

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 286/2010 (8e chambre)

Audience publique du mardi, sept décembre deux mille dix

Numéro du rôle: 116800

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Anne SIMON, juge-délégué,
Eliane CLAUDE, greffière.

ENTRE:

- 1) PERSONNE1.), médecin-dentiste, et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), professeur, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE d'Esch-sur-Alzette du 9 juillet 2008,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET:

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

partie demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Laurent METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Oùï PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Alain ARENS, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Oùï la société anonyme SOCIETE1.) S.A. par l'organe de Maître Henri DUPONT, avocat, en remplacement de Maître Laurent METZLER, avocat constitué.

Exposé du litige

Suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 15 décembre 2004, la société anonyme SOCIETE1.) S.a. (ci-après la société SOCIETE1.)) a vendu à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) un appartement avec cave et garage dans la résidence RESIDENCE1.) sise à (...).

Par exploit d'huissier de justice du 9 juillet 2008, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner à leur payer la somme de 47.500.- EUR (25.000.- EUR du chef de non respect du délai de livraison du bien, 17.500.- EUR au titre du préjudice subi pour non remise de la totalité des jeux de clés et 5.000.- EUR au titre de dommages et intérêts pour vices et malfaçons), outre les intérêts légaux depuis la date de l'assignation, ainsi qu'une indemnité de 2.000.- EUR, pour chacune des parties, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Ils demandent, en outre, la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.), qui sollicite le rejet des demandes adverses pour ne pas être fondées, forme une demande reconventionnelle en paiement du solde du prix de vente, soit un montant de 17.132,62.- EUR, outre les intérêts conventionnels au taux de 12% l'an, sinon légaux, à partir du 29 octobre 2007, date de la demande d'acompte, sinon du 2 septembre 2008, date de son rappel, sinon du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande, encore, une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des demandeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

Par jugement no 50/2010 du 23 février 2010, le tribunal de ce siège a déclaré les demandes en paiement dirigées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre la société SOCIETE1.) recevables, leur demande en paiement du montant de 17.500.- EUR pour préjudice issu de la non remise de tous les jeux de clés non fondée, de même que leur demande en paiement du montant de 5.000.- EUR à titre de réparation de vices et malfaçons. S'agissant de leur demande en paiement du montant de 25.000.- EUR à titre de dommages et intérêts pour non livraison du bien dans le délai contractuellement fixé, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, invité la société SOCIETE1.) de produire le planning prévisionnel des travaux de construction de la résidence RESIDENCE1.),

les déclarations de chômage se rapportant audit chantier et les factures accompagnées des paiements des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) des différentes tranches. Il déclare, encore, la demande reconventionnelle dirigée par la société SOCIETE1.) contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) recevable et réserve le fond de cette demande.

Par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2010, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont relevé appel de ce jugement concernant les deux volets de leur demande relatifs au paiement des montants de 17.500.- EUR et de 5.000.- EUR, tranchés définitivement par le jugement précité, instance qui est actuellement pendante devant la cour d'appel.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) maintiennent, au vu des pièces versées par la société SOCIETE1.), leurs contestations quant à une incidence d'éventuelles intempéries sur le déroulement normal des travaux. Ils affirment, encore, qu'à partir du mois de mai 2006, date à laquelle les travaux de gros œuvre auraient été terminés, d'éventuelles intempéries n'auraient, en tout état de cause, plus eu d'incidence, dès lors que les travaux de finition intérieure auraient démarré.

Ils soutiennent, par ailleurs, qu'il résulte des pièces versées en cause qu'ils avaient toujours acquitté les factures relatives aux différentes tranches dans les délais convenus.

Ils maintiennent leur demande tendant à l'indemnisation de leur préjudice subi en raison du retard injustifié et ils se réfèrent pour le surplus à leurs conclusions antérieures.

Au cas où le tribunal fait droit à la demande reconventionnelle adverse, ils sollicitent la compensation légale entre les montants respectifs.

La société SOCIETE1.) rappelle que l'acte de vente en état futur d'achèvement du 15 décembre 2004 énumère expressément les intempéries comme faisant partie des causes légitimes de suspension de délai et que de février 2005 à décembre 2007, il y aurait eu 186 jours ouvrables d'intempéries, auxquels il faudrait ajouter les jours non ouvrables et les congés collectifs du bâtiment pour l'année 2007. Elle explique, par ailleurs, qu'elle ne calcule comme jour d'intempérie justifiant une suspension légitime des travaux, que les jours ouvrés où la température moyenne est inférieure ou égale à 0 et les jours ouvrés où les précipitations sont supérieures ou égales à quatre heures.

Elle en conclut, principalement, que le délai d'achèvement n'aurait pas été dépassé et conteste toute faute ou négligence dans son chef.

La société SOCIETE1.) affirme, en outre, qu'elle se trouve dans l'impossibilité de verser des déclarations de chômage se rapportant au chantier de la résidence RESIDENCE1.), aux motifs qu'en sa qualité de promoteur, elle a sous-traité les travaux de construction se rapportant audit chantier et que même si les ouvriers affectés au chantier litigieux étaient dans l'impossibilité d'y travailler en raison d'intempéries, ils auraient été affectés à d'autres chantiers plus avancés pour y exécuter des travaux de finition intérieure.

S'agissant du planning prévisionnel des travaux de construction demandé par le tribunal, elle se réfère à l'acte notarié précité qui énumère les différentes tranches en fonction de l'avancement des travaux.

Subsidiairement, elle conteste l'existence d'un quelconque préjudice, en relation avec le prétendu dépassement du délai d'achèvement, dans le chef des demandeurs, de même que les montants réclamés par ceux-ci tant en leur principe qu'en leur quantum.

Elle maintient finalement sa demande reconventionnelle en paiement du solde de 17.132,62.- EUR.

L'instruction a, à nouveau été clôturée le 13 juillet 2010 et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 9 novembre 2010.

Motifs de la décision

- *quant au retard dans l'achèvement des travaux*

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir livré l'appartement litigieux avec un retard de 10 mois.

Le tribunal rappelle que le contrat de vente en état futur d'achèvement du 15 décembre 2004 portant sur l'appartement précité prévoit que la société SOCIETE1.) s'est engagée à terminer les ouvrages dans un délai de 26 mois à partir de la signature de l'acte notarié de vente, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, notamment en cas d'intempéries.

Il convient, encore, de rappeler que pour que les conditions climatiques aient valablement pu suspendre le délai d'exécution des ouvrages en l'espèce, il faut qu'elles aient revêtu le caractère d'une cause «*légitime*» de suspension. Même si les conditions de cette cause légitime de suspension doivent être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit, toujours est-il que le caractère légitime que la cause de suspension doit présenter, exige que la partie qui invoque cet empêchement temporaire prouve qu'il n'a pu être évité 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 (*Cour d'appel, 24 juin 2009, n° 33742 du rôle*).

L'apparition en saison hivernale d'intempéries empêchant l'exécution de travaux est prévisible et ne peut être qualifiée en soi de cas de force majeure ou de cause de suspension légitime. Il appartient à la société SOCIETE1.) de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux. Un cas de force majeure ou de cause de suspension légitime ne pourrait être retenu que si les intempéries avaient dépassé par leur intensité et leur durée ce à quoi l'on peut habituellement s'attendre dans nos régions pendant la période considérée.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) affirment que les travaux de gros œuvre auraient été achevés dès le mois de mai 2006.

Il résulte des pièces versées en cause que la dernière demande d'acompte concernant les travaux de gros œuvre date du 1^{er} juin 2006 et est relative aux travaux de toiture pour un montant de 31.771,44.- EUR, qui a été payé le 16 juin 2006. Les demandes d'acomptes qui suivent ont trait aux travaux d'installation électrique, du chauffage, du sanitaire, travaux de plâtrerie, de pose de carrelage et de menuiserie intérieure.

Les travaux de gros œuvre ont partant été achevés, au plus tard, à la fin du mois de juin 2006, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la défenderesse ne peut tout au plus se prévaloir de l'existence de prétendues intempéries, à les supposer légitimes, suspendant le cours normal des travaux que jusqu'à ce moment. Toute intempérie survenue après ce délai n'a plus aucune incidence sur l'avancement des travaux dès lors qu'ils portent sur la finition intérieure.

Afin d'appuyer ses dires, la société SOCIETE1.) se limite à verser les relevés météorologiques de l'administration de l'Aéroport de Luxembourg de février 2005 à décembre 2007 et à reprendre le nombre de jours d'intempéries (186 jours) tel qu'il apparaît sur ces relevés, sans préciser le nombre de jours d'intempéries ayant prétendument affecté le déroulement normal des travaux pendant la période s'étendant de juin 2006 à décembre 2007.

Ces relevés ne permettent pas, sans autre élément probant, tels un planning prévisionnel des travaux de construction relatif à la résidence RESIDENCE1.), indiquant les dates estimées auxquelles les différents travaux auraient dû être réalisés (dans l'acte notarié du 15 décembre 2004, ne figure pas de date pour la réalisation des différents travaux) ou des déclarations de chômage (ou en cas d'impossibilité de fournir ces déclarations, une pièce justifiant que les ouvriers affectés au chantier litigieux ont été employés sur un autre chantier plus avancé pour y faire des travaux de finition intérieure), de déterminer concrètement quelle prétendue intempérie [nature, (gel, pluies) durée, jour] a eu telle incidence sur tel type de travaux (travaux de toiture,...) qui auraient dû être réalisés à un jour déterminé. Faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir fourni ces éléments au tribunal, il n'est pas possible d'établir le caractère légitime des prétendues intempéries invoquées par celle-ci, justifiant éventuellement une suspension du délai d'achèvement.

Il s'ensuit que le moyen de la société SOCIETE1.) n'est pas fondé.

La défenderesse fait, encore, valoir que les jours non ouvrables et de congés collectifs d'hiver et d'été auraient prorogé le délai d'exécution des travaux.

Il convient de relever que les jours non ouvrables et les périodes de congé collectif ne constituent ni des cas de force majeure, ni des causes légitimes de suspension du délai d'exécution des travaux, alors que ces jours et périodes sont prévisibles dès avant le

commencement des travaux et qu'il incombait dès lors à la société SOCIETE1.) de les prendre en compte lors du calcul de la durée prévisible des travaux de construction.

Ce moyen n'est, dès lors, également pas fondé.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) ne justifie pas son retard dans l'achèvement des travaux.

A cela s'ajoute que la société SOCIETE1.) n'a informé les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour la première fois de son retard dû aux prétendues intempéries qu'aux termes d'un courrier du 6 décembre 2006, en invoquant à ce moment déjà 127 intempéries, sans en avoir informé au préalable les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) chaque fois lorsque ce problème s'est posé sur le chantier litigieux (cf. courrier du 19 novembre 2007 des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) adressé à la société SOCIETE1.)).

- *quant au prétendu préjudice des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)*

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) affirment que le retard dans la livraison de leur appartement leur aurait causé un préjudice financier, alors que pendant les dix mois de retard, ils n'auraient pas pu occuper les lieux, ni les donner en location. Ils réclament de ce chef un montant de 25.000.- EUR (2.500.- EUR par mois).

Les demandeurs versent, afin d'appuyer leurs dires, un contrat de bail conclu le 18 juin 2008 avec PERSONNE3.) portant sur l'appartement litigieux, avec effet au 1^{er} juillet 2008, moyennant paiement d'un loyer de 1.900.- EUR, contrat conclu pour une durée de trois ans.

Le tribunal constate qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont voulu donner l'appartement litigieux en location à partir du mois de février 2007, si l'appartement avait été achevé à cette date.

Par ailleurs, ils ne versent aucune pièce documentant qu'ils entendaient occuper eux-mêmes cet appartement et qu'ils ont été obligés, en raison du retard imputable à la société SOCIETE1.), de louer un autre appartement pour cette période.

A cela s'ajoute que le loyer réclamé à PERSONNE3.) s'élève à 1.900.- EUR et non pas à 2.500.- EUR.

Au vu de ce qui précède et au vu des contestations de la société SOCIETE1.), le préjudice que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent est purement hypothétique et ne peut, dès lors, pas être indemnisé.

Leur demande de ce chef n'est partant pas fondée.

- *quant à la demande reconventionnelle*

La société SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle en paiement du solde du prix de vente, soit un montant de 17.132,62.- EUR, outre les intérêts.

Cette demande est à réserver en attendant le sort de la procédure d'appel concernant le jugement no 50/2010 du 23 février 2010, instance actuellement pendante devant la cour d'appel, qui peut, le cas échéant, avoir une incidence sur la présente demande.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement no 50/2010 du 23 février 2010,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement du montant de 25.000.- EUR non fondée,

en déboute,

réserve la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement de la somme de 17.132,62.- EUR, en attendant l'issue de l'instance d'appel relative au jugement no 50/2010 du 23 février 2010, procédure actuellement pendante devant la cour d'appel,

sursoit à statuer pour le surplus,

tient l'affaire en suspens,

réserve les frais et dépens de l'instance.