

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00149

Audience publique du mercredi, 24 septembre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2024-09134

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 12 septembre 2024,

comparaissant par Maître Philippe STROESSER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Felix GREMLING, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 12 septembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaissant par Maître Philippe STROESSER, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Felix GREMLING s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 17 septembre 2024.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09134 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 4 décembre 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Felix GREMLING a conclu en date du 28 février 2025, tandis que Maître Philippe STROESSER n'a pas conclu dans le délai qui lui était imparti.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 24 avril 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 septembre 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 septembre 2025 par le Président de chambre.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner PERSONNE1.) :

- à lui payer le montant de 2.475,56.-euros au titre des intérêts échus du fait du retard dans le paiement de cinq factures ;
- à lui payer le montant total de 95.870,80.-euros au titre des factures impayées, avec les intérêts au taux contractuel de 12% l'an, calculés à compter de l'expiration d'un délai de dix jours de la date des factures émises, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde;
- à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Philippe STROESSER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que suivant acte de vente en état futur d'achèvement reçu en date du 21 juillet 2021 par Maître Edouard DELOSCH, elle a vendu à PERSONNE1.) dans un immeuble en copropriété en voie de construction, sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), NUMERO2.) de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment d'une contenance de 3 ares 0,1 centiares, les lots suivants :

- le lot n°NUMERO4.), à savoir un emplacement intérieur /cave sis au sous-sol;
- le lot n°NUMERO5.), à savoir un appartement / terrasse sis au rez-de-chaussée;
- le lot n°NUMERO6.), à savoir un jardin sis au rez-de-chaussée,

le tout représentant 346,001 millièmes des parties communes.

La vente aurait été acceptée moyennant paiement d'un prix total de 699.000.-euros TTC, se décomposant comme suit :

- 300.000.-euros pour la quote-part terrain;
- 379.000.-euros pour le prix des constructions réalisées;
- 20.000.-euros pour les frais d'architecte et d'ingénieur.

Il aurait été convenu entre parties que ce prix serait révisable en cas de variation du taux de la TVA ou du chiffre-index de l'échelle mobile des salaires en vigueur au jour de la signature de l'acte notarié.

Enfin, il aurait été stipulé à l'acte de vente qu'« à défaut de paiement dans les 10 (dix) jours à compter de la date de la facture émise et transmise par le promoteur, des intérêts de retard au taux de 12% l'an sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, jusqu'au jour du paiement intégral. En outre, le vendeur est en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que l'acquéreur reste en défaut de payer le prix. »

Si les huit premières factures émises au titre du contrat ont été intégralement réglées par PERSONNE1.), cinq d'entre elles auraient cependant été payées sans avoir respecté le délai contractuel pour ce faire.

Ainsi, la société SOCIETE1.) aurait fait face aux retards suivants :

- la facture n°NUMERO7.) du 5 juin 2022 d'un montant de 50.047,44.-euros TTC, réglée le 20 octobre 2022, soit un retard de 127 jours engendrant des intérêts de retard d'un montant de 2.089,65.-euros;

- la facture n°NUMERO8.) du 31 octobre 2022 d'un montant de 35.259,53.-euros TTC, réglée le 23 novembre 2022, soit un retard de 14 jours engendrant les intérêts de retard d'un montant de 162,29.-euros;
- la facture n°NUMERO9.) du 12 mai 2023 d'un montant de 1.162,23.-euros TTC, réglée le 16 juin 2023, soit un retard de 25 jours engendrant des intérêts de retard d'un montant de 9,55.-euros;
- la facture n°NUMERO10.) du 25 septembre 2023 d'un montant de 38.301,67.-euros TTC, réglée le 16 octobre 2023, soit un retard de 11 jours engendrant des intérêts de retard d'un montant de 138,52.-euros;
- la facture n°NUMERO11.) du 25 octobre 2023 d'un montant de 38.301,67.-euros TTC, réglée le 2 novembre 2023, soit un retard de 6 jours engendrant des intérêts de retard d'un montant de 75,55.-euros :

PERSONNE1.) resterait donc à lui redevoir un montant total de 2.475,56.-euros au titre des intérêts échus du fait du retard dans les paiements de certaines factures.

Par ailleurs, PERSONNE1.) resterait également en défaut d'avoir réglé certaines factures pour les constructions réalisées, à savoir :

- la facture n°NUMERO12.) du 22 décembre 2023 d'un montant de 38.301,67.-euros TTC;
- la facture n°NUMERO13.) du 8 février 2024 d'un montant de 38.301,67.-euros TTC;
- la facture n°NUMERO14.) du 7 mars 2024 d'un montant de 1.172,25.-euros TTC;
- la facture n°NUMERO15.) du 3 avril 2024 d'un montant de 1.412,73.-euros TTC;
- la facture n°NUMERO16.) du 23 juillet 2024 d'un montant de 16.682,48.-euros TTC;

soit un montant total de 95.870,80.-euros.

La société SOCIETE1.) demande partant de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 95.870,80.-euros, avec les intérêts au taux contractuel de 12% l'an, dans les dix jours à compter de la date de chaque facture émise, jusqu'à solde.

Elle demande encore de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) précise qu'elle base sa demande sur les dispositions en matière de responsabilité contractuelle.

PERSONNE1.) demande :

- quant au fond :
 - de constater que l'intégralité des factures litigieuses a été émise par la société SOCIETE1.) en violation des dispositions de l'ordre public relatives aux ventes en état futur d'achèvement et de l'acte notarié du 21 juillet 2021;
 - partant, de débouter la société SOCIETE1.) de l'intégralité de ses demandes relatives aux factures impayées et aux intérêts de retard et les déclarer non fondées;
- reconventionnellement :
 - de nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de vérifier la qualité des travaux réalisés et de déterminer dans un rapport technique précis et détaillé les malfaçons de construction commises par la société SOCIETE1.) et de chiffrer le dommage subi par elle en raison de la mauvaise exécution des travaux de construction;
 - de dire que l'expert devra se prononcer dans un même rapport sur les conséquences dommageables subies par elle en raison du changement du plan de l'immeuble suite au changement du plan d'aménagement général;
 - de dire que la société SOCIETE1.) doit procéder à une rectification des factures litigieuses émises postérieurement au 1^{er} avril 2023;
 - de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 32.690.-euros, au titre des loyers qu'elle a payé depuis le 1^{er} avril 2024 à ce jour pour l'appartement sis à L-ADRESSE2.), dans lequel elle continuerait à résider comme locataire;
 - de condamner à titre principal la société SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 45.569,60.-euros au titre des intérêts pour le prêt relai à compter du 1^{er} avril 2023 jusqu'à ce jour;
 - subsidiairement, si le tribunal venait à la conclusion que le dommage lié au surpayé des intérêts s'est produit à la date d'échéance du prêt relai, de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 33.636,90.-euros au titre des intérêts pour le prêt relai à compter du 21 juillet 2023 jusqu'à ce jour;

- de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 195.-euros TTC x 16 mois = 3.120.-euros, à titre des frais de stockage à partir de décembre 2023 jusqu'à ce jour;
- de condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une garantie conventionnelle supplémentaire de deux ans pour les appareils électroménagers de la cuisine auprès du fournisseur SOCIETE2.), afin de réparer le préjudice lié à la non-livraison de l'ensemble de cuisine;
- de condamner la société SOCIETE1.), sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, à lui payer la somme de 9.945.-euros, au titre des frais et honoraires d'avocat avancés par elle jusqu'à présent dans le cadre du présent litige, alors que le comportement de la société SOCIETE1.) serait manifestement fautif;
- de condamner la société SOCIETE1.) à un montant de 10.000.-euros pour la réparation du préjudice psychique dans son chef en lien avec l'affaire en cause;
- de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- de condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Felix GREMLING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle confirme que suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 21 juillet 2021, elle a acquis un appartement en état futur d'achèvement sis à ADRESSE7.), de la part de la société SOCIETE1.).

Cet acte aurait suivi la conclusion d'un contrat de réservation conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) en date du 9 avril 2021.

PERSONNE1.) aurait souscrit, en date du 21 juillet 2021, un prêt d'un montant total de 721.000.-euros auprès de la Banque SOCIETE3.) pour l'acquisition de l'appartement à construire et pour la reprise de son engagement auprès de la SOCIETE4.) initialement destiné au financement de son appartement.

Il s'agirait en l'espèce d'un prêt relais qui aurait été initialement souscrit pour une durée de 24 mois, jusqu'à l'échéance duquel uniquement les intérêts seraient dus. Ce délai de 24 mois aurait été retenu en considération du fait que la date d'achèvement de la construction aurait été prévue pour la fin du premier trimestre 2023.

Le prix d'acquisition de 699.000.-euros de l'immeuble litigieux à construire était composé comme suit :

Prix de la quote-part terrain	300.000.-euros
Prix des constructions à réaliser	
HTVA	323.931,62.-euros
TVA 17%	55.068,38.-euros
Total	379.000.-euros
Frais d'architecte et d'ingénieur	
HTVA	17.094,02.-euros
TVA 17%	2.905,98.-euros
Total	20.000.-euros
Prix total	699.000.-euros

L'acte notarié aurait prévu que la partie du prix de vente représentant le prix des constructions serait payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux à réaliser et viendrait à échéance comme suit (exprimé en pourcentage du coût total des constructions) :

15%	Lors des travaux de fondations et sous-sol	56.850.-euros
10%	Lors de la dalle au rez-de-chaussée	37.900.-euros
10%	Lors de la dalle sur premier étage	37.900.-euros
10%	Lors de la dalle sur deuxième étage	37.900.-euros
10%	Lors des travaux de toiture et de menuiserie extérieure	37.900.-euros
10%	Lors des travaux d'installation chauffage et électricité	37.900.-euros
10%	Lors des travaux de plâtrerie	37.900.-euros
10%	Lors des travaux de chape et carrelage	37.900.-euros
10%	Lors des travaux de façade	37.900.-euros
5%	A la remise des clés	18.950.-euros
	TOTAL	379.000.-euros

Or, les montants chiffrés dans le tableau ci-dessus tenaient compte d'une TVA de 17%.

La demande pour l'application d'un taux super réduit de 3% TVA aurait reçu une suite favorable de l'AED, de sorte que les montants pour chaque tranche auraient en réalité été moindres en tenant compte du taux de 3% de TVA.

En ce qui concerne l'achèvement de chacune des tranches de travaux, l'acte notarié aurait encore prévu ce qui suit :

« Pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des événements, et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements, devra être versée par l'acquéreur, immédiatement. »

La société SOCIETE1.) aurait émis les factures suivantes pour chacune des tranches de travaux ci-dessus :

- facture NUMERO7.) de 50.047,44.-euros du 5 juin 2022 correspondant à la tranche de travaux « *15% lors des travaux de fondations et sous-sol* » ;
- facture NUMERO17.) de 35.259,53.-euros du 26 octobre 2022 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors de la dalle sur rez-de-chaussée* » ;
- facture NUMERO18.) de 35.259,53.-euros du 1^{er} décembre 2022 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors de la dalle sur premier étage* » ;
- facture NUMERO19.) de 35.259,53.-euros du 27 décembre 2022 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors de la dalle sur deuxième étage* » ;
- facture NUMERO8.) de 35.259,53.-euros du 31 octobre 2022 correspondant à la tranche de travaux « *10% pour menuiseries extérieures et fenêtres* » ;
- facture NUMERO10.) de 38.301,67.-euros du 25 septembre 2023 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors des travaux d'installation chauffage et électricité* » ;
- facture NUMERO11.) de 38.301,67.-euros du 25 octobre 2023 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors des travaux de plâtrerie* » ;
- facture NUMERO12.) de 38.301,67.-euros du 22 décembre 2023 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors des travaux de façade* » ;
- facture NUMERO13.) de 38.301,67.-euros du 8 février 2024 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors des travaux de chape et de carrelage* » ;
- facture NUMERO16.) de 16.682,48.-euros du 23 juillet 2024 correspondant à la tranche de travaux « *5% lors de la remise des clés* ».

En réalité, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais respecté son obligation conventionnelle de l'informer de l'achèvement des différentes tranches de travaux par lettre recommandée. Elle se serait limitée à envoyer de nombreuses factures avant même de commencer les différentes tranches de travaux.

Elle soutient ne jamais avoir été informée de l'achèvement des différentes tranches de travaux en bonne et due forme et elle aurait encore moins été en mesure de vérifier si les postes facturés ont effectivement été réalisés.

PERSONNE1.) s'oppose à ce titre au paiement des factures litigieuses, soutenant qu'elle n'aurait jamais été informée de l'achèvement d'aucune de ces tranches et qu'il ressortirait des éléments de fait que ces travaux n'auraient manifestement pas débuté au moment de leur émission. Il s'agirait des factures suivantes :

- la facture NUMERO12.) du 22 décembre 2023 ;

- la facture NUMERO13.) du 8 février 2024 ;
- la facture NUMERO20.) du 23 juillet 2024 ;
- la facture NUMERO14.) du 7 mars 2024 d'un montant de 1.172,25.-euros TTC ;
- la facture NUMERO15.) du 3 avril 2024 d'un montant de 1.412,73.-euros.

Les factures NUMERO14.) du 7 mars 2024 et NUMERO20.)- F11 du 3 avril 2024 n'auraient pas été prévues dans les tranches de paiement dans l'acte notarié.

PERSONNE1.) conteste dans son principe les intérêts de retard tels que réclamés par la société SOCIETE1.) pour les factures suivantes :

- la facture NUMERO7.) du 5 juin 2022 ;
- la facture NUMERO8.) du 31 octobre 2022 ;
- la facture NUMERO9.) du 12 mai 2023 ;
- la facture NUMERO10.) du 25 septembre 2023 ;
- la facture NUMERO11.) du 25 octobre 2023.

Ces factures auraient également été émises à un moment où les travaux n'auraient pas encore été achevés.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) se serait livrée tout au long de l'exécution des travaux à des pratiques questionnables en émettant des factures contraires à ce qui aurait été initialement convenu entre parties.

Ainsi, par facture NUMERO21.) du 12 octobre 2022, la société SOCIETE1.) lui aurait facturé un montant de 23.400.-euros, invoquant une hausse des prix des matériaux, alors que celle-ci n'était pas incluse comme tranche sur le plan de paiement.

Pour motiver cette facture, la société SOCIETE1.) aurait indiqué et ce sans aucun fondement que « *nous ne voulons pas suivre exactement toutes les argumentations, c'est pour cette raison que nous facturons seulement par forfait de 20.000.-EUR HTVA (...).* »

Or, ni l'acte notarié, ni le cahier de charges n'auraient prévu une telle possibilité de revoir le prix de vente en cas d'augmentation des prix des matériaux.

De plus, l'acte notarié prévoyait que l'immeuble devait être terminé au plus tard à la fin du premier trimestre 2023, sauf cas de force majeure ou plus généralement une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Or, à ce jour, l'immeuble n'aurait toujours pas été livré à PERSONNE1.) et aucune cause justificative valable n'aurait été avancée par la société SOCIETE1.).

Malgré le non-avancement des travaux et le défaut de livraison dans les temps, la société SOCIETE1.) aurait continué à émettre des factures en toute illégalité pour des prétendus travaux réalisés et aurait même fait imputer les changements indiciaires sur les

différentes factures émises après le 31 mars 2023, date à laquelle le bien immobilier litigieux aurait dû au plus tard être livré.

PERSONNE1.) se serait à plusieurs reprises opposée à cela et aurait demandé une rectification des adaptations indiciaires.

Par ailleurs, le chantier se trouverait aujourd'hui, selon les dernières informations à disposition de PERSONNE1.), dans un état désastreux.

A défaut d'avoir été informée par la société SOCIETE1.) de l'avancement des travaux, PERSONNE1.) aurait à plusieurs reprises demandé, par le biais de son conseil, de pouvoir visiter le chantier. Tout accès au chantier lui aurait systématiquement été refusé par la société SOCIETE1.), alors que PERSONNE1.) s'estime en droit de pouvoir visiter le chantier et de se faire une image de l'avancement des travaux sur le terrain.

Elle soutient que cette obstruction s'expliquerait notamment par le fait que la société SOCIETE1.) aurait voulu autant que possible, cacher l'état réel d'avancement des travaux, ainsi que l'état désastreux dans lequel se trouverait le chantier, ce qui aurait finalement mené à sa fermeture par l'ITM.

En effet, en date du 4 mars 2024, la société SOCIETE1.) aurait informé PERSONNE1.), lors d'un entretien téléphonique, que depuis le 1^{er} mars 2024, le chantier serait fermé sur instruction de l'ITM, qui serait, selon les dires de la société, à la recherche de travailleurs au noir.

La société SOCIETE1.) aurait persisté dans son acharnement et aurait fait, le 29 février 2024, par voie d'huissier de justice, une sommation-mise en demeure à PERSONNE1.) de payer endéans un délai de cinq jours entre les mains de l'huissier de justice un montant de 76.603,34.-euros du chef des factures NUMERO12.) et NUMERO13.), ainsi qu'un montant de 149,52.-euros du chef des frais de sommation.

PERSONNE1.) n'aurait donné aucune suite à cette sommation-mise en demeure en raison des agissements manifestement illégaux de la société SOCIETE1.).

A ce jour, le bien immobilier litigieux n'aurait pas été achevé et n'aurait jamais été livré à PERSONNE1.).

En plus des agissements illégaux et de la défaillance manifeste de livrer le bien immobilier commandé dans les temps, la société SOCIETE1.) aurait encore, par sa négligence pure et simple, omis de proroger l'autorisation de bâtir pour l'immobilier en question.

En effet, la commune de ADRESSE4.) aurait accordé, en date du 18 décembre 2020, l'autorisation de bâtir n°NUMERO22.) pour l'appartement litigieux.

Le promoteur serait tenu de procéder à la prorogation de cette autorisation, qui ne vaudrait que pour une durée d'un an.

Cependant, étant donné que le promoteur n'aurait pas procédé à la prorogation de l'autorisation endéans les délais, cette autorisation aurait expiré le 18 décembre 2021.

Suite à une nouvelle démarche de la part du promoteur, la commune de ADRESSE4.) aurait accordé une nouvelle autorisation de bâtir en date du 25 juillet 2022.

Entre l'expiration de la première autorisation de bâtir jusqu'à l'accord de la nouvelle autorisation de bâtir en date du 25 juillet 2022, les conditions du plan d'aménagement général avaient entre-temps changé. Des ajustements seraient devenus indispensables pour se conformer aux nouvelles exigences urbanistiques et réglementaires.

En conséquence, un nouveau plan d'architecte aurait dû être élaboré et plusieurs modifications auraient été apportées, de sorte que le plan actuel présenterait des divergences par rapport au plan initial. Si la superficie de l'appartement avait légèrement augmenté, ce ne serait qu'en raison de l'ajout d'un débarras et de l'augmentation de la superficie du hall.

Ces changements n'auraient en aucune cas été voulus par PERSONNE1.) et ne correspondraient nullement à ses attentes initiales.

La mandataire de la société SOCIETE1.) aurait en vain tenté de présenter cet état des choses comme étant un avantage procuré à PERSONNE1.), alors qu'il s'agirait au contraire d'un manquement pur et simple de la société SOCIETE1.) à ses obligations de constructeur, dont PERSONNE1.) devrait désormais subir les conséquences.

PERSONNE1.) fait encore valoir que la société SOCIETE1.) avait saisi le Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière de référé civil sur base de l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, au motif qu'elle serait redevable envers la société, du chef des factures litigieuses NUMERO12.) et NUMERO13.), d'un montant total de 76.603,34.-euros.

Une ordonnance conditionnelle de paiement aurait été délivrée en date du 17 avril 2024, suite à quoi PERSONNE1.) a formé contredit en date du 6 mai 2024.

La société SOCIETE1.) a finalement demandé la radiation de l'affaire de référé en raison de l'introduction d'une assignation au fond.

En droit, PERSONNE1.) se base sur la vente en état futur d'achèvement, régie par les articles 1601-1 et suivants du Code civil.

Elle fait valoir que les tranches de paiement en fonction de l'achèvement des différentes tranches de travaux, seraient stipulées dans l'acte notarié du 21 juillet 2021.

L'acte notarié préciserait encore qu' « (...)il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des évènements (...) », c'est-à-dire de l'achèvement des différentes tranches de travaux.

La société SOCIETE1.) n'aurait pourtant jamais informé PERSONNE1.) de l'achèvement d'une quelconque tranche de travaux, mais elle se serait limitée à émettre des factures, souvent pour des travaux n'ayant même pas encore débuté. Ces factures auraient donc été émises en toute illégalité.

L'acte notarié indiquerait également que les travaux auraient dû être terminés au plus tard à la fin du premier trimestre 2023, donc pour le 31 mars 2023 au plus tard.

Les juridictions retiendraient que *« l'engagement de la société immobilière de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient à la partie qui était tenue au respect de ce délai 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. »*

Deux années après le délai conventionnel stipulé pour l'achèvement des travaux, le chantier serait toujours loin d'être terminé et se trouverait dans un état insalubre et déplorable ayant notamment entraîné une fermeture du chantier par l'ITM le 29 février 2024.

La société SOCIETE1.) resterait en défaut de fournir une quelconque cause d'exonération valable qui justifierait le dépassement du délai d'achèvement.

PERSONNE1.) conteste partant les intérêts réclamés et les diverses factures réclamées et prend position comme suit :

Pour contester le bien-fondé des factures NUMERO23.) et NUMERO13.), PERSONNE1.) verse des photos du chantier prises sur place en date du 27 février 2024, soit postérieurement à l'émission des deux factures litigieuses du 22 décembre 2023 et du 20 février 2024.

Outre le fait que le chantier était tenu dans un état désastreux, il résulterait à suffisance des photos prises le 27 février 2024 qu'au moment de l'émission des factures litigieuses, les tranches facturées (façade ; chape et carrelage) n'auraient pas encore été achevées et les travaux en question n'avaient même pas encore commencé.

La facture du 20 février 2024 aurait même été accompagnée d'un courriel de la société SOCIETE1.), dans lequel cette dernière reconnaîtrait explicitement : *« Comme vous le savez et l'avez constaté vous-même, il nous reste à commencer les travaux de carrelage. Les travaux sont actuellement arrêtés dans votre appartement et vous ne serez pas appelé pour la pose de carrelage comme convenu tant que l'argent ne sera pas versé sur le compte. »*

La société SOCIETE1.) aurait donc reconnu de manière expresse et formelle que les travaux pour le carrelage n'auraient même pas commencé avant l'émission de la facture y afférente. La violation de l'article 1601-9 du Code civil serait donc flagrante.

Par ailleurs, la société SOCIETE1.) aurait affirmé dans son courrier du 26 janvier 2024 que les travaux de carrelage seraient entièrement effectués. En ce sens, elle avait envoyé des photos annexées à ce courrier du 26 janvier 2024, desquelles il résulterait pourtant très clairement qu'aucun carrelage n'aurait été posé.

Il serait donc manifeste que les factures auraient été émises avant tout début des travaux.

PERSONNE1.) s'oppose donc au paiement de cette facture, alors qu'elle n'aurait jamais été informée de l'achèvement des travaux y afférents et qu'il ressortirait manifestement que ces travaux n'auraient jamais été achevés.

S'agissant de la facture NUMERO14.), celle-ci ne serait pas incluse dans les tranches de paiement telles que prévues dans l'acte notarié.

Il s'agirait en l'occurrence d'une commande passée par PERSONNE1.) auprès de la société SOCIETE5.), avec laquelle la société SOCIETE1.) coopérerait, pour des suppléments de matériaux de son choix concernant le carrelage, les sanitaires et les portes. Il aurait été convenu que le montant de cette commande soit réglé en deux tranches.

PERSONNE1.) aurait alors payé un acompte de 50%. Nonobstant le paiement de cet acompte, elle n'aurait jamais été informée de la livraison ni de l'installation effective des matériaux dans l'appartement litigieux.

La société SOCIETE1.) se limiterait à exiger le paiement de la tranche restante, sans avoir fourni la moindre preuve quant à la fourniture et la pose de ces matériaux.

Elle s'oppose par conséquent à juste titre au paiement de cette deuxième tranche, alors qu'elle n'aurait jamais reçu la confirmation que les matériaux ont été livrés et dûment installés.

S'agissant de la facture NUMERO15.), il résulterait de la facture de raccordement de SOCIETE6.) en date du 5 février 2024, à laquelle renverrait la facture précitée, que celle-ci concernerait toute la résidence et non seulement l'appartement privatif de PERSONNE1.). Sur le total de 3.639,69.-euros facturé par SOCIETE6.), la société SOCIETE1.) aurait mis à charge de PERSONNE1.) un montant de 1.412,73.-euros, sans fournir aucune autre explication.

Malgré une prière formelle du mandataire de PERSONNE1.) de fournir de plus amples explications à ce sujet, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais expliqué comment elle a retenu le montant de 1.412,73.-euros.

Pour le surplus, PERSONNE1.) précise que les tranches relatives aux travaux d'installation de chauffage et électricité avaient auparavant déjà été dûment réglées par elle. Il s'agirait de la facture NUMERO10.) de 38.301,67.-euros du 25 septembre 2023 correspondant à la tranche de travaux « *10% lors des travaux d'installation chauffage et électricité* ». Le montant payé à ce titre engloberait donc tous les travaux d'électricité.

Les frais de raccordement devraient donc logiquement y être inclus. Etant donné que PERSONNE1.) s'est acquitté de la tranche relative aux travaux d'électricité, la facture NUMERO15.) n'aurait tout simplement pas lieu d'être et aurait été émise en sus de la facture relative à la tranche pour les travaux d'électricité. La présente facture aurait donc été émise en violation de l'acte notarié.

Quant à la facture NUMERO16.) correspondant à la tranche « *5% à la remise des clés* », aucune remis des clés n'aurait été fait dans la forme prévue par l'acte notarié et les dispositions de la loi modifiée du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction.

En effet, la société SOCIETE1.) n'aurait à aucun moment invité PERSONNE1.) en bonne et due forme à venir constater la réalité de l'achèvement du bien immeuble. De plus, aucun procès-verbal n'aurait été dressé pour constater l'achèvement de la réception du bien immeuble litigieux.

A ce jour, le bien meuble n'aurait jamais été livré à PERSONNE1.) et la remise des clés n'aurait tout simplement pas eu lieu.

Au vu de ce qui précède et conformément à l'article VII de la loi modifiée du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, la société SOCIETE1.) aurait engagé sa responsabilité pénale en émettant des factures en violation de l'article 1601-9 du Code civil pour des travaux qui n'avaient même pas encore commencé.

C'est donc à juste titre que PERSONNE1.) se serait opposée au paiement de ces factures émises en violation de la loi.

PERSONNE1.) s'oppose en tout état de cause au règlement des factures litigieuses en se prévalant de l'exception d'inexécution sur le fondement de l'article 1134-2 du Code civil, alors que, d'une part, les travaux en question ne seraient pas encore entièrement exécutés ou pour le moins, elle n'en aurait jamais été informée en bonne et due forme, et d'autre part, le délai d'achèvement complet des travaux serait largement dépassé, de sorte qu'elle serait en droit de suspendre ses propres obligations contractuelles.

Elle soutient qu'il résulterait encore des deux factures litigieuses NUMERO23.) et NUMERO13.) que la société SOCIETE1.) a facturé les changements d'indice du 1^{er} avril 2023 et du 1^{er} septembre 2023.

Or, la société SOCIETE1.) aurait été contractuellement obligée d'achever les travaux à la fin du premier trimestre 2023, soit pour le 31 mars 2023 au plus tard. Si la société SOCIETE1.) avait respecté son engagement contractuel d'achever les travaux pour le 31 mars 2023, les changements d'indice du 1^{er} avril 2023 et du 1^{er} septembre 2023 ne seraient pas venues ajouter aux factures émises après le 31 mars 2023.

PERSONNE1.) estime qu'elle n'a pas à subir les adaptations indiciaires qui seraient uniquement dues au retard d'exécution de la société SOCIETE1.), retard qui serait uniquement dû à la faute de la société.

PERSONNE1.) aurait demandé à plusieurs reprises à la société SOCIETE1.) d'émettre des factures rectificatives sans adaptation indiciaire. Ces multiples demandes seraient restées sans réponse concrète.

La mandataire de la société SOCIETE1.) avait pourtant formellement précisé dans son courrier officiel du 10 juin 2024 que « *[s]a mandante fera prochainement parvenir des factures rectificatives après qu'elle ait procédé à l'annulation des adaptations indiciaires réalisées pour les factures émises postérieurement au 1^{er} avril 2023.* »

Ce faisant, la société SOCIETE1.) aurait reconnu sans équivoque le trop payé du chef des indexations non dues.

Pourtant, elle ne lui aurait jamais fait parvenir une quelconque facture rectificative à ce jour. Au contraire, force serait de constater que les montants réclamés dans la présente procédure au titre des diverses factures resteraient inchangés et tiendraient toujours compte des changements d'indices postérieurs au 31 mars 2023. La société SOCIETE1.) n'aurait pas procédé à la rectification à laquelle elle se serait pourtant engagée.

S'agissant des intérêts de retard réclamés sur les différentes factures, l'acte notarié du 21 juillet 2021 prévoirait que « *pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des évènements, et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces évènements, devra être versée par l'acquéreur, immédiatement. A défaut de paiement dans les dix(10) jours à compter de la date de la facture émise et transmise par le promoteur, des intérêts de retard au taux de 12% l'an sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, jusqu'au jour du paiement intégral.* »

Tout d'abord, l'acte notarié prévoirait que les montants dus sont payables dans un délai de 10 jours suivant l'émission des factures. Force serait cependant de constater que la société SOCIETE1.) a émis de nombreuses factures dans lesquelles elle aurait expressément indiqué qu'elles sont payables sous cinq jours ou même trois jours.

Il en ressortirait à suffisance que la société SOCIETE1.) n'aurait jamais respecté ce qui a été convenu dans l'acte notarié.

Ensuite, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais informé PERSONNE1.) par lettre recommandée de la survenance de l'achèvement d'une quelconque tranche de travaux. Elle se serait uniquement limitée à émettre des factures, sans donner la moindre information quant à l'avancement réel des travaux y afférents.

Sur ce fondement, PERSONNE1.) conteste le bien-fondé des intérêts de retard pour toutes les factures litigieuses. A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) ne fournirait pas la moindre preuve quant à une information préalable de PERSONNE1.) de l'avancement des différentes tranches de travaux.

A défaut de l'avoir informé en bonne et due forme de l'avancement des travaux conformément à l'acte notarié, la société SOCIETE1.) ne serait manifestement pas en droit de revendiquer de quelconques intérêts de retard.

S'agissant de la facture NUMERO0.) du 5 juin 2022 correspondant à la première tranche de paiement à 15% pour les travaux de fondations et sous-sol, PERSONNE1.) soutient que cette facture aurait été émise à un moment où l'ancienne construction située sur le terrain en question n'était même pas encore démolie, soit avant le commencement des travaux.

Le fait que la construction n'aurait même pas encore été démolie au moment de l'émission de la facture, serait amplement documenté par les photos versées en cause.

Tout intérêt de retard sur le fondement de cette facture serait énergiquement contesté, au vu du fait que la facture aurait été émise en toute illégalité.

Il en est de même pour la facture NUMERO8.) du 31 octobre 2022 correspondant à la tranche de travaux 10% pour menuiseries extérieures et fenêtres, cette facture ayant également été émise à un moment où les travaux y afférents n'avaient même pas encore débuté.

Le fait que près d'un an après l'émission de cette facture, les fenêtres n'aurait toujours pas été posées dans l'immeuble litigieux, serait documenté par une photo du 15 septembre 2023, qui démontrerait à suffisance que ces travaux n'ont effectivement jamais été réalisés avant la date à laquelle la photo a été prise.

Tout intérêt de retard sur le fondement de cette facture, ne serait partant pas fondée.

Concernant la facture NUMERO9.) du 12 mai 2023, il s'agirait de la première tranche relative à la commande passée par PERSONNE1.) auprès de la société SOCIETE5.). Cette facture correspondrait à l'acompte de 50% et serait éminemment en lien avec la facture NUMERO14.) du 7 mars 2024 précitée.

Il serait incontesté que PERSONNE1.) s'est dûment acquittée de cet acompte.

Au vu du fait que la date de livraison pour le bien immeuble litigieux aurait au plus tard dû intervenir pour le 31 mars 2022, la société SOCIETE1.) serait mal placée d'exiger un quelconque intérêt de retard au titre de cette facture.

S'agissant de la facture NUMERO10.), cette facture aurait été émise le 25 septembre 2023 et tiendrait compte des changements d'indice du 1^{er} avril 2023 et du 1^{er} septembre 2023, alors que l'application de ces indices serait uniquement due au retard de livraison de la société SOCIETE1.).

De plus, cette facture correspondrait à la tranche de travaux de 10% lors des travaux d'installation chauffage et électricité. Or, le montant y relatif ne serait dû qu'à compter de l'achèvement complet des travaux correspondant à la tranche des travaux en question.

Dans ce contexte, il serait pourtant flagrant que SOCIETE6.) n'a émis sa facture pour le raccordement électrique qu'en date du 5 février 2024, soit cinq mois après l'émission de cette facture. Pourtant, les installations d'électricité n'auraient pas pu être entièrement achevées sans avoir au préalable procédé à la pose d'un compteur électrique. Au vu de la facture SOCIETE6.) du 5 février 2024, il ressortirait que cette pose n'aurait eu lieu que quelques mois après l'émission de cette facture.

Il s'ensuivrait que les travaux relatifs à cette facture n'auraient manifestement pas été achevés au moment de son émission.

En conséquence, tout intérêt de retard sur le fondement de cette facture ne serait pas fondé.

S'agissant de la facture NUMERO11.) du 25 octobre 2023, la société SOCIETE1.) indiquerait expressément dans son assignation que la facture aurait été payée par PERSONNE1.) en date du 2 novembre 2024, soit 6 jours après l'émission de cette facture.

Or, en vertu de l'acte notarié, les intérêts de retard ne commencent à courir qu'à partir d'un délai de 10 jours suivant l'émission de la facture.

La facture ayant été payée dans les délais stipulés, la demande de la société SOCIETE1.) ne serait absolument pas fondée.

PERSONNE1.) formule des demandes reconventionnelles :

Elle soutient qu'il serait indéniable que le chantier se trouve dans un état désastreux.

Abstraction faite de la non-livraison dans les temps du bien immeuble et de l'émission de factures manifestement illégales, de sérieux indices existeraient que les travaux effectués n'ont pas été effectués selon les règles de l'art.

Les photos fournies en cause démontreraient amplement l'état désastreux du chantier et la fermeture du chantier suite à l'intervention de l'ITM, fermeture qui serait expressément reconnue par la société SOCIETE1.), en serait la preuve évidente.

En l'absence de renseignements supplémentaires concernant l'intervention de l'ITM, notamment en raison du refus de la société SOCIETE1.) d'en fournir les détails, il serait impossible pour PERSONNE1.) de se faire une image de l'état du chantier.

Par ailleurs, PERSONNE1.) n'aurait pas été en mesure de vérifier elle-même l'avancement des travaux, le promoteur ayant tout simplement refusé tout accès. L'appartement n'aurait jamais été achevé et aucune livraison n'aurait eu lieu à ce jour, de sorte que PERSONNE1.) n'aurait pas pu se faire une image de l'état actuel du chantier.

Au vu de ce qu'elle avait observé lors de sa dernière visite du chantier début 2024 et les éléments de preuve disponibles, PERSONNE1.) craint que les travaux aient été très mal réalisés. Si elle devait un jour déménager dans l'immeuble, elle redoute notamment d'importantes malfaçons.

Pour cette raison et avant tout progrès en cause, elle demande de nommer un expert avec la mission de vérifier la qualité des travaux réalisés et de déterminer les malfaçons de construction commises par la société SOCIETE1.) et de chiffrer le dommage subi par elle en raison de la mauvaise exécution des travaux de construction.

En cas de nomination d'un expert, il conviendrait également que celui-ci se prononcer dans un même rapport sur les conséquences dommageables subies par PERSONNE1.) en raison du changement du plan de l'immeuble suite au changement du plan d'aménagement général.

PERSONNE1.) demande également la rectification des factures émises postérieurement au 1^{er} avril 2023.

Elle demande également réparation des dommages lui causés par la défaillance de la société SOCIETE1.) de livrer le bien endéans le délai conventionnellement convenu.

Elle soutient que suivant l'acte notarié, les travaux auraient dû être achevés pour le 31 mars 2023 au plus tard.

Ce retard ne serait pas contesté et la société SOCIETE1.) aurait par ailleurs formellement reconnu par courrier du 26 janvier 2024 être en retard d'exécution, sans pour autant qu'une cause justificative de suspension du délai n'ait pu être invoquée.

Presque deux ans après le délai conventionné stipulé pour l'achèvement des travaux, le chantier ne serait toujours pas terminé et n'aurait jamais été livré à PERSONNE1.).

L'engagement du promoteur de livrer la chose à une date déterminée constitue une obligation de résultat.

Elle se base sur l'article 1147 du Code civil et fait valoir que la société SOCIETE1.) resterait manifestement en défaut de présenter une quelconque cause d'exonération justifiant le dépassement du délai d'achèvement. Dans chacun de ses courriers, la société SOCIETE1.) aurait soutenu qu'elle se serait suffisamment justifiée auprès de PERSONNE1.), qui conteste pourtant formellement avoir reçu une quelconque justification en lien avec le dépassement du délai d'achèvement. Malgré les nombreux échanges entre le mandataire de PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), celle-ci resterait en défaut d'invoquer, pièces justificatives à l'appui, une quelconque cause d'exonération valable justifiant le dépassement du délai d'achèvement. De vagues références à la pandémie COVID, ainsi qu'à la guerre en Ukraine dans les nombreux courriers de la société SOCIETE1.), ne sauraient en aucun cas constituer des causes justificatives dûment prouvées.

Il ressortirait partant à suffisance que la société SOCIETE1.) n'a pas livré le bien immobilier à construire endéans les délais. Il serait encore de jurisprudence constante que l'acheteur a droit à réparation de son préjudice en cas de dépassement du délai d'achèvement.

Avant d'initier une procédure judiciaire, la doctrine estimerait qu'une mise en demeure préalable serait indispensable afin de laisser au promoteur une chance d'exécuter son obligation dans un délai raisonnable.

Le mandataire de PERSONNE1.) aurait, par son courrier en date du 5 janvier 2024, formellement mis en demeure la société SOCIETE1.) de s'exécuter conformément à ses obligations contractuelles et d'achever les travaux dès réception dudit courrier.

Aucune suite favorable n'aurait été donnée à cette mise en demeure, de sorte que plus d'un an après l'envoi de ce courrier, le bien immobilier n'aurait toujours pas été achevé et livré à PERSONNE1.).

En ce sens, le mandataire de PERSONNE1.) aurait expressément indiqué dans son courrier du 5 janvier 2024 que celle-ci se réserve le droit de réclamer « *des dommages-intérêts pour les jours de retard accumulés depuis le 31 mars 2023 et pour le préjudice financier qui lui est causé par le non-respect du délai d'achèvement.* »

La défaillance de la société SOCIETE1.) aurait causé des préjudices considérables dans le chef de PERSONNE1.).

Elle demande en premier lieu le remboursement des loyers. Elle fait valoir qu'elle réside toujours dans un appartement sis à L-ADRESSE2.), où elle serait locataire, en attendant que l'immeuble litigieux à construire soit prêt.

PERSONNE1.) aurait justement compté partir de cet appartement dès l'achèvement du bien litigieux à construire. Elle avait prévu d'emménager dans l'immeuble litigieux dès sa livraison, qui devait intervenir au plus tard à la fin du premier trimestre 2023, tel que prévu par l'acte notarié.

En attendant, elle payerait toujours à ce jour des loyers au titre de l'appartement qu'elle loue en raison de l'inexécution fautive dans le chef de la société SOCIETE1.).

Le montant du loyer avec les avances sur charges qu'elle doit payer s'élevait d'avril 2023 à juin 2024 à 1.390.-euros par mois.

Depuis juillet 2024, son loyer aurait été augmenté à 1.470.-euros, augmentation qu'elle aurait pu éviter si la société SOCIETE1.) avait procédé à la livraison du bien litigieux dans le temps.

Le montant total qu'elle aurait déboursé depuis le 1^{er} avril 2023 à ce jour au titre des loyers s'élèverait à 32.690.-euros.

Elle continuerait alors depuis presque deux ans à payer un loyer, alors qu'elle aurait dû depuis longue date déménager dans l'appartement litigieux à construire.

PERSONNE1.) n'y serait pour rien et devrait se voir indemniser pour le préjudice financier qu'elle subirait à ce titre.

Elle demande partant la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 32.690.-euros au titre des loyers qu'elle a payé depuis le 1^{er} avril 2024 à ce jour, pour l'appartement dans lequel elle continuerait à résider actuellement comme locataire.

Elle demande en second lieu le remboursement des intérêts sur le prêt immobilier.

Elle fait valoir qu'elle a souscrit un prêt immobilier en vue de l'acquisition du bien litigieux à construire.

Il s'agirait ici plus particulièrement d'un prêt relais, qui aurait été souscrit en date du 21 juillet 2021.

La nature de ce type de prêt serait telle que jusqu'à l'échéance du prêt, au moment duquel l'intégralité du principal serait à rembourser, uniquement les intérêts seraient dus par l'emprunteur.

En ce sens, le contrat de prêt aurait initialement prévu une durée maximale d'utilisation de 24 mois suivant le 21 juillet 2021, c'est-à-dire jusqu'au 21 juillet 2023. Ce délai aurait été largement dépassé en raison du retard substantiel de livraison du bien immeuble litigieux à construire.

Le retard de livraison serait donc particulièrement préjudiciable pour PERSONNE1.), qui, tout en étant privée de l'usage du bien, resterait tenue de rembourser mensuellement, en plus de son loyer pour l'appartement qu'elle occupe actuellement, les intérêts du prêt relais, dont l'échéance aurait dû être prolongée à cause de la défaillance de la société SOCIETE1.).

Depuis le 1^{er} avril 2023, soit le lendemain de la date de livraison prévue dans l'acte notarié, elle aurait payé jusqu'à ce jour un total de 45.569,60.-euros au titre des intérêts pour le prêt relais, bien que le bien immobilier ne lui ait jamais été livré.

Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 45.569,60.-euros au titre des intérêts pour le prêt relais à compter du 1^{er} avril 2023 jusqu'à ce jour.

Subsidiairement, si le tribunal conclut que le dommage lié au surpayé des intérêts s'est produit à la date d'échéance du prêt relais, il conviendrait alors de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 33.636,90.-euros au titre des intérêts pour le prêt relais, à compter du 21 juillet 2023 jusqu'à ce jour.

Elle demande en troisième lieu le remboursement des frais liés à la location de la cuisine commandée. Elle fait valoir qu'elle a passé commande d'un ensemble de cuisine auprès de l'entreprise SOCIETE7.).

La date de livraison de la cuisine aurait été prévue pour la période octobre-novembre 2023. Cependant, la cuisine serait dès lors entreposée dans le dépôt de l'entreprise SOCIETE2.), ce qui engendrerait des coûts supplémentaires de stockage.

L'entreprise en question l'aurait alors contacté pour signaler que, suite aux retards substantiels de finalisation de son appartement, des frais de stockage, ainsi que des intérêts pour le préfinancement des marchandises seront désormais facturés.

En ce sens, l'entreprise va facturer un montant de 195.-euros par mois, TVA inclus, de manière rétroactive à partir de décembre 2023.

Au vu du fait que cette situation se serait exclusivement produite en raison du retard substantiel de livraison dans le chef de la société SOCIETE1.), il conviendrait de la condamner à un montant total de 3.120.-euros (=195 x 16 mois) au titre de frais de stockage à compter de décembre 2023 jusqu'à ce jour, sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

De plus, la garantie légale des appareils électroménagers faisant partie de la cuisine, expire après deux ans.

Il convient par conséquent de condamner la société SOCIETE1.) de payer une garantie conventionnelle supplémentaire de deux ans auprès du fournisseur SOCIETE2.), et ce

à partir de la livraison de l'ensemble de cuisine, pour réparer le préjudice subi par elle du fait que la garantie légale de ces appareils a expiré.

PERSONNE1.) demande encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 9.945.-euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil

PERSONNE1.) fait finalement valoir que le retard de livraison du bien immeuble de plus de deux ans, ainsi que l'état désastreux dans lequel se trouverait le chantier à l'heure actuelle seraient source de craintes et de stress pour elle.

Elle soutient avoir un certain âge et avoir compté s'installer dans l'immeuble litigieux à construire dans l'espoir d'y résider de manière confortable et sereine pour le reste de sa vie.

Elle devrait maintenant fait face à des procédures judiciaires longues et coûteuses et ne serait même pas en mesure d'occuper l'immeuble en question.

Il n'y aurait même pas le moindre indice quant à une amélioration de la situation dans un avenir proche. Entre-temps, elle aurait dû contracter un prêt substantiel pour l'acquisition du bien immeuble, qu'elle continuerait à rembourser depuis des années, malgré l'absence de livraison de l'appartement litigieux.

Les conséquences de la défaillance de la société SOCIETE1.) seraient particulièrement graves pour elle, une grande incertitude quant à son devenir pesant sur elle.

Cette situation aurait engendré un stress considérable et une incertitude financière qui affecteraient gravement la qualité de vie de PERSONNE1.). Sa santé psychique en serait particulièrement affectée.

Les responsables de la société, par leur comportement hostile, n'auraient fait qu'aggraver la situation de PERSONNE1.).

La santé psychique de celle-ci se serait considérablement aggravée, ce qui serait certifié par un certificat médical du Dr. PERSONNE2.).

Elle demande partant la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 10.000.-euros pour réparer le préjudice psychique dans le chef de PERSONNE1.) en lien avec la situation litigieuse.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande de la société SOCIETE1.) n'étant pas éternuée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 1997).

3.3. Quant à la demande principale

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle est créancière de PERSONNE1.) et que cette dernière a l'obligation de lui payer les montants réclamés.

La société SOCIETE1.) demande en premier lieu la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.475,56.-euros au titre des intérêts échus du fait du retard dans le paiement de cinq factures.

Elle demande également la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 95.870,80.-euros au titre de factures impayées.

PERSONNE1.) conteste les montants réclamés au motif que suivant l'acte notarié de vente, elle aurait dû être informée par lettre recommandée de la survenance de l'achèvement des différentes tranches de travaux. Elle soutient que la société SOCIETE1.) se serait uniquement limitée à émettre des factures, sans donner la moindre information quant à l'avancement réel des travaux y afférents.

L'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 21 juillet 2021 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) dispose que « *le solde du prix de vente, soit la somme de **TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (379.000,00 EUR)**, est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et, en l'occurrence, viendra à échéance comme suit (exprimé en pourcentage du coût total des constructions) :*

15%	<i>Lors des travaux de fondations et sous-sol</i>	56.850.-euros
10%	<i>Lors de la dalle au rez-de-chaussée</i>	37.900.-euros
10%	<i>Lors de la dalle sur premier étage</i>	37.900.-euros
10%	<i>Lors de la dalle sur deuxième étage</i>	37.900.-euros
10%	<i>Lors des travaux de toiture et de menuiserie extérieure</i>	37.900.-euros
10%	<i>Lors des travaux d'installation chauffage et électricité</i>	37.900.-euros
10%	<i>Lors des travaux de plâtrerie</i>	37.900.-euros
10%	<i>Lors des travaux de chape et carrelage</i>	37.900.-euros
10%	<i>Lors des travaux de façade</i>	37.900.-euros
5%	<i>A la remise des clés</i>	18.950.-euros
	TOTAL	379.000.-euros

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des événements, et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements, devra être versée par l'acquéreur, immédiatement. A défaut de paiement dans les dix (10) jours à compter de la date de la facture émise et transmise par le promoteur, des intérêts de retard au taux de 12% l'an sont dus de plein droit et sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, jusqu'au jour du paiement intégral. En outre, le vendeur est en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que l'acquéreur reste en défaut de payer le prix. »

PERSONNE1.) affirmant qu'elle n'a à aucun moment reçu une quelconque information quant à l'avancement réel des travaux y afférents et la société SOCIETE1.) ne contestant pas cette affirmation, aucune pièce contraire n'étant versée, la demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les sommes de 2.745,56.-euros et de 95.870,80.-euros sont à déclarer non fondées.

3.4. Quant aux demandes reconventionnelles

3.4.1. Quant à la demande en institution d'une expertise

PERSONNE1.) soutient qu'il existerait de sérieux indices que les travaux réalisés n'ont pas été effectués selon les règles de l'art.

Elle verse pour ce faire des photos du chantier et soutient que la fermeture du chantier suite à l'intervention de l'Inspection du Travail et des Mines en serait la preuve évidente.

Le Tribunal constate que les photos prises en date du 27 février 2024 font uniquement état d'un chantier non achevé, les prédites photos ne permettant pas de déduire des indices graves que les travaux n'ont pas été effectués selon les règles de l'art.

De plus, même s'il ressort des échanges de courriels entre parties, que le chantier semble avoir été fermé par l'Inspection du Travail et des Mines, le Tribunal ignore la raison pour laquelle le chantier a été fermé, aucune pièce n'étant versée quant à ce sujet.

Par conséquent, à défaut d'indices quant à des travaux non-effectués dans les règles de l'art, le chantier dont il est question semblant de toute évidence ne pas encore être terminé, il n'y a pas lieu d'instaurer une expertise.

3.4.2. Quant à la demande en rectification des factures litigieuses émises postérieurement au 1^{er} avril 2023

Le Tribunal ayant, dans le cadre de la demande principale de la société SOCIETE1.), déclaré les demandes ayant trait à ces factures, non fondées, il n'y a pas lieu d'ordonner la rectification des factures litigieuses émises postérieurement au 1^{er} avril 2023.

3.4.3. Quant à la demande en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 32.690.-euros au titre des loyers payés par PERSONNE1.)

PERSONNE1.) soutient que l'appartement faisant l'objet de l'acte notarié précité, devait être livré pour le 31 mars 2023 au plus tard.

Presque deux ans après le délai stipulé pour l'achèvement des travaux, le chantier ne serait toujours pas terminé.

Elle se base sur l'article 1147 du Code civil et fait valoir avoir envoyé une mise en demeure à la société SOCIETE1.) en date du 5 janvier 2024, la mettant formellement en demeure de s'exécuter conformément à ses obligations contractuelles et d'achever les travaux dès réception dudit courrier.

Aucune suite favorable n'aurait été donnée à cette mise en demeure.

L'acte notarié de vente précité dispose que « *le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard **à la fin du premier trimestre 2023** sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.* »

Au vu des affirmations de PERSONNE1.) suivant lesquelles l'appartement litigieux ne lui a toujours pas été livré et des pièces versées, ces affirmations n'étant pas contredites par la société SOCIETE1.), aucune pièce n'étant versée quant à un éventuel cas de force majeure ou quant à une cause légitime de suspension du délai de livraison, PERSONNE1.) a le droit d'être indemnisée pour le préjudice subi.

Le Tribunal constate à la lecture de la pièce versée par PERSONNE1.) rapporte la preuve du paiement de 18 mois de loyers s'étalant du 28 avril 2023 au 30 septembre 2024.

Au vu des pièces versées et la société SOCIETE1.) ne contestant pas cette demande, la demande en remboursement des loyers payés par PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 25.340.-euros.

3.4.4. Quant au remboursement des intérêts sur le prêt immobilier d'un montant de 45.569,60.-euros

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 45.569,60.-euros au titre des intérêts pour le prêt relais à compter du 1^{er} avril 2023.

Le Tribunal constate qu'il ressort de la pièce versée qu'au 31 mars 2023, les intérêts pour le prêt s'élevaient d'ores et déjà à la somme de 5.173,44. -euros.

Au vu des développements antérieurs concernant la date de livraison de l'appartement et au vu de la pièce versée par PERSONNE1.) concernant les intérêts imputés sur le prêt, la demande de celle-ci, non contestée par la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 40.396,16.-euros (=45.569,60 – 5.173,44) au titre des intérêts pour le prêt relais à compter du 1^{er} avril 2023.

3.4.5. Quant au remboursement des frais liés à la location de la cuisine commandée d'un montant de 3.120.-euros

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.120.-euros (=195.-euros x 16 mois) au titre de frais de stockage à compter de décembre 2023.

Elle fait valoir que la date de livraison de sa cuisine était prévue pour la période octobre-novembre 2023. La cuisine serait depuis lors entreposée dans le dépôt de l'entreprise SOCIETE2.), ce qui engendrerait des coûts supplémentaires de stockage, la société SOCIETE2.) l'ayant également informé que des intérêts pour le préfinancement des marchandises seraient également facturés, le tout pour un montant de 195.-euros par mois, à partir de décembre 2023.

Le Tribunal constate que même si PERSONNE1.) verse un courrier de la société SOCIETE2.) attestant du fait que des frais de stockage et des intérêts pour le préfinancement des marchandises d'un montant mensuel de 195.-euros par mois seraient facturés, celle-ci ne prouve pas avoir effectivement payé cette somme.

Au vu de ce qui précède, cette demande est à déclarer non fondée.

3.4.6. Quant au paiement d'une garantie conventionnelle supplémentaire de deux ans pour les appareils électroménagers

PERSONNE1.) soutient que la garantie légale des appareils électroménagers faisant partie de la cuisine expire après deux ans.

Au vu du fait que les appareils électroménagers auraient dû être livrés il y a un an et demi, il conviendrait de condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une garantie conventionnelle supplémentaire de deux ans auprès du fournisseur SOCIETE2.), et ce à partir de la livraison de l'ensemble de cuisine, pour réparer le préjudice subi par PERSONNE1.) du fait que la garantie légale de ces appareils a expiré.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) reste en défaut de chiffrer sa demande en paiement d'une garantie supplémentaire de deux ans.

Au vu de ce qui précède, cette demande est à déclarer non fondée.

3.4.7. Quant à la demande en réparation pour dommages moraux et psychiques d'un montant de 10.000.-euros

PERSONNE1.) fait valoir que le retard de livraison de son appartement de plus de deux ans, ainsi que l'état désastreux dans lequel se trouverait le chantier à l'heure actuelle seraient source de craintes et de stress pour elle, celle-ci ayant un certain âge et devant maintenant faire face à des procédures judiciaires longues et coûteuses.

Elle soutient que sa santé psychique se serait considérablement aggravée et verse pour ce faire un certificat médical du Dr. PERSONNE2.).

Au vu du certificat médical versé faisant état, dans le chef de PERSONNE1.), d'un « état dysphorique avec notamment ruminations et idées obsédantes autour de problèmes liés à la construction de sa maison », la demande de celle-ci, non contestée par la société SOCIETE1.), est à déclarer fondée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à la somme de 1.000.-euros.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant total de 66.736,16.-euros (=25.340 + 40.396,16 + 1.000) et il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) pour ce montant.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 9.945.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

De même, l'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir initié des procédures judiciaires longues et coûteuses, malgré le fait que c'est justement elle qui n'aurait jamais respecté ses obligations conventionnelles.

Il y aurait donc bien une faute de la part de la société SOCIETE1.), celle-ci ayant eu un comportement fautif et dilatoire.

En l'espèce, le tribunal constate que toutes les demandes de la société SOCIETE1.) ont été déclarées non fondées eu égard au fait qu'elle ne s'est pas conformée à ce qui avait été prévu dans l'acte notarié et surtout eu égard au fait que l'appartement dont il est question n'a toujours pas été livré à PERSONNE1.) plus de deux ans après la date prévue. Elle a donc manifestement agi en justice avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute, ayant ainsi forcé PERSONNE1.) à se défendre en justice.

Au vu des mémoires d'honoraires versés, ainsi que des preuves de paiement, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 9.945.-euros.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 9.945.-euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

3.3.2. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

3.3.3. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

3.3.4. Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* » et d'après l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « *les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Félix GREMLING, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en la forme, la dit non fondée,

reçoit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en la forme, la dit partiellement fondée,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 66.736,16.-euros,

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.945.- euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat de sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit la demande non fondée pour le surplus,

dit non fondée les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Félix GREMLING, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.