

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH10/00124

Audience publique du vendredi, trente juin deux mille vingt-trois

Numéro TAL-2021-10228 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

PERSONNE1.) née PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 8 octobre 2021,

comparaissant par **Maître Cyril CHAPON**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit LISÉ,

comparaissant par **Maître Admir PUCURICA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 6 juin 2023.

Entendue PERSONNE1.) par l'organe de Maître Cyril CHAPON, avocat constitué.

Entendue la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. par l'organe de Maître Alexandre GRIGNON, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 16 juin 2023.

Par exploit d'huissier du 8 octobre 2021, **PERSONNE1.)** a donné assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer le montant de 159.390,93 euros, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus pour au moins une année entière, la voir condamner à lui rembourser les frais de l'expertise KINTZELE d'un montant de 4.928,59 euros, la voir condamner à une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer qu'elle a réservé selon un contrat de réservation du 10 novembre 2015, un appartement dans un immeuble en copropriété à construire sis au numéroNUMERO2.), rue Glesener pour un prix de 450.000 euros TTC. Selon acte notarié du 27 septembre 2016, elle aurait acquis de la partie défenderesse en état futur d'achèvement un appartement et une cave dans cet immeuble. Le vendeur se serait engagé à exécuter les travaux conformément au cahier des charges et à achever les travaux jusqu'au 15 mars 2018 au plus tard. En date du 15 octobre 2018, elle aurait assigné la partie défenderesse devant le juge des référés alors que l'immeuble aurait présenté des vices et malfaçons dans les parties privatives et les parties communes. Les travaux ne seraient pas conformes aux règles de l'art, ni aux plans de construction, ni au cahier des charges. Le juge des référés en première instance aurait limité la mission d'expertise aux seuls problèmes affectant les lots privatifs. La Cour d'appel aurait cependant réformé cette ordonnance en étendant la mission de l'expert aux parties communes de l'immeuble. L'expert KINTZELE aurait déposé son rapport le 7 février 2020. Malgré le fait que l'expert KINTZELE aurait évalué le coût des travaux de remise en état au montant de presque 60.000 euros, la demanderesse aurait procédé au paiement des deux seules factures restant encore ouvertes de la société défenderesse pour les montants respectifs de 12.426,09 euros et 24.852,18 euros en date du 12 juin 2020. Selon courrier officiel du mandataire de la partie demanderesse du 15 juin 2020, il aurait été sollicité la transmission d'un extrait de compte de la partie défenderesse afin

que la partie demanderesse puisse solder l'entièreté des montants redus et obtenir la remise des clés de l'appartement. En date du 4 septembre 2020, la partie défenderesse aurait fait transmettre un décompte, selon lequel la partie demanderesse restait redevoir un montant de 1.008,54 euros au titre de l'acte de vente, rectifié le 16 septembre au montant de 887,86 euros et réglé le 18 septembre 2020 par la partie demanderesse. La réception de l'appartement et la remise des clés n'auraient cependant eu lieu qu'en date du 17 décembre 2020, soit avec 1009 jours de retards.

L'appartement serait en outre affecté de vices et de malfaçons. Ainsi, des piliers additionnels auraient été construits qui empiéteraient sur l'espace intérieur de l'appartement et empêcheraient un libre ameublement le long du mur mitoyen. L'épaisseur du mur contigu avec l'appartement voisin aurait été réduite de nature à causer des problèmes acoustiques.

La partie demanderesse souligne encore qu'elle aurait une mobilité réduite et que l'appartement aurait été vendu comme étant accessible aux personnes à mobilité réduite sans devoir emprunter un escalier quelconque. Cependant, des modifications importantes par rapport aux plans auraient été faites et la sortie du sous-sol vers l'extérieur par la rampe d'accès au garage aurait été supprimée. La seule possibilité d'accès à l'immeuble se trouverait partant par un escalier extérieur d'une dizaine de marches.

Une expertise judiciaire aurait été réalisée par l'expert KINTZELE en date du 7 février 2020. Ce dernier aurait retenu dans son rapport les problèmes précités. Suite à ce rapport, la partie demanderesse aurait encore fait intervenir un second expert alors que le rapport de l'expert KINTZELE n'aurait pas été complet. L'expert Valère DUBOIS aurait évalué les frais de remise en état à un montant total de 82.196,06 euros.

PERSONNE1.) fonde son action pour les prétendus vices et malfaçons sur base de l'article 1642-1 du Code civil.

Elle demande partant indemnisation pour les préjudices qui lui auraient été causés par la partie défenderesse, à savoir :

- 62.194,87 euros à titre d'indemnité de retard
- 82.196,06 euros à titre de frais de remise en état et de moins-value
- 15.000 euros à titre de préjudice moral

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande basée sur l'article 1642-1 du Code civil alors que la partie demanderesse serait forclosée à agir sur cette base pour les vices apparents.

En se référant à l'article 1648 du Code civil, elle fait valoir que ces vices auraient été dénoncés par un courrier du 8 janvier 2018 et l'assignation daterait du 8 octobre 2021, soit plus d'une année après la dénonciation.

Quant aux prétendus retards, la société SOCIETE1.) fait valoir que plusieurs évènements auraient mis en péril la livraison de l'appartement. Le locataire de la maison devant être détruite pour y ériger en lieu et place la résidence aurait de manière inopinée repoussé la date de son départ; la dame PERSONNE3.) aurait refusé de valider les plans et aurait sollicité des modifications par rapport aux plans originaires; la dame PERSONNE3.) n'aurait pas respecté les délais de paiement des tranches prévues dans l'acte notarié et aurait refusé de réceptionner son appartement alors que celui-ci aurait été achevé.

Elle conteste encore l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef de la partie demanderesse en relation avec les prétendus retards.

La partie défenderesse conteste également l'existence d'un quelconque vice affectant l'appartement de la partie demanderesse. Si vices il devait y avoir, la partie demanderesse n'aurait subi aucun préjudice de ce fait.

L'installation des piliers aurait été commandée par des impératifs structurels et compensée par une surface plus importante.

En ce qui concerne l'épaisseur des murs, les constatations de l'expert KINTZELE auraient été faites dans un appartement entièrement vide, ce qui influencerait négativement les mesures. Par ailleurs, l'expert KINTZELE ne se serait référé à aucune norme acoustique. Subsidiairement, il y aurait lieu de nommer un expert judiciaire acousticien pour se prononcer à ce sujet.

Elle fait encore valoir que l'accès à l'ascenseur depuis l'extérieur de l'immeuble par la rampe de garage aurait été condamné afin qu'un local technique conforme avec les prescriptions de la CREOS puisse être construit. Aucun accès pour personnes à mobilité réduite depuis la rampe de garage n'aurait été prévu dans les plans annexés à l'acte notarié. La rampe de garage aurait été réservée exclusivement aux véhicules.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) à une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de la loi est à dire recevable en la pure forme.

- Quant au moyen de forclusion

Il résulte des pièces du dossier que PERSONNE1.) a acquis un appartement sur base d'un contrat de vente en état futur d'achèvement signé en date du 27 septembre 2016.

La partie demanderesse invoque d'une part, l'existence de retards dans l'achèvement de son appartement et, d'autre part, l'existence de vices et de malfaçons affectant son appartement.

En ce qui concerne les retards d'achèvement, la responsabilité du vendeur peut être mise en œuvre pendant le délai de prescription trentenaire de droit commun. Cette demande n'est donc pas prescrite.

Pour les prétendus vices et malfaçons, la partie demanderesse fonde son action sur l'article 1642-1 du Code civil régissant les vices apparents en matière de vente en état futur d'achèvement.

Il y a lieu de rappeler que la partie demanderesse se prévaut de la présence de piliers dans son appartement, de la faible épaisseur des murs non conforme aux plans et de l'absence d'accès de la résidence depuis la rue pour des personnes à mobilité réduite.

Ces désordres constituent des défauts de conformité et non des vices ou malfaçons. En effet, selon les explications de la partie demanderesse, l'appartement tel que construit ne se trouverait pas conforme aux plans contractuels.

Les parties étant liées en l'espèce par un contrat de vente en état futur d'achèvement, sont applicables les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituant un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Il y a lieu de rappeler que la garantie des vices concerne non seulement les vices affectant la solidité du bâtiment, mais généralement toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

Le régime de la responsabilité du promoteur diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code, aux termes duquel « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ». Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux

événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

La réception est l'acte par lequel l'acquéreur déclare accepter l'immeuble.

La réception, qui fait seule courir les délais de garantie, se distingue de l'achèvement des travaux qui consiste à déclarer comme terminés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage conformément à sa destination.

En l'espèce, un procès-verbal de réception a été signé entre les parties en date du 17 décembre 2020. La remise des clés a eu lieu à la même date.

Aucune réserve par rapport aux désordres actuellement litigieux ne figure dans le procès-verbal de réception du 17 décembre 2020.

Dans la mesure où les parties n'ont pas conclu au sujet de l'effet de la réception du 17 décembre 2020 sur la possibilité d'invoquer des défauts de conformité apparents, il y a lieu de renvoyer le dossier aux parties pour leur permettre de conclure à ce sujet.

Il y a donc lieu de réserver ce volet.

- Quant aux prétendus retards

La partie demanderesse fait valoir que son appartement n'aurait été achevé qu'en date du 17 décembre 2020, soit avec un retard de 1009 jours par rapport à la date d'achèvement contractuellement prévue et elle en demande indemnisation.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1315, alinéa 1er, du Code civil, c'est à la partie qui se prévaut d'un retard dans l'achèvement de l'immeuble à construire, qu'il appartient de l'établir.

L'article 1601-6 du Code civil prévoit que l'immeuble vendu en état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation. L'achèvement suppose donc que l'immeuble soit en état d'être utilisé pour les besoins auxquels, d'après les prévisions du contrat, il doit satisfaire. Lorsqu'il s'agit d'un logement, il doit être habitable et disposer de tous les équipements nécessaires à cette fin (PERSONNE4.) et PERSONNE5.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, éd. 1978, n°207).

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie (Cour 17 novembre 2004, n°28647 du rôle), tandis que l'opération d'achèvement de l'ouvrage consiste à déclarer comme achevés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage et à dire que cette utilisation est conforme à la destination de l'ouvrage (Cour 14 février 2001, n°22109 du rôle).

Il n'y a donc pas lieu de s'attacher à la notion de réception provisoire et/ou définitive, mais le seul critère à retenir est celui du caractère indispensable ou non des travaux restant à réaliser.

Si des travaux sont indispensables, l'achèvement ne pourra être constaté que pour autant que ces travaux en question seront effectués. S'ils ne sont pas indispensables, l'achèvement de l'ouvrage peut être atteint sans que ces travaux soient réalisés. Ceci dit, tous les travaux dits de parachèvement ne sont pas indispensables pour que l'achèvement de l'ouvrage soit constaté, leur défaut d'achèvement ne faisant en principe pas obstacle à l'utilisation de l'ouvrage en conformité de sa destination (PERSONNE6.), La vente d'immeuble à construire). Doivent notamment être considérés comme indispensables, l'ensemble des travaux ayant trait à la sécurité des occupants de l'immeuble.

Il faut enfin distinguer l'achèvement de la mise à disposition des locaux, encore appelée dans le langage courant « livraison ». La mise à disposition est en fait une obligation accessoire par rapport à l'obligation d'édifier du vendeur d'immeubles à construire qui s'accomplit par l'achèvement de l'immeuble ; son seul effet juridique est de transférer la garde de l'immeuble et de rendre exigible le solde de 5 % du prix de vente en application de l'article 1601-9 du Code civil.

En l'espèce, l'acte notarié signé en date du 27 septembre 2016 prévoit ce qui suit : « *La partie venderesse s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés pour le 15 mars 2018, au plus tard, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. S'il*

survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ».

Il est admis que de telles dispositions, qui ne constituent pas des clauses de non-responsabilité, mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation du vendeur, sont valables lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'évènement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (JCI. civil, art.1601-1 à 1601-4, fasc. 20, n°33).

L'article 1146, alinéa 2, du Code civil prévoit que, lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour.

En fixant un terme pour l'achèvement des travaux, les parties ont manifesté leur intention de dispenser le créancier de l'obligation de toute mise en demeure (Cass. fr. 17 novembre 1971, B.C. III, n°564 ; JCI. civil, articles 1136 à 1145, Fasc. 60, n°23 et s.).

En application de la clause d'achèvement précitée, l'appartement de la demanderesse aurait donc dû être achevé le 15 mars 2018.

Il est constant que l'appartement n'a pas été achevé à cette date.

La partie demanderesse fait valoir que l'appartement aurait été achevé le 17 décembre 2020, lors de la remise des clés.

La partie défenderesse fait valoir qu'il faudrait retenir la date du 11 février 2019 comme date d'achèvement, alors qu'elle aurait émis à cette date la facture pour la dernière tranche de paiement. Par ailleurs, un autre appartement au sein de la résidence aurait été réceptionné en date du 12 février 2019. L'appartement de la demanderesse aurait donc été achevé au plus tard à cette date.

La partie demanderesse réplique que la date d'émission de la facture pour la dernière tranche de paiement ne saurait présupposer un prétendu achèvement des locaux. La partie défenderesse ne verserait aucune pièce pour justifier un tel achèvement. Il serait en revanche certain qu'en date du 17 janvier 2019, lors de la visite des lieux avec l'expert KINTZELE, l'appartement n'aurait pas été terminé.

Il y a lieu de relever tout d'abord que l'émission de la facture pour la dernière tranche de paiement ne démontre pas l'achèvement des travaux au sens de l'article 1601-6 du Code civil. Il en est de même de la réception d'un autre appartement dans la résidence, alors

que les équipements indispensables ne sont pas nécessairement installés dans tous les appartements à la même date.

Il résulte d'un courriel de l'expert KINTZELE, qui n'est pas remis en cause par la partie défenderesse, que lors de la visite des lieux du 17 janvier 2019, « *l'appartement est toujours inachevé* ». Il résulte des photographies en annexe que le carrelage et les plinthes ne sont pas encore posés et que les sanitaires ne sont pas encore installés.

Il résulte ensuite du rapport de l'expert KINTZELE du 7 février 2020 que lors de la visite des lieux du 31 octobre 2019, « *les travaux se poursuivaient à l'intérieur de l'appartement. (...) les carrelages étaient posés et les travaux de peinture réalisés. La visite sommaire a seulement permis de relever que les parois de la douche étaient manquantes. Une fois celles-ci installées, rien ne s'opposera à la réception des parties privatives (...)* ». Il en résulte encore que l'ascenseur n'était pas fonctionnel à cette date.

Il résulte encore des pièces du dossier que la demanderesse a assigné la partie défenderesse en référé en date du 5 août 2020 pour obtenir une remise des clés de l'appartement.

Il est constant que la réception et la remise des clés ont eu lieu en date du 17 décembre 2020.

Il est également constant que la dame PERSONNE3.) a payé les deux dernières factures en souffrance en date du 12 juin 2020. Elle a encore payé en date du 18 septembre 2020 un montant de 887,86 euros sur base d'un décompte établi par la partie défenderesse en date du 4 septembre 2020 et corrigé le 16 septembre 2020.

L'article 7 de l'acte notarié prévoit que « *la partie venderesse notifiera à la partie acquéreuse l'achèvement de la construction de l'immeuble vendu et l'invitera à constater la réalité de cet achèvement et à prendre, le cas échéant, réception des travaux aux jour et heure fixés dans ladite notification. Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation. (...)*

- a) *Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement de l'objet de vente conformément à ce qui précède, procès-verbal de cette constatation sera dressé, relatant tous les fait, réserves et réception éventuelle. Copie du procès-verbal dûment signé par les parties sera adressé au garant de la partie venderesse.*
- b) *Si les parties ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement au sens de ce qui précède, la partie venderesse admettra ou refusera les motifs invoqués par la partie acquéreuse. Si elle les admet, elle procédera aux réfections demandées et demandera de nouveau la constatation de l'achèvement. Si elle les refuse, la constatation sera faite par une tierce personne qualifiée, désignée soit d'un commun accord par les parties, soit par ordonnance non susceptible de recours*

du président du tribunal civil d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble, saisi à la requête de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée. Cette personne désignée se prononcera, dans un rapport motivé, sur l'achèvement de l'immeuble au sens de ce contrat et le constatera ou non. Le rapport en question sera remis à la partie acquéreuse et au garant de la partie venderesse.

- c) *Si la partie acquéreuse ne donne pas de suite à la notification dont question ci-dessus, elle sera à nouveau convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception. Au cas où, à la date fixée par la nouvelle convocation, elle ne sera ni présente, ni représentée, elle est présumée avoir constaté l'achèvement et avoir pris possession de l'immeuble à cette date. »*

Cette procédure n'a pas été respectée en l'espèce par la partie défenderesse qui aurait dû prendre l'initiative pour voir constater l'achèvement des lieux.

Un immeuble ne saurait être considéré comme habitable par un acquéreur qui ne dispose pas des clés.

Il ne résulte d'aucun élément que la partie défenderesse ait convoqué la partie demanderesse à une remise des clés avant le 17 décembre 2020.

Il convient donc de retenir qu'à défaut d'avoir suivi la procédure contractuellement prévue pour constater l'achèvement, l'appartement ne saurait être considéré comme avoir été achevé avant la remise des clés de l'appartement à la partie demanderesse,

Il convient donc de retenir la date du 17 décembre 2020 comme date d'achèvement de l'appartement de la partie demanderesse.

Il existe partant un retard théorique de 1009 jours par rapport à la date d'achèvement contractuellement prévue.

L'engagement de la société SOCIETE1.) 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 (Cour 10 juillet 2002, rôle n° 26301; 12 juillet 2006, rôle n° 30375).

Pour s'exonérer de la présomption de responsabilité qui pèse sur elle, la partie défenderesse invoque trois causes principales qui seraient à l'origine du retard : le refus de départ du locataire de l'immeuble devant être détruit, les modifications des plans demandées par les ingénieurs et le refus de la dame PERSONNE3.) de valider les plans et les retards de paiement réitérés de la partie acquéreuse.

- Le refus de départ du locataire de l'immeuble devant être détruit

La partie défenderesse fait valoir qu'un locataire de l'ancien immeuble qui devait être détruit pour y ériger l'immeuble abritant l'appartement de la demanderesse aurait refusé de quitter les lieux. Elle aurait dû citer le locataire en justice et malgré un jugement du Tribunal de Paix de Luxembourg du 16 juin 2016 le condamnant à déguerpir dans un délai de trois mois suivant la notification du jugement, le locataire aurait encore demandé un sursis au déguerpissement. Par jugement du 14 octobre 2016, le Tribunal de Paix aurait accordé un sursis de deux mois et demi. Par ailleurs, le locataire aurait encore assigné la partie défenderesse devant le juge des référés le 4 mars 2016 afin de lui interdire de procéder aux travaux de démolition de l'immeuble concerné. Par ordonnance de référé du 20 juillet 2016, le tribunal aurait interdit à la société SOCIETE1.) de faire procéder aux travaux de démolition jusqu'à l'épuisement des droits du locataire. Finalement, le locataire aurait quitté l'immeuble le 31 octobre 2016 sur base d'un accord extra-judiciaire. Ce retard de deux mois ne serait donc pas imputable à la partie défenderesse. Elle aurait pris toutes les dispositions nécessaires au départ du locataire et l'aurait informé déjà en septembre 2015 de ce que l'immeuble allait être détruit. A la date de la signature de l'acte notarié avec la dame PERSONNE3.), elle aurait disposé d'une décision de justice contraignante ordonnant le déguerpissement du locataire. Le départ tardif du locataire constituerait donc un cas de force majeure dans son chef.

La partie demanderesse fait valoir que les difficultés liées à ce locataire auraient déjà été connues par la partie défenderesse lors de la signature de l'acte notarié dans lequel le délai d'achèvement a été fixé. La partie défenderesse aurait donc dû en tenir compte dans la fixation du délai contractuel et le refus du locataire ne saurait constituer un cas de force majeure. De plus, le locataire aurait quitté les lieux le 31 octobre 2016, soit 1 mois après la signature de l'acte. La problématique se serait donc résolue rapidement.

Il est constant en cause que lors de la signature de l'acte de vente en date du 27 septembre 2016, la partie défenderesse disposait déjà d'une décision de justice du 16 juin 2016 ordonnant le déguerpissement du locataire endéans un délai de trois mois suivant la notification du jugement. Le jugement a été notifié le 18 juin 2016.

La partie défenderesse ne fournit cependant aucune pièce pour déterminer à quelle date il avait été initialement prévu de procéder à la démolition de l'ancienne maison.

Elle ne fournit par ailleurs aucune pièce permettant de savoir à quelle date la démolition aurait finalement été entamée.

La partie défenderesse n'établit donc pas que le refus du locataire de quitter l'ancienne maison justifierait un retard dans le commencement des travaux et encore moins quelle durée serait le cas échéant justifiée.

Le refus de départ du locataire de l'immeuble devant être détruit ne constitue partant pas une cause légitime de suspension du délai de livraison.

- Les modifications des plans demandées par les ingénieurs et le refus de la dame PERSONNE3.) de valider les plans

La partie défenderesse fait valoir que lors de l'exécution des travaux, les ingénieurs statiques auraient constaté que le pignon du bâtiment voisin penchait du côté de l'immeuble en cours de construction, de sorte qu'il aurait été décidé de réaliser une structure portante avec des piliers à l'intérieur de l'immeuble. Par conséquent, les plans de l'appartement de la dame PERSONNE3.) auraient dû être modifiés afin de répondre aux impératifs statiques. L'installation de ces piliers ne se serait accompagnée d'aucun préjudice pour la dame PERSONNE3.) ; la surface de l'appartement aurait même encore été augmentée. La partie demanderesse aurait cependant sollicité la suppression pure et simple des piliers et aurait refusé de valider les plans lui soumis. A cela s'ajouterait que la partie demanderesse aurait sollicité directement auprès d'entreprises de construction des suppléments pour l'installation de cloisons non prévues, ce qui aurait impliqué des modifications incessantes des plans. Finalement, la demanderesse aurait refusé de communiquer les plans de la cuisine, de sorte que la défenderesse n'aurait pas pu exécuter les travaux. Il résulterait d'un échange de courriels de l'année 2018 que la partie demanderesse aurait bloqué par son immobilisme tout avancement des travaux. La demanderesse aurait régulièrement exprimé son désir d'annuler l'acte notarié et de se retirer de la vente. Les travaux auraient été en suspens dans l'attente d'un accord définitif de la demanderesse tant sur les plans que sur l'acquisition de l'appartement en lui-même.

La partie demanderesse fait valoir que la partie défenderesse ne saurait se référer à des échanges de courriels intervenus plus de deux mois après la date d'achèvement contractuellement prévue. Il serait également surprenant qu'au mois de mai 2018, le promoteur transmette encore des plans touchant à la statique de l'immeuble pour approbation par la partie demanderesse, ce qui démontrerait à suffisance l'état d'avancement des travaux. En ce qui concerne la cuisine, il résulterait des photographies faites par l'expert KINTZELE lors de la visite du 17 janvier 2019 qu'il existait d'autres travaux à réaliser avant de pouvoir poser la cuisine. L'appartement aurait de toute façon été réceptionné sans qu'une cuisine n'ait été posée à ce moment. Les questions relatives aux piliers auraient en toute hypothèse encore été en discussion au mois de mai 2018. Il résulterait encore du rapport de l'expert KINTZELE que la surface aurait uniquement été agrandie suite au non-respect des engagements de la partie défenderesse, ce qui engendrerait par ailleurs des difficultés d'ameublement de l'appartement.

Il y a tout d'abord lieu de relever que la partie défenderesse ne verse aucun élément de preuve pour démontrer que la construction des piliers supplémentaires et la modification des plans soient dues à un cas de force majeure.

Le refus de la dame PERSONNE3.) de valider les plans modifiés ne saurait partant non plus constituer un cas de force majeure empêchant la partie défenderesse de terminer les travaux dans les délais contractuellement fixés.

- Les retards de paiement

La partie défenderesse fait valoir que la dame PERSONNE3.) aurait accusé un retard systématique dans le paiement des factures relatives à des travaux pourtant exécutés. Plus particulièrement la dernière facture du 11 février 2019, échue le 21 février 2019 n'aurait été payée qu'en date du 16 juin 2020, soit avec un retard de 481 jours.

La partie demanderesse fait valoir qu'elle n'aurait pas payé toutes les factures à leurs échéances au vu des vices et malfaçons affectant son appartement et des retards existants.

L'acte notarié prévoit ce qui suit : « (...) dans la mesure où les échéances de paiement sont dépassées de plus d'un mois, la partie venderesse est de plein droit autorisée à arrêter les travaux de construction relatifs aux parties privatives. (...) En cas où le retard de paiement avec arrêt correspondant des travaux dans les conditions ci-avant spécifiées, le délai de livraison serait différé d'un temps égal à celui pendant lequel les travaux auront été arrêtés ».

Il en suit que les retards de paiement ne suspendent le délai d'achèvement que si les échéances de paiement sont dépassées de plus d'un mois.

Il y a lieu de relever que l'acte notarié prévoit que la dernière tranche n'est exigible que lors de l'achèvement de la construction et lors de la remise des clés.

Il est constant que la dernière facture a été émise par la partie défenderesse en date du 11 février 2019.

Il ne résulte d'aucun élément que la partie défenderesse ait convoqué la partie demanderesse à une remise des clés.

Au contraire, la demanderesse a dû assigner la partie défenderesse en référé en date du 5 août 2020 pour obtenir une remise des clés de l'appartement qui n'a eu lieu qu'en date du 17 décembre 2020.

Il en résulte que la partie défenderesse ne saurait voir suspendre le délai d'achèvement par les retards de paiement de la partie demanderesse.

Les retards de paiement des autres factures ne sont pas comptabilisés par la partie défenderesse dans le cadre de ses conclusions, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les analyser plus en détail.

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de retenir un retard d'achèvement définitif de 1009 jours.

- o Quant au préjudice :

PERSONNE1.) fait valoir qu'elle aurait subi une « *perte de jouissance* » qui pourrait être évaluée par application du taux de rendement possible de l'appartement par application des dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoyant un montant maximum des loyers annuels équivalent à 5% du capital investi. Au regard du prix d'acquisition de l'appartement s'élevant à la somme de 449.972,81 euros, le préjudice subi serait donc de : $449.972,81 \times 5\% = 22.498,64$; $22.498,64 / 365 = 61,64$ rendement journalier ; $61,64 \times 1009$ jours de retard = 62.194,87 euros.

Dans ses conclusions récapitulatives, PERSONNE1.) fait encore exposer qu'elle ne pourrait pas habiter dans l'appartement acheté alors qu'il ne répond pas aux exigences de libre accessibilité à une personne à mobilité réduite. Elle se trouverait donc dans l'obligation de mettre en location cet appartement au lieu d'y habiter personnellement comme il était initialement prévu. Les 1009 jours de retard auraient engendré un préjudice alors que le local n'aurait pas pu être mis sur le marché de location pendant cette durée.

La partie défenderesse conteste le préjudice allégué par la partie demanderesse. La partie demanderesse n'aurait pas eu l'intention de mettre son appartement en location et elle aurait disposé d'un autre logement pendant la durée de construction de son nouvel appartement.

Les parties n'ayant pas prévu de pénalités de retard conventionnelles, la partie acquéreuse peut voir son préjudice indemnisé sur base des règles de droit commun de l'inexécution contractuelle et du défaut de délivrance de l'immeuble dans le temps convenu, étant observé que le délai de livraison constitue un élément essentiel du contrat de vente d'un immeuble à construire.

Encore faut-il cependant que la partie demanderesse prouve avoir subi un préjudice concret du fait de la livraison tardive de son appartement. En effet, il est admis qu'en principe, pour être réparable, le dommage doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse seulement probable ou possible.

Force est de relever que la partie demanderesse n'avait pas l'intention de donner l'appartement en location, mais envisageait de l'occuper personnellement.

Elle ne verse aucun élément permettant de retenir qu'elle aurait mis son appartement en location ni à quelle date cette location aurait eu lieu.

Elle ne saurait prétendre à une indemnisation en raison de loyers perdus.

N'ayant pas été contrainte de continuer à payer un loyer en attendant de pouvoir emménager dans son nouvel appartement, étant donné qu'elle a habité auparavant dans un autre immeuble lui appartenant, aucune charge financière du chef de la non-occupation des lieux ne lui est accrue.

PERSONNE1.) restant en défaut d'établir le préjudice lui accru suite à la livraison tardive de l'immeuble, sa demande en obtention d'une indemnité de retard de ce chef n'est pas fondée.

Elle sollicite cependant encore l'allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral d'un montant de 15.000 euros au vu des nombreux et importants désagréments subis du fait du comportement du promoteur.

Au vu de l'importance du retard d'achèvement, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) un montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, soit le 8 octobre 2021, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande à voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

L'article 1154 du Code civil prévoit trois conditions cumulatives nécessaires pour que la capitalisation des intérêts puisse être légalement opérée : les intérêts doivent être échus, ils doivent être dus au moins pour une année entière et nécessitent une décision de justice ou une convention spéciale.

Il convient de rappeler que si les dispositions de l'article 1154 du Code civil imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation. (Jurisclasseur civil, art. 1146 à 1155, fasc. 20 n° 30).

La demande d'PERSONNE1.) à voir ordonner la capitalisation des intérêts échus est partant à déclarer fondée en application de la disposition précitée pour autant que la capitalisation ne s'applique qu'aux seuls intérêts échus depuis au moins une année entière à partir de la demande en capitalisation.

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.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

Il y a lieu de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour retards d'achèvement à concurrence d'un montant de 5.000 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 8 octobre 2021, jusqu'à solde,

ordonne la capitalisation des intérêts échus depuis au moins une année entière à partir de la demande en capitalisation,

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

avant tout autre progrès en cause, renvoie le dossier aux parties pour leur permettre de conclure au sujet de la forclusion de la demande en allocation de dommages et intérêts pour défauts de conformité de l'appartement au vu de la réception sans réserves de l'appartement en date du 17 décembre 2020,

réserve le surplus et les frais.