

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3977/24

Dossier no. L-CIV-601/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 12 DECEMBRE 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

1) **PERSONNE1.),**

2) **PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, établie à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B278188, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit du 19 octobre 2023 de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 9 novembre 2023 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 octobre 2024, lors de laquelle Maître Steve ROSA se présenta pour les parties demanderesse, tandis que Maître Enzo MARTINELLI, en remplacement de Maître François REINARD, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

LE JUGEMENT QUI SUIVRA

A. Les faits constants

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu avec la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) un acte de vente en état futur d'achèvement en date du 24 janvier 2020.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 19 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait citer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que la partie citée a engagé sa responsabilité contractuelle envers les parties demanderesse en n'ayant pas achevé aux termes de l'article 1601-6 du Code civil leur maison d'habitation jusqu'au 21 juin 2021 au plus tard ;
- voir la partie citée déclarer responsable des suites dommageables directes subies par les parties demanderesse du fait du non-respect du délai d'achèvement convenu ;
- voir déclarer fondée leur demande en octroi de dommages et intérêts à hauteur d'un forfait journalier de 100 euros depuis le 22 juin 2021;
- voir condamner la partie citée à payer aux parties demanderesse la somme de 12.200 euros, avec les intérêts légaux depuis le 22 juin 2021, premier jour de retard, sinon à partir du 13 juillet 2021, jour de la mise en demeure, sinon à partir du 18 octobre 2021, jour du constat d'achèvement, sinon à partir de la citation en justice, chaque fois jusqu'à solde ;
- voir ordonner la majoration du taux des intérêts légaux de trois points dès le 3^{ème} mois à partir de la signification conformément aux articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;
- voir condamner la partie citée à payer aux parties demanderesse une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-601/23.

La société SOCIETE1.) réclame l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que suivant acte de vente en état futur d'achèvement signé en date du 24 janvier 2020, ils se sont portés acquéreurs d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.). Suivant le prédit acte notarié, le dernier délai pour commencer les travaux aurait été le 9 mars 2020. Les travaux d'excavation n'auraient débuté qu'en date du 11 mars 2020. En tenant compte des périodes de congé collectif, de la fermeture des chantiers due à la pandémie liée au COVID-19 du lundi 23 mars 2020 au 19 avril 2020 ainsi que des dimanches et samedis, le délai d'achèvement serait venu à expiration en date du 21 juin 2021 à 23.59 heures. L'ouvrage aurait donc dû être achevé et les clefs auraient dû être remises aux parties demanderesses en date du 21 juin 2021 au plus tard. Les parties demanderesses auraient nonobstant mise en demeure dû attendre jusqu'au 21 octobre 2021 pour prendre possession de leur maison, malgré 56 réserves/inachèvements. Le délai d'achèvement aurait été dépassé de 122 jours. L'achèvement de l'ouvrage dans le délai convenu constitue une obligation de résultat à charge du promoteur. La simple inexécution du délai d'achèvement de l'ouvrage ferait présumer la responsabilité du promoteur. La société SOCIETE1.) omettrait d'étayer en quoi les prétendues intempéries ou les prétendus problèmes surgis avec ses fournisseurs auraient rempli les conditions d'une cause étrangère et dans quelle mesure ces causes auraient retardé directement l'exécution des travaux. Même à supposer que la seule existence d'intempéries puisse suffire, de telles conditions climatiques laisseraient d'être établies et seraient contestées. La société SOCIETE1.) appliquerait mal les stipulations contractuelles. Suivant l'acte notarié de vente, seul un jour de neige et un jour d'hiver vaudraient cause légitime pour toute la durée du chantier. Une telle précision ne serait en toute logique pas prévue pour les jours de pluie. Rien n'empêcherait la société SOCIETE1.) de continuer les travaux de construction, même en cas de pluie, une fois le gros œuvre achevé, ce qui aurait été le cas en octobre 2020. La responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) serait dès lors engagée et en application de la clause pénale, les parties demanderesses auraient droit au montant total de 12.200 euros. La demande est basée sur les articles 1601-1 et suivants du Code civil, les articles 1142 et suivants dudit code ainsi que sur les articles 1226 et suivants du même code.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en faisant valoir que les travaux ont débuté en date du 11 mars 2020. Elle renvoie à son tableau et à son offre de preuve par audition de témoins pour avancer que le délai d'achèvement a été prolongé jusqu'au 21 octobre 2021 et même au-delà de cette date en raison des 58 jours d'intempéries justifiés par les rapports de l'institut météorologique de l'Aéroport de Luxembourg, des 21 jours de fermeture du chantier lors de la pandémie et des 31 jours ayant été nécessaires pour redémarrer le chantier suite à la pandémie, des congés collectifs, des jours fériés, des congés légaux, des jours de weekend et de la tardivité des commandes des matériaux imputable aux parties demanderesses. Elle fait préciser qu'en raison des intempéries, certains travaux n'auraient pas pu être exécutés à cause de problèmes d'humidité.

Les parties demanderesse font répliquer que la société SOCIETE1.) ne prouve pas quels travaux aient dû être réalisés à telle ou telle période et donc l'effet concret des intempéries sur l'exécution des travaux. Les prétendues intempéries ne vaudraient dès lors pas suspension du délai d'achèvement. Elles sollicitent le rejet de l'offre de preuve adverse en l'absence d'élément probant, pour défaut de précision et de pertinence. Elles relèvent en outre que l'acte notarié mentionne 280 jours ouvrés et non pas 280 jours ouvrables. L'interprétation adverse de l'acte notarié serait source d'insécurité juridique. Elles contestent que la reprise du chantier suite à la pandémie ait nécessité une durée d'un mois. Le chantier aurait d'ores et déjà été installé. Par ailleurs, elles font valoir qu'elles ont introduit leur commande auprès des fournisseurs en temps utile.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et sous la forme de la loi est à dire recevable en la forme.

L'article 1134 du Code civil dispose que « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de remettre dans les délais un ouvrage conforme à ce qui a été convenu.

En présence d'une obligation de résultat, il suffit au créancier de prouver que le contrat comportait un tel engagement déterminé à son profit et que cet engagement n'a pas été tenu. Le débiteur est alors présumé responsable et ne peut échapper à sa responsabilité qu'en prouvant la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (cf. PERSONNE3.), 3e éd., La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise, n°517 et suivants).

En l'espèce, il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 24 janvier 2020 portant sur une maison d'habitation unifamiliale, qui stipule, au point 3 (Délai de livraison, maîtrise de l'ouvrage) que « *le vendeur s'oblige à entreprendre la construction de l'immeuble et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans les deux cent quatre-vingt (280) jours ouvrés à compter du commencement des travaux lesquels débiteront au plus tard endéans les trente (30) jours ouvrés après la signature des présentes, 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 ouvrables :*

- les samedis et dimanches ;
- les jours fériés et congés légaux ;
- les jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) ;
- 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 zéro degrés Celsius pendant vingt-quatre heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier.

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout événement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, la faillite, la déconfiture, accidents de 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 imputables au vendeur), les troubles résultant d'hostilités ou tout autre événement hors de la volonté du vendeur. Il est bien entendu que le délai ci-avant se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet du présent acte. Les travaux exécutés, le cas échéant, par l'acquéreur et qui s'intercalent chronologiquement entre les travaux prévus par le vendeur feront augmenter le délai global en conséquence. La suspension temporaire des travaux résultant des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier. (...) 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 forfaitaire de cent euros (€ 100.-) 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 ».

Le susdit contrat ne fixe pas la date d'achèvement des travaux mais un délai déterminé endéans lequel l'immeuble aurait dû être livré. En effet, il résulte de ces stipulations contractuelles que le délai y prévu pour la réalisation des travaux est contraignant et fixe, à savoir 280 jours ouvrés à compter du commencement des travaux lesquels débiteront au plus tard endéans les 30 jours ouvrés après la signature de l'acte notarié.

S'il est vrai que le contrat conclu entre parties prévoit un délai d'achèvement de 280 jours ouvrés à compter du commencement des travaux lesquels débiteront au plus tard endéans les 30 jours ouvrés après la signature de l'acte notarié, les parties ont également convenu dans ce même contrat, à l'instar des intempéries, d'une définition précise des jours ouvrables à prendre en compte pour le calcul de ce délai, excluant non seulement les jours de weekend, mais aussi les jours fériés et de congés légaux.

Conformément au tableau produit en cause par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), le dernier délai pour commencer les travaux était le 9 mars 2020.

Il est constant en cause que les travaux d'excavation ont débuté en date du 11 mars 2020.

Par courrier recommandé avec accusé de réception daté du 13 juillet 2021, les acquéreurs ont mis en demeure la société SOCIETE1.) d'achever la construction et de leur régler la clause pénale à hauteur de 100 euros par jour de retard d'achèvement.

Il est également constant en cause que les acquéreurs ont pris possession de leur maison d'habitation en émettant des réserves en date du 21 octobre 2021.

En tenant d'ores et déjà compte des périodes de congé collectif, des jours de weekend, des jours fériés et de congés légaux et de la fermeture des chantiers due à la pandémie liée à la

COVID-19 (du lundi 23 mars 2020 au 19 avril 2020) qui se recoupent dans les tableaux versés de part et d'autre, l'ouvrage aurait dû être achevé pour le 21 juin 2021 à 23.59 heures.

Compte tenu de ce délai d'achèvement, le délai d'achèvement a été dépassé de 122 jours.

Toutefois, la société SOCIETE1.) invoque encore d'autres jours de suspension des travaux qui seraient à prendre en considération par le tribunal et qui sont contestés par les acquéreurs.

Il convient dès lors d'analyser individuellement les autres causes de suspension invoquées par la société SOCIETE1.)

- Les intempéries

Il convient de rappeler qu'il est précisé dans l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 24 janvier 2020 ce qui suit :

« Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les samedis et dimanches ;*
- les jours fériés et congés légaux ;*
- les jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) ;*
- 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 zéro degrés Celsius pendant vingt-quatre heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier. ».*

Il en résulte que les intempéries y figurent donc comme étant des jours non ouvrables à prendre en compte dans le délai d'achèvement du chantier indépendamment de toute autre considération quant à la durée du chantier. Il s'agit cependant seulement des jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures, des jours de neige et de ceux avec une température moyenne en-dessous de 0 C° pendant vingt-quatre heures, suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg.

Il s'ensuit qu'il convient de calculer le délai conformément à cette stipulation contractuelle claire, la preuve des jours d'intempéries se faisant sur base des relevés météorologiques de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg en tenant compte des critères fixés entre parties.

Contrairement à la position de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.), aucune stipulation contractuelle n'oblige la société SOCIETE1.) à établir que ces intempéries ont effectivement retardé l'exécution des travaux.

Au vu des rapports de l'institut météorologique de l'Aéroport de Luxembourg établis par Meteolux et au vu des tableaux versés par la société SOCIETE1.) reprenant les jours de suspension des travaux, 50 jours d'intempéries pour la période du 11 mars 2020 au 21 juin 2021 correspondent aux critères ci-avant énoncés dans l'acte notarié

Il en découle que 50 jours ouvrables (6 + 38 + 6) d'arrêt de chantier pour intempéries sont à qualifier de causes légitimes de suspension des travaux.

- Le temps de reprise du chantier suite à la pandémie

Il est constant en cause que pendant la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, le chantier a été fermé pendant la période du 21 mars 2020 au 19 avril 2020, période de fermeture qui a d'ores et été prise en considération ci-avant comme cause légitime de suspension de travaux.

Il échet de constater que la société SOCIETE1.) se limiter d'affirmer de manière générale que la durée nécessaire pour redémarrer le chantier a été d'un mois sans fournir une quelconque précision y afférente et plus spécifiquement sans indiquer de manière concrète les raisons qui justifierait ce délai d'un mois.

La prétendue durée d'un mois pour la reprise du chantier suite à la pandémie n'est dès lors aucunement établie par la société SOCIETE1.) et ne constitue partant pas une cause légitime de suspension des travaux.

- La tardivité des commandes

Il échet de constater que les pièces versées par la société SOCIETE1.) ne permettent pas de justifier que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aient tardé dans la commande des matériaux. Au contraire, il en ressort que ce sont les sous-traitants qui ont adressé de manière tardive leurs offres à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) qui les ont retournés endéans un délai raisonnable d'une semaine.

La prétendue négligence dans le chef de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) qui permettrait de prolonger le délai d'achèvement n'est dès lors pas établie.

En tenant compte des 50 jours d'intempéries, le délai d'achèvement a été valablement prorogé jusqu'au 10 août 2021 et compte tenu des périodes de congé collectif, des jours de weekend, des jours fériés et de congés légaux pour la période du 21 juin 2021 au 10 août 2021 résultant des tableaux versés de part et d'autre et non spécialement contestés et des intempéries des mois de juillet 2021 (pour celles de juin 2021, aucun rapport de l'institut météorologique de l'Aéroport de Luxembourg n'a été versé), le délai d'achèvement a encore été prolongé jusqu'au 5 septembre 2021. Compte tenu des périodes de congé collectif, des jours de weekend pendant la période du 10 août 2021 au 5 septembre 2021, le délai a ensuite été prolongé jusqu'au 20 septembre 2021 et en tenant compte des jours de weekend pendant la période du 5 septembre 2021 au 20 septembre 2021, le délai a définitivement été prolongé jusqu'au 27 septembre 2021, les causes de suspension postérieures à cette date n'étant plus à prendre en considération, dès lors qu'ils sont imputables au retard de la société SOCIETE1.).

Concernant les prétendus trois jours d'intempéries pour le mois de juin 2021 et celui d'octobre 2021, il n'y a pas lieu de faire droit à l'offre de preuve par audition de témoins formulée par la société SOCIETE1.) en application des dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose qu'en aucun cas, la mesure d'instruction ne

peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ayant pris possession de leur maison en date du 21 octobre 2021, le délai d'achèvement a été dépassé par la société SOCIETE1.) sans aucune justification légitime de 24 jours, de sorte qu'il échet de retenir qu'elle a violé son obligation contractuelle d'achever l'ouvrage dans le délai convenu.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) est à dire fondée à concurrence de la somme totale de 2.400 euros (24 jours x 100 euros).

La société SOCIETE1.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 2.400 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 octobre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, les parties demanderesses ont droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 500 euros et la société SOCIETE1.) est condamnée à leur payer ledit montant de 500 euros. La demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

La société SOCIETE1.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

rejette l'offre de preuve par audition de témoins formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) partiellement fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) la somme de 2.400 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 octobre 2023, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) la somme de 500 euros,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI