retard annoncé dans la livraison de la maison n'était pas compréhensible. Par courriel du 17 juin 2022, la partie citée se serait contentée de réitérer ses affirmations précédentes sans pour autant les prouver.

Les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que contrairement à ce qui était stipulé dans le contrat de vente, la partie citée n'a pas terminé les travaux commandés endéans le délai imparti et que par courriel du 7 septembre 2022, ils lui ont écrit ce qui suit : « *Da die Frist zur Hausübergabe längst überschritten worden ist, ist Zeit offensichtlich von essentieller Bedeutung. Wir erwarten daher die Schließung der oben erwähnten Punkte in kürzester Zeit.* »

Ils affirment que par courriel du 12 septembre 2022, la partie citée a pris position comme suit : « *Bevor ich Ihre Fragen und Wünsche beantworte, muss ich sie zunächst einmal darüber in Kenntnis setzen, dass die gesamte Baubranche eine sehr schwere Zeit durchmacht und so auch wir. Sie können sich das vielleicht nicht vorstellen wie schwierig es momentan ist, daher versuchte ich es ihnen zu erklären. Auch die Baustelle in ADRESSE1.) ist betroffen von Konkursen beteiligter Subunternehmer. Gleichzeitig sind wir betroffen vom Krankenstand vieler beteiligten Fachkräften an der Baustelle in ADRESSE1.). Und wir sind auch betroffen von Krankenständen bei den zuständigen Behörden. Und damit ist nicht nur der Covid gemeint, sondern auch andere viel tiefer greifende Krankheiten.* »

Par courriel du 9 novembre 2022, Monsieur PERSONNE3.) les aurait informés qu'il serait en incapacité de travail pour une durée de 3 semaines, probablement pour justifier le retard pris dans la remise des clés.

Les requérants soutiennent que par courriel du même jour, ils ont fait valoir ce qui suit « *Ich habe volles Verständnis für Ihre persönliche Situation und wünsche Ihnen eine gute Besserung. Sie müssen aber auch verstehen, dass ständige Verzögerungen bei der Übergabe des Hauses das Wohl meiner Familie gefährden was ich nicht tolerieren kann.* »

Ils expliquent que lors d'une visite sur les lieux du 18 novembre 2022, la partie citée leur aurait dit qu'une une remise des clés pourrait intervenir le 23 décembre 2022 et qu'en vue de la date de remise des clés, ils ont procédé à la résiliation de leur bail à

loyer pour le 3 janvier 2023 et à la commande respectivement à la confirmation de la date de livraison des meubles encastrés faits « sur mesure » et de la cuisine.

Or, par courriel du 8 décembre 2022, la partie citée les aurait informés que la remise des clés ne pourrait finalement pas avoir lieu le 23 décembre 2022, alors que certains travaux n'étaient toujours pas terminés.

Ils affirment que dans l'urgence de devoir trouver un logement, ils ont, ensemble avec leurs deux enfants, dû emménager dans un appartement AIRBNB, dont le loyer pour la période du 3 janvier 2023 au 30 mai 2023 s'élevait à 18.688,01 euros.

Par ailleurs, ils soutiennent que suite à l'expiration d'un moratoire venu à échéance le 29 janvier 2023, ils ont commencé à rembourser le capital de leur prêt immobilier d'un montant de 3.869,35 euros (1.236,68 + 2.632,67) à partir du 1 er janvier 2023.

Les requérants expliquent qu'en date du 28 janvier 2023, la partie citée a (i) émis les factures nos NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.) et NUMERO8.), (ii) les a informés qu'elles étaient à payer immédiatement et (iii) les a informés qu'une remise des clés ne saurait avoir lieu qu'après paiement intégral. Elles font valoir que les factures nos NUMERO2.), NUMERO4.) et NUMERO5.) ont été payées sans contestation, mais que les factures nos NUMERO3.), NUMERO6.), NUMERO7.) et NUMERO8.) ont été contestées, notamment par courriels des 6 et 12 février 2023. A titre d'exemple, les requérants font valoir qu'un grand nombre de factures présentait des irrégularités dans la comptabilité de la T.V.A. et que la défenderesse avait systématiquement procédé à une double-facturation de la TVA.

Ils font valoir que par courriel du 13 février 2023, ils ont, photos à l'appui, insisté sur le fait que la maison n'était pas du tout prête, alors notamment la voie d'accès et les escaliers extérieurs n'étaient pas achevés.

Ils affirment avoir réitéré leurs contestations relatives aux prédites factures par courrier du 22 février 2023 et avoir, par la même occasion, sollicité, à côté d'une correction des factures précitées, l'indication par la défenderesse d'une date prévisible pour la fin des travaux et d'une remise des clés. La partie citée aurait procédé à deux corrections des factures nos NUMERO7.) et NUMERO8.), ces corrections ne concernant cependant que certaines des contestations, de sorte que l'ensemble des factures émises et non payées demeuraient contestées. La partie citée les aurait informés qu'une remise des clés ne saurait intervenir qu'après paiement de l'ensemble des factures. Ils affirment ainsi qu'afin de pouvoir enfin emménager dans la maison, ils ont finalement dû accepter de procéder au paiement de l'ensemble des factures, tout en se réservant le droit de faire valoir leurs contestations à un stade ultérieur.

Les requérants expliquent qu'une remise des clés a été convenue pour le 28 avril 2023, mais que lors de la réunion sur les lieux, ils ont remarqué que les travaux n'étaient pas achevés. Il aurait ainsi été constaté que les escaliers extérieurs de la maison (i) n'étaient toujours pas conformes aux plans autorisés, (ii) n'étaient pas achevés et (iii) présentaient un sérieux risque de sécurité. L'état non achevé de la maison serait documenté par les photos prises par le bureau d'expertise PERSONNE4.), mandaté à cette fin par les requérants et qui les a accompagnés à la

réunion du 28 avril 2023. Dans un but de minimiser leur dommage, ils soutiennent avoir proposé, lors de cette réunion, de procéder à une remise des clés sans remise de l'original de la garantie d'achèvement. Cette manière de procéder aurait été refusée par la défenderesse, de sorte qu'aucune remise des clés n'a pu avoir lieu.

Ils font valoir que par courrier du 2 mai 2023, ils ont, par l'intermédiaire de leur mandataire invité la défenderesse à expliquer comment elle entendait procéder concernant l'escalier extérieur et sollicité l'autorisation d'accéder à la maison les 4, 5, 9 et 17 mai 2023 à la maison afin de pouvoir enfin se voir livrer les meubles et la cuisine et de pouvoir procéder à leur installation.

Par courrier du 3 mai 2023, la partie citée aurait refusé tout accès à la maison en insistant sur le fait qu'une remise des clés ne saurait intervenir que moyennant une remise de la garantie d'achèvement. Concernant les travaux non achevés, la défenderesse aurait uniquement indiqué être disposée à installer une balustrade à l'escalier. Pour le surplus, elle aurait affirmé ne plus vouloir intervenir sur le chantier pour finaliser les travaux.

Ils soutiennent que par courrier officiel du 8 mai 2023, la partie citée a, moyennant un nouvel mandataire, fait valoir que « *Ma mandante n'a aucun reproche à se faire et les quelques travaux qui restent à faire, ont été commandés personnellement par vos clients auprès des divers corps de métier, de sorte que ces travaux n'ont rien à voir avec SOCIETE1.) SARL. Il est donc évident qu'à partir du moment où une relation directe s'est instaurée entre vos clients et les corps de métier, ma mandante n'a aucune obligation de finaliser ces travaux. Ma cliente réitère donc la proposition de remettre les clés en échange de la garantie d'achèvement.* »

Les requérants affirment qu'une remise des clés a finalement eu lieu le 9 juin 2023, mais il résulterait du rapport d'expertise PERSONNE4.) qu'un grand nombre de travaux n'étaient toujours pas finalisés.

Compte tenu de ces considérations, les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent que la société SOCIETE1.), qui s'était contractuellement engagée à terminer les travaux au plus tard le 31 juillet 2022, a commis une inexécution contractuelle et a, de ce fait, engagé sa responsabilité sur base des dispositions de l'article 1134 du code civil. Ils soutiennent qu'il est établi par les éléments du dossier qu'ils ont subi du fait de cette inexécution contractuelle un important préjudice, tant matériel consistant dans les frais de relocation pour la période du 3 janvier 2023 au 30 mai 2023 à hauteur de 18.688,01 euros, que moral évalué à 3.000,- euros.

Ils exposent qu'aux termes du contrat, les parties ont convenu de limiter l'indemnisation due au montant de 75,- euros par jour ouvré de retard.

Ils en concluent qu'en faisant soustraction des jours non ouvrés tels que les samedis, dimanches, jours fériés et congés légaux, les travaux ont affiché un retard de 168 jours depuis le 31 juillet 2023, ce qui équivaut à (168 x 75 =) 12.600,- euros, dont ils réclament le paiement à titre d'indemnité de retard.

Au vu des circonstances de la cause, ils estiment qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais relatifs au procès non compris dans les dépens, de sorte qu'ils

sollicitent, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

A l'audience des plaidoiries du 14 avril 2026, les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent leur demande en paiement à titre d'indemnité de retard à hauteur de 12.600,- euros pour la période du 31 juillet 2022 au 9 juin 2023.

La société SOCIETE1.) sollicite en premier lieu le rejet de la troisième farde contenant deux pièces qui lui aurait été communiquée tardivement.

Elle conteste la demande en paiement à titre d'indemnité de retard tant en son principe qu'en son quantum. Elle soutient que les requérants omettent de verser un décompte indiquant les jours exacts pour lesquels l'indemnité est réclamée et qu'ils ne précisent pas le calcul du montant réclamé.

Elle reconnaît certes que l'acte notarié prévoit le 31 juillet 2022 comme date d'achèvement des travaux, mais elle donne à considérer que cette date peut être prolongée en cas de travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par les acquéreurs, ce qui aurait été le cas en l'espèce. Elle estime ainsi que le retard est intégralement imputable aux requérants.

Elle fait valoir que dans son courriel du 21 mai 2022, elle a fait référence à des travaux supplémentaires commandés par les acquéreurs qui n'étaient pas prévus dans le cahier des charges et qu'elle leur a indiqué qu'ils devaient négocier directement avec la société SOCIETE2.).

Il résulterait par ailleurs d'un courriel du 16 mars 2022 de la société SOCIETE2.) que les travaux ont été retardés en raison de la non-communication des plans de la cuisine par les acquéreurs. Elle donne à considérer que la cuisine ne fait pas partie du cahier des charges, de sorte que tout retard à cet égard ne lui serait pas imputable.

Elle explique ensuite qu'il y a eu des problèmes techniques au niveau de l'installation d'une porte coulissante qui ont été signalés aux consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 4 juin 2022 et que ces derniers n'ont plus réagi jusqu'au 12 septembre 2022.

Il résulterait encore d'un courriel de la société SOCIETE3.) que les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont manqué plusieurs rendez-vous, causant ainsi des retards. Par ailleurs, les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient commandé eux-mêmes les carrelages et il aurait fallu en recommander, alors qu'il n'y en avait pas assez. Ils auraient également omis de convoquer la société SOCIETE1.) à un rendez-vous pour la commande des portes intérieures et du parquet.

Elle en conclut que le délai contractuel n'a pas pu être respecté en raison des agissements des parties adverses, de sorte que la demande est à rejeter.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) soutient que la remise des clés était prévue pour le 10 février 2023, date à laquelle la maison était habitable, mais que le rendez-vous a dû être annulé en raison du non-paiement de certaines factures.

Elle donne encore à considérer que l'acte notarié stipule expressément que le délai ne court qu'à compter d'une lettre recommandée. En l'espèce, la première lettre recommandée des consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) daterait du 22 février 2023, de sorte qu'elle estime que les indemnités de retard ne sauraient courir qu'à partir de cette date. Etant donné que les travaux étaient achevés en date du 10 février 2023, elle conclut au rejet de la demande en paiement.

A titre plus subsidiaire, elle verse un rapport de visite du bureau d'expertise SOCIETE4.) du 20 mai 2023 qui retient que les travaux étaient terminés le 20 mai 2023. La demande serait partant seulement fondée pour la période du 22 février 2023 au 20 mai 2023, soit pour 55 jours ouvrés, ce qui correspond au montant de (55 x 75 =) 4.125,- euros.

Les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent au rejet de leur troisième farde de pièces en donnant à considérer qu'il ne s'agit que de deux pièces complémentaires aux pièces précédemment communiquées à la partie adverse.

Ils font valoir que les courriels sur lesquels se base la partie adverse ne contiennent pas de destinataire, ni de date exacte, de sorte qu'il n'est pas établi à qui ils ont été envoyés et s'ils ont vraiment été envoyés. Ils contestent formellement avoir manqué des rendez-vous tel qu'il leur est reproché. En tout état de cause, la partie adverse n'indiquerait pas à quelle date ces rendez-vous auraient été ratés. Aucun des courriels versés ne revêtirait par ailleurs la valeur d'une attestation testimoniale. Ils en concluent que la partie adverse ne rapporte pas la preuve d'une cause justificative valable pour le retard de l'achèvement des travaux.

Ils contestent avoir sollicité des modifications ou des ajouts aux travaux prévus dans le cahier des charges. En ce qui concerne les fenêtres, il ne s'agirait pas d'une modification, mais d'une liberté de choix laissée aux acquéreurs dans le cadre du cahier des charges.

Ils soutiennent que le calcul est clairement expliqué dans la requête. Ils estiment que l'indemnité de retard doit courir à compter du 31 juillet 2022, alors qu'il résulte du courriel de la partie adverse du 21 mai 2022 que cette dernière savait que les travaux n'allaient pas être terminés pour la date butoir prévue. Ils contestent la nécessité d'une lettre recommandée, qui ne constituerait qu'une formalité. A titre subsidiaire, ils demandent au tribunal de prendre en compte la date de la lettre recommandée du 22 février 2023.

En ce qui concerne la date d'achèvement, ils insistent sur la date de remise des clés, soit le 9 juin 2023, tel que documentée tant par le rapport de l'expert WIES du 15 juin 2023 que par le procès-verbal de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER du 18 octobre 2023.

Motifs de la décision

La demande des requérants, ayant été introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

Quant à la demande de rejet de la troisième farde de pièces des consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour communication tardive

Conformément à l'article 64 du nouveau code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les éléments de preuve qu'elles produisent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.
Il résulte des pièces versées au dossier que la troisième farde de pièces, contenant deux pièces, a été communiquée au mandataire de la partie défenderesse par courriel du 9 avril 2026 à 16:17 heures pour l'audience du mardi 14 avril 2026 à 15:00 heures.

Le tribunal retient ainsi que le mandataire de la partie défenderesse disposait de suffisamment de temps pour instruire ces deux pièces, d'autant plus que la première pièce ne constitue que la preuve d'envoi d'un courrier communiqué en date du 15 janvier 2026 et que la deuxième pièce avait également été partiellement communiquée en date du 15 janvier 2026, seules huit photos étant nouvelles par rapport aux pièces précédemment communiquées.

La demande de rejet de la troisième farde de pièces est partant à déclarer non fondée.

Quant au fond

Les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le montant total de 12.600,- euros à titre d'indemnité de retard dans l'achèvement des travaux de construction de leur maison sise à L-ADRESSE1.), en vertu des dispositions de l'acte notarié de vente signé avec la partie adverse en date du 14 janvier 2021.

- Le retard d'achèvement

Aux termes de l'acte notarié précité du 14 janvier 2021, il est stipulé au chapitre « POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION » sous l'article 3 « Délai d'exécution des travaux » que :

« *Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages, objets des présentes, soient terminés au plus tard le 31 juillet 2022, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.*
Ne sont pas considérés comme jours ouvrés :
- *les samedis et dimanches ;*
- *les jours fériés et congés légaux ;*
- *les jours avec plus de quatre heures de pluie entre 06.00 heures et 18.00 heures (suivant rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier ;*
- *les jours de neige (suivant rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier ;*
- *les jours avec une température moyenne en-dessous de 0C° pendant vingt-quatre heures (suivant rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier.*

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, le non-respect des délais fixés par le vendeur pour les différents choix à effectuer par l'acquéreur, 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 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 du vendeur), les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes ou d'accidents de chantier.
S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai 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.
Le délai de livraison pourra encore être prolongé en cas de travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par l'acquéreur.
Il est précisé en outre, qu'en l'absence prolongée des choix de l'acquéreur, le vendeur, après l'en avoir averti par lettre recommandée lui fixant un dernier délai, se réserve le droit de finir les travaux aux frais de l'acquéreur selon la base prévue si ce dernier délai n'était à nouveau pas respecté. Tous les frais consécutifs à ce retard et/ou à la non-communication de ses choix, seront à charge de l'acquéreur.
L'installation de la cuisine équipée, ne faisant pas partie des présentes, ne pourra se réaliser qu'après réception et remise des clés et n'est pas comprise dans le délai de livraison.
Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité maximum de SOIXANTE-QUINZE EUROS (EUR 75,-) par jour ouvré de retard. Le délai commence à courir le jour de la notification du dépassement par la partie acquéreuse au vendeur par lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi.
Remarque :
Le délai d'achèvement ci-avant stipulé peut se trouver suspendu dû à la pandémie de la COVID-19 et sera prorogé de la durée officielle et réelle de l'arrêt, respectivement, éventuel futur arrêt des chantiers dans le Grand-Duché de Luxembourg. »

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (Cour d'appel, 16 févier 2000, Pas. 31, p. 446).

L'achèvement de l'ouvrage dans le délai convenu constitue une obligation de résultat à charge du promoteur. La simple inexécution de l'obligation de résultat fait présumer sa responsabilité.

Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est dû, soit à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (Cour d'appel, 10 juillet 2002, n° 26301 du rôle ; Cour d'appel, 16 janvier 2019, n^{os} 44731 et 44732 du rôle.)

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux de construction n'étaient pas achevés en date du 31 juillet 2022.

L'achèvement des travaux est défini à l'article 4 de l'acte notarié par référence à l'article 1601-6 du code civil aux termes duquel « *L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé aux sens des articles 1601-2 et 1601-9*

lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation. »

C'est l'achèvement des travaux qui met fin aux pénalités de retard.

Il résulte ensuite du chapitre « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION » de l'acte notarié de vente que « *Le vendeur invitera l'acquéreur, par lettre recommandée à la poste, à constater la réalité de l'achèvement aux jours et heure fixés.*
Aux jour et heures fixés, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur. Seul ce procès-verbal fera la preuve de l'achèvement. (...)
La constatation d'achèvement […] rend exigible le prix de vente à concurrence de quatre-vingt-quinze pour cent (95,00%).
En elle-même, la constatation d'achèvement n'implique ni réception, ni renonciation aux droits éventuels de l'acquéreur.
Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur, pour valoir livraison et prise de possession, et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix de vente payable lors de la mise des locaux à sa disposition. […]
Lorsqu'il n'y aura pas accord entre les parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée.
Cette personne sera désignée, soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du Président du Tribunal d'Arrondissement du lieu de l'immeuble. […] »

Au vu de ces stipulations contractuelles, la preuve de l'achèvement des travaux ne saurait être rapportée qu'au moyen d'un procès-verbal signé entre parties, sinon, en cas de désaccord entre parties, constaté par une personne qualifiée.

En l'espèce, le procès-verbal de constat de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER daté du 18 octobre 2023 indique que lors d'une visite en date du 9 juin 2023, initiée à la demande des consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à laquelle les deux parties étaient présentes, les clés de la maison ont été remises par la société SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le rapport de visite du bureau d'expertise SOCIETE4.) du 20 mai 2023, dont se prévaut la société SOCIETE1.), est à écarter pour ne renfermer aucun accord des parties relatif à l'achèvement des travaux et pour ne pas satisfaire aux conditions de constat de l'achèvement des travaux posées par l'acte de vente.

Il y a dès lors lieu de retenir comme date d'achèvement des travaux de la maison le 9 juin 2023.

Lorsque le vendeur invoque une clause de suspension ou de prorogation du délai de livraison, il doit établir, en cas de contestation, que les conditions d'application de la clause étaient bien réunies. Tel n'est pas le cas, par exemple, lorsque les causes invoquées sont intervenues postérieurement à la fin de la période de livraison. (Cass.fr. 3e civ., 18 avr. 2019, n° 18-11.884 ; JurisClasseur Construction-Urbanisme, fasc.83-31 : Ventes d'immeubles à construire, § 4).

La prorogation du délai de livraison dans une vente d'immeuble à construire doit d'abord être justifiée par une cause « *légitime* » : intempérie, abandon de chantier d'une entreprise, désordre constaté en cours d'exécution, pandémie assortie d'un confinement généralisé, etc. Que la cause stipulée soit objective et donc abstraitement considérée comme légitime ne suffit cependant pas à faire produire effet à la clause. Encore faut-il que la cause légitime invoquée soit effectivement à l'origine du retard. Cette cause légitime doit ensuite donner lieu à une information de l'acquéreur, un retard dans la transmission de celle-ci pouvant donner lieu à responsabilité (Cass. fr. 3e civ., 29 mars 2018, n° 17-14.249). Enfin, cette cause doit être attestée par un tiers au contrat de vente en état futur d'achèvement, qui peut être un architecte, un bureau d'étude ou un maître d'œuvre (Cass. fr. 3e civ., 12 juin 2013, n° 12-19.285 ; Cass. fr. 3e civ., 24 oct. 2012, n° 11-17.800 ; Cass. fr. 3e civ., 23 mai 2019, n 18-14.212 ; Cass. fr. 3e civ., 21 nov. 2019, n° 18-23.020 ; Lexis 360 Intelligence - Revues - Contrats Concurrence Consommation n° 7 du 1er juillet 2020 - Contrat de vente d'immeuble à construire - La clause de prorogation du délai de livraison dans une vente d'immeuble à construire - Formule par PERSONNE4.)).

Dans un courriel du 21 mai 2022, la société SOCIETE1.) a informé les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le chantier allait prendre du retard en raison de l'attente des sanitaires, des carrelages et des escaliers. L'attente de ces livraisons empêcherait la continuation des travaux de peinture. Les sanitaires seraient le problème majeur, alors qu'ils ne correspondraient pas à ceux du cahier des charges, mais à des modifications des acquéreurs.

Dans un courriel du même jour, les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté les dires de la société SOCIETE1.) en affirmant avoir parlé avec le fournisseur des sanitaires qui n'aurait pas fait état de délais.

A l'appui de ses dires, la société SOCIETE1.) verse un courriel ne portant que la date du 27 février, sans indication d'année, rédigée par une dénommée PERSONNE5.) à Monsieur PERSONNE3.). Si ce courriel fait certes état de commandes privées effectuées par les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au mois d'octobre 2021, sans la présence de Monsieur PERSONNE3.), ainsi que de retards de livraison, il n'en reste pas moins que ces retards auraient eu lieu entre septembre 2022 et février 2023, partant postérieurement à la date de fin des travaux. La société SOCIETE1.) ne saurait partant s'en prévaloir, d'autant plus qu'elle omet de préciser la durée exacte du retard ainsi causé.

La société SOCIETE1.) entend encore prouver que la cause du retard de la fin des travaux est imputable aux consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en versant un

courriel de la société SOCIETE2.) à Monsieur PERSONNE3.) en date du 16 mars, sans indication d'année, duquel il résulte que « *nous avons dû attendre 2 mois avec les travaux de plâtre parce que les acquéreurs de la maison ADRESSE3.), ADRESSE1.), n'avaient pas encore les plans de leur cuisine, cela a prolongé le temps de la construction.* » A défaut de précision de la durée de retard, ce courriel ne saurait pas non plus constituer une cause de suspension légitime.

Il en va de même du courriel du 6 mars, sans précision d'année, de la société SOCIETE5.) à Monsieur PERSONNE3.) indiquant que Monsieur PERSONNE3.) n'était pas présent lors de la première entrevue dans le magasin pour la commande des portes intérieures et du courriel du 22 mai 2023 de la société SOCIETE6.) à Monsieur PERSONNE3.) duquel il résulte que des absences non-excusées de Monsieur PERSONNE2.) auraient ralenti les travaux au chantier.

Il n'est pas non plus établi qu'un quelconque problème relatif à l'installation des fenêtres soit imputable aux consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Au vu des contestations adverses et à défaut d'éléments probants plus précis, la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à l'origine des retards dans l'achèvement du chantier.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) ne parvient pas à s'exonérer de son obligation d'achever les travaux pour le 31 juillet 2022 par une cause de suspension légitime. Elle engage partant sa responsabilité contractuelle à l'égard des consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce fait.

- <u>L'indemnisation</u>

Aux termes de l'article 3 de l'acte notarié de vente précité, les parties ont convenu d'une indemnisation journalière de 75,- euros par jour ouvré de retard.

La société SOCIETE1.) est d'avis que le délai ne court qu'à partir de la lettre recommandée du 22 février 2023 du mandataire des consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

S'il est certes vrai que l'article 3 précité dispose que « *le délai commence à courir le jour de la notification du dépassement par la partie acquéreuse au vendeur par lettre recommandée* », il y a lieu de retenir que cette formalité n'est à considérer que comme modalité de notification des correspondances entre cocontractants destinée à établir que l'autre partie a été dûment avisée (TAL, 5 juillet 2024, 2024TALCH10/00112).

En l'espèce, les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, dans un courriel du 12 septembre 2022, énuméré tous les travaux qui, selon leur avis, restaient à terminer et ils ont clairement indiqué à la fin « *Da die Frist zur Hausübergabe längst überschritten worden ist, ist Zeit offensichtlich von essentiellet Bedeutung. Wir erwarten daher die Schließung der oben erwähnten Punkte in kürzester Zeit.* »

La société SOCIETE1.) a répondu à ce courriel, de sorte qu'il est établi qu'elle l'a reçu et le fait de ne pas avoir envoyé de courrier recommandé est, en l'espèce, sans incidence.

Il y a partant lieu de retenir que le délai a commencé à courir le 12 septembre 2022.

Dès lors, au vu de ce qui précède et en application des stipulations contractuelles, les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont en principe droit à être indemnisés pour la période de retard d'achèvement des travaux de construction allant du 12 septembre 2022 au 9 juin 2023.

En tenant compte des jours fériés et congés légaux (1er novembre 2022, congé collectif dans le secteur bâtiment du 24 décembre 2022 au 11 janvier 2023 inclus, 10 avril 2023, 1er mai 2023, 9 mai 2023, 18 mai 2023 et 29 mai 2023), le tribunal retient que le nombre de jours ouvrés s'élève au montant total de (septembre 2022 : 15 jours ; octobre 2022 : 21 jours ; novembre 2022 : 21 jours ; décembre 2022 : 17 jours ; janvier 2023 : 14 jours ; février 2023 : 20 jours ; mars 2023 : 23 jours ; avril 2023 : 19 jours ; mai 2023 : 19 jours ; juin 2023 : 7 jours) 176 jours.

Dans la mesure où les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne demandent à être indemnisés que pour 168 jours de retard, il convient de dire leur demande fondée pour le montant réclamé de (168 x 75 =) 12.600,- euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 12.600,- euros.

Quant aux demandes accessoires

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n° 60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des demandeurs l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **12.600,- euros**,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de **450.- euros** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier