

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00128

Audience publique du vendredi, dix-sept octobre deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2024-10157 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse aux termes de l'exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE demeurant à Luxembourg, signifié en date du 15 novembre 2024,

comparaissant par **Maître Perrine LAURICELLA**, 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.), inscrite au registre de commerce et des sociétés à Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître**

Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 20 juin 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 11 juillet 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 26 septembre 2025.

Les mandataires ont sollicité d'être entendus oralement en leurs plaidoiries.

Les avocats ont marqué leur accord à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Perrine LAURICELLA, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) par l'organe de Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 26 septembre 2025.

Par exploit d'huissier de justice du 15 novembre 2024, **PERSONNE1.)** a donné assignation à **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A R.L.** à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir :

- recevoir l'assignation en la forme,
- au fond, dire l'assignation justifiée et fondée,
- condamner la société SOCIETE2.) S.A R.L. à lui payer la somme de 39.945,07 euros, avec les intérêts légaux au jour de la demande en justice jusqu'à solde sous réserve formelle d'augmentation en cours d'instance,
- ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement, sans caution,
- condamner la société SOCIETE2.) S.A R.L. à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la société SOCIETE2.) S.A R.L. à tous les frais et dépens de l'instance au sens de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître Perrine LAURICELLA qui déclare en avoir fait l'avance.

Suivant ordonnance du 16 janvier 2025, la présente affaire a été soumise à la procédure de mise en état simplifiée.

Par conclusions en duplique du 15 mai 2025, **la société SOCIETE2.) S.A R.L.** a soulevé l'irrecevabilité des conclusions en réplique notifiées par PERSONNE1.) en date du 15 avril 2025.

Lors de l'audience du 26 septembre 2025, **la société SOCIETE2.) S.A R.L.** a réitéré cette demande.

Avant de statuer sur le fond de l'affaire, il y a lieu de statuer sur la recevabilité des conclusions en réplique de PERSONNE1.).

Pour ce faire, il y a lieu de prendre en considération les développements des parties à ce sujet dans leurs conclusions respectives ainsi que leurs pièces y relatives.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité des conclusions en réplique de PERSONNE1.)

1.1. Prétentions et moyens des parties quant à la recevabilité des conclusions en réplique de PERSONNE1.)

Aux termes de ses conclusions en duplique du 15 mai 2025, **la société SOCIETE2.) S.A R.L.** soutient, au visa des articles 1258, 222-2 (2) et (3) du Nouveau Code de procédure civile que les conclusions en réplique de PERSONNE1.) du 15 avril 2025 seraient irrecevables. Les conclusions en réponse auraient été notifiées le 14 mars 2025, de sorte que le mandataire de PERSONNE1.) aurait eu l'obligation de notifier ses conclusions en réplique le 14 avril 2025 au plus tard. Le mandataire de PERSONNE1.) n'aurait partant pas respecté les délais en notifiant ses conclusions le 15 avril 2025.

A l'audience, PERSONNE1.) a contesté ce moyen.

1.2. Motifs de la décision relative à la recevabilité des conclusions en réplique de PERSONNE1.) :

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 16 janvier 2025, un délai de trois mois a été accordé au mandataire de la société SOCIETE2.) S.A R.L. à partir du jour suivant la notification de l'ordonnance pour conclure et notifier ses pièces, un délai d'un mois a été accordé au mandataire de PERSONNE1.) à compter de la notification des conclusions en réponse pour conclure et notifier ses pièces additionnelles, et un délai d'un mois a été accordé au mandataire de la société SOCIETE2.) S.A R.L. à compter de la notification

des conclusions en réplique pour conclure et notifier ses pièces additionnelles, le tout à peine de forclusion.

Suite à la notification des conclusions en réplique par le mandataire de PERSONNE1.) en date du 15 avril 2025, le mandataire de la société SOCIETE2.) S.A.R.L. a adressé un courrier au Tribunal pour relever que les conclusions en réplique de PERSONNE1.) avaient été déposées tardivement.

Suivant avis du 2 mai 2025, le juge de la mise en état a informé les parties que le mandataire de PERSONNE1.) avait notifié les conclusions en réplique endéans le délai lui imparti.

Aux termes de l'article 222-2 (2) du Nouveau Code de procédure civile « le demandeur peut notifier des conclusions en réplique, accompagnées le cas échéant de la communication de toutes les pièces additionnelles invoquées à l'appui de sa défense et de ses prétentions, dans le mois de la notification des conclusions en réponse. Dans ce cas, le défendeur est admis à son tour à notifier au demandeur des conclusions en duplique, accompagnées le cas échéant de la communication de toutes les pièces additionnelles invoquées par lui à l'appui de sa défense et de ses prétentions, dans le délai d'un mois de la notification des conclusions en réplique ».

Aux termes de l'article 222-2 (3) du Nouveau Code de procédure civile, « les délais prévus aux paragraphes 1er et 2 sont prévus à peine de forclusion. Ils sont suspendus entre le 16 juillet et le 15 septembre ».

L'article 1256 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « pour tout délai de procédure, la computation se fait à partir de minuit du jour de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la signification qui le fait courir. Le délai expire le dernier jour à minuit ».

L'article 1258 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, il expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la signification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois ».

L'article 1259 du Nouveau Code de procédure civile expose que « les jours fériés sont comptés dans les délais. Tout délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou un jour férié de rechange, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Il en est de même pour les significations à la maison communale, lorsque les services de la commune sont fermés au public le dernier jour du délai. Pour l'application de la présente disposition, le samedi est assimilé à un jour férié ».

Il y a lieu de constater que les conclusions en réponse de la société SOCIETE2.) S.A.R.L. ont été notifiées en date du 14 mars 2025.

Par application des articles susmentionnés, le délai d'un mois pour notifier des conclusions en réplique accordé à PERSONNE1.) suivant ordonnance de mise en état simplifiée du 16 janvier 2025, a commencé à courir à partir du 14 mars 2025, date de la notification des conclusions en réponse de la société SOCIETE2.) S.A R.L..

Conformément à l'article 1258 du Nouveau Code de procédure civile, le délai d'un mois imparti à PERSONNE1.) est venu à échéance en date du 14 avril 2025.

PERSONNE1.) devait partant communiquer ses conclusions en réplique, ensemble avec toute pièce supplémentaire éventuelle, au plus tard le 14 avril 2025.

Ce délai est prévu à peine de forclusion conformément à l'article 222-2 (3) du Nouveau Code de procédure civile.

En l'espèce, les conclusions en réplique de PERSONNE1.) ont été notifiées en date du 15 avril 2025, soit en dehors du délai lui imparti suivant ordonnance du 16 janvier 2025.

Il y a partant lieu de revenir sur l'avis du Tribunal du 2 mai 2025, qui n'a pas autorisé de chose jugée, et de retenir que les conclusions en réplique de PERSONNE1.) sont irrecevables.

Dès lors, le Tribunal ne pourra tenir compte des conclusions en réplique de PERSONNE1.) et des pièces y afférentes, ni des conclusions en duplique de SOCIETE2.) S.A R.L. qui ont suivi.

Il échet partant de statuer sur le fond de l'affaire en tenant uniquement compte de l'assignation de PERSONNE1.) du 15 novembre 2024 et des pièces y afférentes (fardes I de 19 pièces), ainsi que des conclusions en réponse de SOCIETE2.) S.A R.L. du 14 mars 2024 et des pièces y afférentes (fardes I de 5 pièces).

2. Quant au fond :

2.1. Prétentions et moyens des parties quant au fond

Aux termes de son assignation du 15 novembre 2024, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait acquis un appartement en état futur d'achèvement à L-ADRESSE3.) et ce par acte notarié du 18 février 2022. En vertu de cet acte, la partie défenderesse se serait engagée à achever l'immeuble au plus tard dans les 24 mois ouvrables à partir du commencement des travaux. Lesdits travaux auraient commencé au mois de janvier 2022 et auraient dû s'achever au plus tard au mois de janvier 2024.

Suivant un courrier du 14 juin 2024 en réponse à un courrier du 23 mai 2024 de PERSONNE1.), la société SOCIETE2.) S.A R.L. aurait contesté la computation des délais et avoir accusé un retard dans l'achèvement des travaux.

Par lettre du 26 juin 2024, PERSONNE1.) aurait été convoqué par la partie défenderesse à une « pré-réception » de l'appartement.

Le 3 juillet 2024, PERSONNE1.) lui aurait demandé par courrier de lui confirmer l'achèvement de l'appartement et lui aurait indiqué qu'il s'acquitterait du solde restant dû.

PERSONNE1.) soutient qu'en date du 4 juillet 2024, les parties se seraient rendues sur les lieux en présence d'un expert et que la société SOCIETE2.) S.A R.L. aurait refusé de leur donner accès à l'immeuble.

À la suite de cette visite du 4 juillet 2024, un rapport d'expertise aurait été dressé et il en résulterait que l'immeuble n'aurait pas encore été achevé.

Entre le 5 juillet 2024 et le 13 août 2024, il s'en serait suivi plusieurs échanges entre les parties à travers lesquels PERSONNE1.) aurait notamment demandé des précisions quant à la date d'achèvement de l'immeuble et à quoi la société SOCIETE2.) S.A R.L. aurait répondu que l'immeuble aurait déjà été achevé.

Le 19 août 2024, la partie défenderesse aurait convoqué PERSONNE1.) pour procéder à la constatation de l'achèvement de l'immeuble. Alors que la première réunion fixée au 30 août 2024 aurait été annulée, la livraison de l'immeuble aurait finalement eu lieu le 20 septembre 2024.

PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 16 octobre 2024, il aurait demandé à la partie défenderesse de lui payer la somme de 37.847,27 euros. Or, cette demande serait restée sans réponse de la part de la société SOCIETE2.) S.A R.L. de sorte que PERSONNE1.) se serait vu contraint d'agir en justice.

Tout en se fondant sur l'article 1134 du Code civil, sinon sur toute autre base légale, il expose que la société SOCIETE2.) S.A R.L. lui aurait causé les préjudices suivants :

- 23.250,00 euros au titre de l'impossibilité de mettre en location l'appartement d'une valeur de 620.000,00 euros, représentant une valeur locative mensuelle de 2.583,33 euros sur une durée de 9 mois,
- NUMERO2.) euros au titre des intérêts moratoires qu'il aurait payé sur le prêt de l'appartement alors qu'il se serait trouvé dans l'impossibilité de payer simultanément deux prêts,
- 964,55 euros au titre des frais d'expertise qu'il aurait engagés pour faire constater le non-achèvement de l'immeuble,
- 5.117,00 euros au titre des frais d'avocat en lien avec l'affaire, sous réserve formelle d'augmentation en cours d'instance.

La partie demanderesse expose encore que les travaux de façade de l'immeuble litigieux ne seraient pas encore achevés, que le passage de la lumière extérieure dans l'appartement serait limité et qu'elle n'aurait aucune vue sur l'extérieur de l'immeuble. Le non-achèvement affecterait sa jouissance de l'appartement et lui causerait un grave préjudice moral.

PERSONNE1.) soutient qu'il en aurait subi une perte de jouissance du 20 septembre 2024 au 13 novembre 2024 qu'il chiffre à 2.737,68 euros ainsi qu'un préjudice moral à hauteur de 5.000,00 euros.

Aux termes de ses conclusions en réponse du 14 mars 2025, **la société SOCIETE2.) S.A R.L.** demande de voir :

- donner acte qu'elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation du 15 novembre 2024 en la pure forme,
- au fond, déclarer non fondés les moyens de PERSONNE1.), en fait et en droit,
- déclarer non fondées les demandes principales de PERSONNE1.), dans leur principe et dans leur quantum,
- déclarer recevables et fondées ses demandes reconventionnelles,
- condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens avec distraction au profit de la société Krieger Associates SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, qui affirme en avoir fait l'avance,
- lui réserver le droit d'augmenter ses demandes en cours d'instance.

La partie défenderesse fait valoir que les travaux relatifs à l'immeuble sis à ADRESSE4.) auraient débuté le 21 février 2022 et que les travaux auraient été achevés dans le délai conventionnel.

Le 26 juin 2024, la société SOCIETE2.) S.A R.L. aurait convoqué PERSONNE1.) pour une réunion sur les lieux le 4 juillet 2024 afin de pouvoir constater l'achèvement de l'immeuble et procéder à la remise des clés. Ce rendez-vous n'aurait pourtant pas pu se tenir en raison du refus de PERSONNE1.) de s'acquitter de la dernière tranche du prix de vente. Par la suite, d'autres dates auraient dû être annulées en raison du refus de paiement de PERSONNE1.). Enfin, le constat d'achèvement et la remise des clés auraient eu lieu le 20 septembre 2024, soit à la suite du paiement de la dernière tranche par PERSONNE1.).

En ce qui concerne le document établi par le CABINET D'EXPERTISES MOLITOR le 4 juillet 2024, la partie défenderesse expose que PERSONNE1.) aurait chargé l'expert PERSONNE2.) de « *participer à une pré-réception afin de vérifier la bonne exécution des travaux d'un appartement au premier étage d'une résidence comportant plusieurs appartements* » mais que l'expert PERSONNE2.) se serait fait remplacer par un technicien dénommé PERSONNE3.). Elle considère que ce document serait nul à défaut pour l'expert MOLITOR d'avoir personnellement rempli sa mission.

La partie défenderesse expose encore que la mission conférée à l'expert MOLITOR serait sans intérêt alors que la notion de « pré-réception » n'existerait pas en droit luxembourgeois et qu'une telle pré-réception en présence d'un expert n'aurait pas été convenue entre les parties.

Elle fait valoir que le technicien PERSONNE4.) n'aurait pas eu connaissance de tous les éléments du dossier, de sorte qu'il n'aurait pas pu se prononcer valablement. Le technicien n'aurait en outre pas visité les lots privatifs de PERSONNE1.) de sorte qu'il ne se serait pas prononcé sur l'état d'achèvement desdits lots. Le document établi par l'expert PERSONNE4.) ne saurait donc établir le non-achèvement de l'appartement de PERSONNE1.) à la date du 4 juillet 2024.

Si le document devait être pris en considération par le Tribunal, il faudrait considérer qu'il en résulte que certains appartements ont déjà été livrés et que les parties communes sont en cours d'achèvement.

La société SOCIETE2.) S.A R.L. fait valoir que les demandes en indemnisation de PERSONNE1.) ne seraient pas fondées en ce que les trois conditions de la responsabilité contractuelle, à savoir l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice, ne seraient pas données en l'espèce.

Pour ce qui est de l'absence de faute dans son chef, la partie défenderesse expose que le délai conventionnel d'achèvement aurait été de 24 mois ouvrables à partir du commencement des travaux et que les travaux auraient commencé le 21 février 2022.

En précisant dans l'acte qu'il s'agirait de mois « ouvrables », les parties auraient entendu exclure les jours fériés, les jours non-ouvrables et les jours de congés, de sorte que les 24 mois ouvrables représenteraient au minimum 720 jours (24 mois x 30 jours). Il s'en suivrait que le délai conventionnel d'achèvement aurait expiré fin avril 2025.

La partie défenderesse fait valoir que les ouvrages auraient été achevés fin juin 2024 au plus tard de sorte qu'elle aurait respecté le délai d'achèvement et qu'aucune faute ne saurait lui être reprochée.

Elle soutient qu'en l'absence de toute faute dans le chef de la partie défenderesse, PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir d'un quelconque préjudice.

Pour ce qui est de la perte locative évaluée à 23.250,00 euros, la société SOCIETE2.) S.A R.L. expose que PERSONNE1.) n'aurait jamais eu la volonté de donner en location son nouvel appartement et de percevoir des revenus locatifs étant donné qu'il aurait déclaré dans l'acte notarié du 18 février 2022 qu'il voudrait bénéficier du crédit d'impôt prévu par la loi du 30 juillet 2022 et qu'il se serait engagé à occuper personnellement l'appartement litigieux.

La partie défenderesse soutient que PERSONNE1.) ne saurait pas non plus se prévaloir d'une perte de revenus locatifs pour ce qui est de l'appartement sis à ADRESSE5.). Il n'aurait pas eu l'intention de donner cet appartement en location et l'aurait cédé en septembre 2024.

En tout état de cause, PERSONNE1.) n'établirait pas que l'appartement aurait une valeur locative réelle de 2.583,33 euros par mois et ne justifierait pas la durée de neuf mois.

La société SOCIETE2.) S.A R.L. conteste également le préjudice consistant dans le paiement des intérêts bancaires évalués à NUMERO2.) euros en ce qu'il s'agirait d'une dépense à charge de PERSONNE1.) qui entrerait dans le cadre de la convention que ce dernier aurait conclu avec la banque.

Pour ce qui est des frais d'expertise d'un montant de 964,55 euros, la partie défenderesse expose que PERSONNE1.) aurait recouru unilatéralement à un expert et aurait volontairement engagé les frais d'expertise. Si cette dépense devait constituer un préjudice, il faudrait considérer que la partie demanderesse serait victime de son propre choix. En outre, la facture du bureau d'expertises MOLITOR serait excessive en ce qu'il ne serait pas possible que le document du 4 juillet 2024 aurait nécessité 4 heures de rédaction. D'après la partie défenderesse, il ne serait pas clair qui aurait rédigé le document et il s'agirait d'un document non valable. Il ne serait pas non plus établi que ces frais auraient été payés par PERSONNE1.) lui-même. Les frais d'expertise ne constitueraient donc pas de préjudice réparable.

La société SOCIETE2.) S.A R.L. soutient que les frais d'avocat évalués à 5.117,00 euros ne seraient également pas constitutifs d'un préjudice. Il s'agirait d'une dépense volontairement engagée par PERSONNE1.) et pour laquelle il n'y aurait pas de preuve que PERSONNE1.) l'aurait payée. Si cette dépense devait constituer un préjudice, il faudrait retenir que cette dépense trouverait sa cause dans la décision de PERSONNE1.) de recourir à un avocat.

Elle expose encore que la partie demanderesse ne subirait pas de perte de jouissance en ce qu'il aurait eu pleine jouissance de toutes les pièces de l'appartement. Si le Tribunal devait constater une perte de jouissance, celle-ci ne saurait être égale à un taux de 40% et ne saurait être calculée sur base de la valeur locative de l'appartement.

PERSONNE1.) n'aurait pas subi de préjudice moral et ne justifierait pas l'évaluation de ce préjudice à la somme de 5.000,00 euros.

Il n'existerait en outre pas de lien causal entre une faute et un préjudice.

La société SOCIETE2.) S.A R.L. conteste la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure au motif que les conditions posées par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient pas remplies en l'espèce.

Elle fait également valoir que la demande de PERSONNE1.) à la voir condamner aux frais et dépens au sens de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile ne serait pas fondée.

La partie défenderesse soutient encore que la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir serait non fondée étant donné que les conditions posées par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient pas remplies.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) S.A R.L. demande une indemnité de procédure de 5.000,00 euros au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au motif que l'action en justice introduite par PERSONNE1.) ne serait pas justifiée.

Elle demande également que PERSONNE1.) soit condamné aux frais et dépens sur base de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

2.2. Motifs de la décision quant au fond :

- Quant à la demande en indemnisation de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE2.) S.A R.L. d'avoir commis une faute contractuelle au sens de l'article 1134 du Code civil et demande qu'elle soit condamnée à lui payer la somme de 39.945,07 euros, avec les intérêts légaux au jour de la demande en justice jusqu'à solde sous réserve formelle d'augmentation en cours d'instance, au titre des préjudices subis.

i. La qualification du contrat conclu entre les parties

A titre liminaire, il convient de qualifier le contrat conclu le 18 février 2022 entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) S.A R.L..

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification, sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il appartient aux juges de qualifier le contrat d'après son contenu réel, même si les parties l'ont qualifié de façon différente (Cass. 9 juillet 1987, Pas. 27, 123).

L'application des articles 1601-1 et suivants du Code civil relatifs aux ventes d'immeubles à construire exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 191 et s.).

En l'espèce, l'acte notarié conclu entre parties le 18 février 2022 porte sur l'édification par la société SOCIETE2.) S.A R.L. d'un immeuble sur un terrain sis à ADRESSE6.) au prix de 807.930,00 euros.

Une première condition est que l'immeuble à construire soit destiné à l'usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel à l'exclusion d'immeuble à usage exclusivement professionnel.

Il ressort de l'acte notarié du 18 février 2022 que l'immeuble « *est destiné principalement à l'usage d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale à l'exclusion de tout usage artisanal ou industriel ou de bureaux administratifs, même destinés à des sociétés commerciales* », de sorte que la première condition posée par les articles 1601-1 et suivants du Code civil est remplie.

La deuxième condition est de déterminer le mode de paiement.

En l'espèce, l'acte notarié de vente du 18 février 2022 prévoit le paiement par tranches d'avancement des travaux, de sorte la deuxième condition est également donnée.

En ce qui concerne la réserve par la société SOCIETE2.) S.A R.L. des pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction, il y a encore lieu de se référer à l'acte notarié de vente du 18 février 2022.

Cet acte prévoit à sa page 6, paragraphe « **Qualités et pouvoirs du maître de l'ouvrage** » :

« (...) A.- *Conservation par la venderesse de la qualité de maître de l'ouvrage. La partie venderesse conserve, malgré la présente vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art, et vis-à-vis de toutes administrations ou services concernés, ainsi que, d'une manière générale vis-à-vis de tous tiers. En conséquence, la société venderesse restera seule qualifiée tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectuées, et ce jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet. (...)* »

Dès lors, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE2.) S.A R.L. s'est réservée la direction exclusive du chantier et que ses pouvoirs devaient dépasser largement ceux d'un simple constructeur.

Le contrat liant les parties est partant à qualifier de contrat de vente d'un immeuble à construire. C'est partant sous cet angle que la responsabilité de la société SOCIETE2.) S.A R.L. sera analysée.

ii. Quant à l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE2.) S.A R.L.

- quant au point de départ du délai d'achèvement.

Les parties sont en désaccord quant à la date à prendre en considération en vue de faire courir le délai d'achèvement.

PERSONNE1.) soutient que les travaux auraient commencé au mois de janvier 2022, tandis que la société SOCIETE2.) S.A R.L. expose que les travaux auraient débuté le 21 février 2022. Elle précise que les travaux auraient nécessairement débuté après le 18 février 2022 et avant le 24 mars 2022 étant donné qu'il ressortirait de l'acte notarié du 18 février 2022 que les travaux n'auraient pas encore commencé à cette date et qu'elle aurait établi une facture le 24 mars 2022 indiquant que les travaux seraient en cours de réalisation.

La date de commencement des travaux constitue un fait juridique, de sorte que tous les moyens de preuve sont admissibles.

Il y a lieu de constater que l'acte notarié du 18 février 2022 contient une clause intitulée « **ETAT ACTUEL DES TRAVAUX** » qui dispose que « *la partie venderesse déclare et la partie acquéreuse reconnaissent que les travaux n'ont pas encore commencé* ». Il est également précisé dans l'acte notarié précité que « *La société venderesse, par l'organe de son représentant prénommé, s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés **pour au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois ouvrables à partir du commencement des travaux**, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Pour ce qui est de la facture du 24 mars 2022, il y a lieu de constater que celle-ci se réfère à des travaux de fondation en cours de réalisation, ce qui indique que les travaux ont commencé avant le 24 mars 2022.

Aux termes de l'article 1349 du Code civil, les présomptions sont des conséquences que la loi ou le magistrat tire d'un fait connu à un fait inconnu.

L'article 1353 du même code précise que « les présomptions qui ne sont point établies par la loi, sont abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat, qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet les preuves testimoniales, à moins que l'acte ne soit attaqué pour cause de fraude ou de dol ».

Il n'est pas nécessaire que soient réunis plusieurs indices : un seul suffit pour emporter la conviction du juge s'il lui paraît suffisamment probant. De même, il peut déduire sa conviction d'un ensemble d'éléments, même si chacun pris isolément n'est pas suffisamment précis et concordant. L'appréciation du juge est, à cet égard, souveraine. Il lui appartient de mesurer la portée des éléments soumis à son appréciation et d'en tirer les déductions que, selon lui, ils autorisent (De Page, t. III, 3e éd., n° 929 et s.).

Au vu des développements qui précèdent, dans la mesure où il résulte de l'acte notarié de vente du 18 février 2022 et de la facture de la société SOCIETE2.) S.A R.L. du 24 mars 2022, que les travaux ont débutés après le 18 février 2022 et avant le 24 mars 2022, et à défaut de toute autre précision des parties, le Tribunal retient que les travaux ont débuté le 19 février 2022.

- quant à l'échéance du délai d'achèvement

Les parties sont en désaccord quant à la date d'échéance du délai d'achèvement.

L'acte notarié de vente dispose que :

*« La société venderesse, par l'organe de son représentant prénommé, s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés **pour au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois ouvrables à partir du commencement des travaux**, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.*

*Pour l'application de cette disposition, **seraient notamment considérés comme des causes légitimes** de suspension du délai de livraison, les intempéries, un confinement, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier) la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la venderesse), les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes ou d'accidents de chantier.*

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais 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. »

Suivant la partie défenderesse, la notion de « mois ouvrables » ferait référence à la notion de « jour ouvrable ». Elle expose qu'en employant le terme « ouvrable » les parties auraient entendu écarter les jours fériés, les jours non-ouvrables et les jours de congés de sorte qu'il y aurait lieu de considérer que le délai de 24 mois serait constitué exclusivement de 720 jours ouvrables (24 mois x 30 jours).

Dans un arrêt du 11 octobre 2017, rôle no 42974, la Cour d'appel a retenu ce qui suit :

« Au vu des termes « mois ouvrables » inscrits dans l'acte notarié de vente qui procède de la libre volonté des parties au contrat, la Cour ne peut que constater que c'est par une saine appréciation que les juges de première instance ont retenu que par mois ouvrables il fallait entendre des mois calendaires. En effet, si les parties avaient voulu que le délai d'achèvement s'exprime en « jours » ouvrables, elles auraient dû le spécifier dans l'acte notarié de vente, tel n'étant toutefois pas le cas. »

Le Tribunal relève que suivant l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Les articles 1157 à 1164 du même code comportent des directives auxiliaires devant guider le juge dans sa tâche consistant à rechercher la volonté des parties. Dans la recherche de la commune intention des parties, toute donnée permettant d'établir une volonté certaine peut être retenue. Le juge peut se fonder, notamment sur les termes de l'acte et sur les circonstances qui l'avaient précédé ou suivi (Cour d'appel, 22 novembre 1995, rôle no 16944).

En cas de désaccord entre parties quant à l'interprétation d'une clause d'un contrat, il y a lieu de rechercher la commune intention des parties, même dans leurs comportements ultérieurs de nature à la manifester (voir en ce sens Cass. civ. fr, 3, 5 février 1971, D. 1971, 281).

Il résulte des principes énoncés ci-dessus qu'il y a lieu de rechercher la commune intention des parties au moment de la conclusion du contrat, mais que cette volonté peut être déduite de toutes les circonstances qui ont entouré l'acte. Par ailleurs, l'article 1157 dispose que lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun. En énonçant le postulat que des parties qui ont contracté ont réellement voulu quelque chose, on peut raisonnablement présumer, lorsque deux sens sont possibles, que leur « intention commune » correspond au sens investi d'efficacité plutôt qu'au sens constitutif d'une absurdité ou d'une insoluble énigme, ou encore à celui qui serait constitutif d'une contravention à la loi (Jurisclasseur, droit civil, Art. 1156 à 1164, fasc. 10, no 42).

Le Tribunal constate que les parties n'ont pas donné de définition dans l'acte du terme « *mois ouvrables* ». Il n'y est pas indiqué que le mois ouvrable soit à interpréter dans le sens qu'il faudrait prendre en considération et rajouter toutes les fins de semaine et jours fériés. Les parties ont en revanche clairement défini les causes légitimes de suspension des délais de livraison et prévu que l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. S'il fallait encore rajouter après l'écoulement du délai de 24 mois tous les jours fériés et jours ouvrables, afin de voir pour quelle date l'immeuble doit être achevé, le terme « *mois ouvrables* » serait dépourvu de sens et il aurait été plus logique d'indiquer le nombre de jours ouvrables endéans lequel l'immeuble devait être achevé. Si les parties avaient voulu éviter toute ambiguïté et toute discussion ultérieure quant à l'interprétation du terme « *mois ouvrables* », elles auraient pu utiliser le terme de jours ouvrés (voir en ce sens : Tribunal d'arrondissement, 10 mars 2015, no du rôle 159.474).

Or, les parties ont clairement entendu indiquer un délai d'achèvement de 24 mois.

En plus, le contrat a été conclu entre un constructeur, d'une part, et un non-professionnel, d'autre part.

Au vu des termes de la clause litigieuse, PERSONNE1.) a pu raisonnablement s'attendre à ce que son appartement soit achevé dans un délai de 24 mois à partir du 19 février 2022, soit pour le 19 février 2024, sauf cas de force majeure ou cause de suspension légitime du délai de livraison ou autre fait indépendant de la volonté du vendeur.

Pour ce qui est des congés collectifs, il y a lieu de relever qu'il est usuellement admis que sauf clause expresse se rapportant aux congés collectifs, les congés dans le secteur du bâtiment sont connus d'avance et ne sauraient partant constituer une cause légitime de suspension du délai de livraison contractuel ; il en va de même pour les jours fériés.

En l'espèce, l'acte notarié de vente du 18 février 2022 n'énumère pas les congés collectifs parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement de sorte que ces congés ne sauraient être rajoutés audit délai.

- quant à la date d'achèvement

La partie défenderesse soutient que l'appartement litigieux aurait été achevé à la fin du mois de juillet 2024, tandis que la partie demanderesse fait valoir que la livraison de l'immeuble aurait eu lieu le 20 septembre 2024.

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 défaut d'achèvement de l'immeuble à construire, qu'il appartient de l'établir (Cour 4 février 1997, n°18430 du rôle).

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 (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, 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).

L'immeuble est réputé achevé s'il est en état d'être utilisé aux fins et pour les besoins auxquels le contrat conclu entre les parties l'a destiné.

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 (Michel DAGOT, 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 de vente du 18 février 2022 dispose ce qui suit :

« Définition de l'achèvement. »

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 nouveau du Code civil (...).

(....)

Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession.

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après.

La société venderesse notifiera à l'acquéreuse par lettre recommandée le certificat attestant l'achèvement au sens défini par l'article 1601-6 du nouveau Code Civil ci-dessus reproduit et invitera la partie acquéreuse à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixés.

Audit jour il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

La partie acquéreuse aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'elle croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves de la partie acquéreuse seront acceptées ou contredites par la société venderesse.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la

remise des clés à la partie acquéreuse pour valoir livraison et prise de possession et celle-ci devra procéder avant la remise des clefs au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

Un exemplaire dudit procès-verbal est à remettre au garant.

Lorsqu'il n'y a pas accord des parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée.

Cette personne sera désignée, soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties (venderesse, acquéreuse et garant), sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelées, par ordonnance non susceptible de recours du président du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble.

La constatation de l'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre à la venderesse, à la partie acquéreuse et au garant.

La constatation de l'achèvement est parfaite par la remise de ce rapport. »

Suivant courrier du 14 juin 2024, le mandataire de la société SOCIETE2.) S.A R.L. a informé le mandataire de PERSONNE1.) que « *Les travaux sont sur le point d'[être] achevés. Votre mandant sera prochainement convoqué en vue du constat d'achèvement, de la remise des clés et de l'original de la garantie d'achèvement. Evidemment, votre mandant devra au préalable payer le solde restant dû ainsi que les éventuels suppléments.* »

Il y a partant lieu de constater que l'appartement litigieux n'était pas encore achevé en date du 14 juin 2024.

La société SOCIETE2.) S.A R.L. soutient que l'appartement aurait été achevé à la fin du mois de juin 2024 au plus tard.

PERSONNE1.) verse un rapport réalisé par le CABINET D'EXPERTISES MOLITOR daté au 17 juillet 2024 et soutient que l'appartement litigieux n'était pas encore achevé en date du 4 juillet 2024.

La partie défenderesse conteste ce rapport et considère que ce document serait nul à défaut pour l'expert MOLITOR d'avoir personnellement rempli sa mission.

L'article 433, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile dispose que le technicien, investi de ses pouvoirs par le juge en raison de sa qualification, doit remplir personnellement la mission qui lui est confiée.

Il y a lieu de constater que l'article 433, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile est inapplicable en l'espèce étant donné que le CABINET D'EXPERTISES MOLITOR a été mandaté par PERSONNE1.) en vue de réaliser une expertise et que ce n'est pas le juge qui a investi l'expert Steve E. MOLITOR pour ce faire.

Il n'y a partant pas lieu de prononcer la nullité du rapport d'expertise daté du 17 juillet 2024.

Il est noté dans le rapport d'expertise que *« la visite de l'appartement nous est refusée pour motif que Monsieur PERSONNE1.) est accompagné de son conseil et du soussigné »*.

Il s'en suit que l'expert n'a pas pu visiter l'appartement et qu'il s'est donc trouvé dans l'impossibilité de constater l'achèvement de l'appartement acheté par PERSONNE1.).

Le rapport d'expertise du CABINET D'EXPERTISES MOLITOR du 17 juillet 2024 ne permet partant pas d'établir si l'appartement litigieux était achevé ou non en date du 4 juillet 2024.

A défaut de toute autre pièce témoignant de l'achèvement de l'appartement litigieux à une date antérieure au 20 septembre 2024, il y a lieu de retenir que l'appartement de PERSONNE1.) a été achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil en date du 20 septembre 2024.

Il y a lieu de relever que le prétendu non-achèvement des travaux de façade de l'immeuble dont se prévaut PERSONNE1.) reste sans impact sur la date d'achèvement à retenir en ce que PERSONNE1.) a pris livraison de l'appartement le 20 septembre 2024 et qu'il ne résulte d'aucune pièce soumise au dossier que l'appartement aurait été impropre à son utilisation à cette date.

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 (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, éd. 1978, n°207).

A part les congés collectifs, qui ne constituent pas de cause légitime de suspension du délai d'achèvement, la société SOCIETE2.) S.A R.L. n'invoque aucun motif en vue de s'exonérer du retard d'achèvement.

Ainsi, en achevant l'appartement litigieux en date du 20 septembre 2024 alors que le délai d'achèvement était venu à échéance le 19 février 2024, la société SOCIETE2.) S.A R.L a commis une faute contractuelle à l'égard de PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de voir si cette faute a causé un préjudice à PERSONNE1.).

iii. **Quant à l'existence d'un préjudice dans le chef de PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) demande à ce que la société SOCIETE2.) S.A R.L soit condamnée à lui payer la somme de 39.945,07 euros et ce du chef des préjudices énoncés ci-dessous :

- Perte de loyers

Dans son assignation, PERSONNE1.) expose que l'un de ses préjudices concernerait la mise en location d'un appartement d'une valeur de 620.000,00 euros et représentant une valeur locative mensuelle de 2.583,33 euros sur une durée de neuf mois, soit un montant de 23.250,00 euros.

Etant donné que l'acte notarié du 13 septembre 2024 versé en cause se rapporte à la vente de l'appartement de PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE7.) au prix de 620.000,00 euros, il y a lieu de considérer que le préjudice dont se prévaut PERSONNE1.) se rapporte à une perte de loyers relative à cet appartement.

Le Tribunal constate qu'il ne résulte d'aucune pièce soumise au dossier que PERSONNE1.) aurait eu l'intention de mettre en location l'appartement sis à L-ADRESSE7.).

Au contraire, l'acte notarié de vente du 13 septembre 2024 témoigne que PERSONNE1.) avait la volonté de vendre ledit appartement.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en indemnisation pour perte de loyers relativement à l'appartement sis à L-ADRESSE7.).

- Intérêts moratoires

La partie demanderesse fait valoir qu'elle aurait subi un préjudice à hauteur de NUMERO2.) euros en ce qu'elle aurait dû payer des intérêts moratoires sur le prêt de l'appartement alors qu'elle ne pouvait pas payer deux prêts de manière simultanée.

A ce titre, PERSONNE1.) verse un certificat reprenant le solde, intérêts compris de son compte SOCIETE4.) NUMERO3.) au 30 septembre 2023.

Par ce certificat la « SOCIETE5.), société anonyme, ADRESSE8.) à L-ADRESSE9.), certifie que M. PERSONNE1.), titulaire(s) du compte susmentionné a/ont payé à titre d'intérêts débiteurs pour la période du **01.01.2023 au 30.09.2023** de l'exercice 2023 la somme de EUR NUMERO2.). »

Il y a lieu de constater que le certificat se rapporte à des intérêts débiteurs qui ont été payés pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023, soit endéans le délai d'achèvement prévu par l'acte notarié du 18 février 2022. Leur paiement est donc sans rapport avec le retard pris dans l'achèvement par la partie défenderesse.

Ledit certificat ne précise pas non plus à quoi se rapportent ces intérêts débiteurs.

PERSONNE1.) reste également en défaut d'établir l'existence de deux contrats de prêt.

Il s'ensuit que la demande en indemnisation de PERSONNE1.) à ce titre n'est pas fondée.

- Perte de jouissance et préjudice moral

La partie demanderesse expose encore que les travaux de façade de l'immeuble litigieux ne seraient pas encore achevés, que le passage de la lumière extérieure dans l'appartement serait limité et qu'elle n'aurait aucune vue sur l'extérieur de l'immeuble. Le non-achèvement affecterait sa jouissance de l'appartement et lui causerait un grave préjudice moral.

Elle soutient en avoir subi une perte de jouissance du 20 septembre 2024 au 13 novembre 2024 qu'elle chiffre à 2.737,68 euros ainsi qu'un préjudice moral de 5.000,00 euros.

En l'espèce, il ne résulte d'aucune pièce soumise au dossier que les travaux de façade et d'aménagement des jardins extérieurs de l'immeuble seraient restés inachevés entre le 20 septembre 2024 et le 13 novembre 2024. PERSONNE1.) ne rapporte partant pas la preuve d'une perte de jouissance ainsi que d'un préjudice moral à ce titre.

Il s'ensuit que la demande en indemnisation de PERSONNE1.) au titre des travaux de façade et d'aménagement des jardins extérieurs n'est pas fondée.

- Frais d'expertise

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait subi un préjudice à hauteur de 964,55 euros au titre des frais d'expertise qu'il aurait engagés pour faire constater le non-achèvement de l'immeuble. Il soutient qu'il aurait dû faire appel à un expert en raison de la mauvaise foi de la société SOCIETE2.) S.A R.L ainsi que de la lettre du 26 juin 2024 par laquelle cette dernière a convoqué PERSONNE1.) à une réunion de « pré-réception ».

La partie défenderesse expose que PERSONNE1.) aurait recouru unilatéralement à un expert et aurait volontairement engagé les frais d'expertise. Si cette dépense devait

constituer un préjudice, il faudrait considérer que la partie demanderesse serait victime de son propre choix. En outre, la facture du bureau d'expertises MOLITOR serait excessive en ce qu'il ne serait pas possible que l'établissement du document du 4 juillet 2024 ait nécessité 4 heures de rédaction. D'après la partie défenderesse, il ne serait pas clair qui aurait rédigé le document et il s'agirait d'un document non valable. Il ne serait pas non plus établi que ces frais auraient été payés par PERSONNE1.). Les frais d'expertise ne constitueraient donc pas de préjudice réparable.

Il ressort des pièces soumises au Tribunal que le CABINET D'EXPERTISES MOLITOR a établi une facture adressée à PERSONNE1.) à hauteur de 964,55 euros au titre d'une « mission d'expertise concernant une pré réception d'un appartement dans une Résidence sise, ADRESSE10.), L-ADRESSE11.) » datée au 18 juillet 2024.

Il convient de relever que l'expertise du CABINET D'EXPERTISES MOLITOR n'a pas été utile à l'issue du présent litige étant donné que la société SOCIETE2.) S.A.R.L avait refusé l'accès à l'appartement de PERSONNE1.) de sorte que l'expert n'a pas pu faire de constatations par rapport à l'achèvement dudit appartement.

Etant donné que la société SOCIETE2.) S.A.R.L n'a pas respecté le délai d'achèvement, lequel avait expiré le 19 février 2024, et qu'elle a refusé à l'expert d'accéder à l'immeuble alors qu'elle avait elle-même convoqué PERSONNE1.) pour une réunion sur les lieux à cette même date, il y a lieu de constater que ces frais ont été engendrés et rendus inutiles en raison des fautes commises par la partie défenderesse.

La partie défenderesse conteste le montant de la facture de l'expert et soutient qu'il ne serait pas possible que le rapport aurait nécessité 4 heures de rédaction.

Le Tribunal constate que cette contestation n'est pas fondée, en ce que les 4 heures de rédaction ne paraissent pas disproportionnées.

Il s'en suit que la demande en indemnisation de PERSONNE1.) est fondée pour la somme de 964,55 euros.

- Frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait subi un préjudice à hauteur de 5.117,00 euros euros à titre de frais et honoraires d'avocat qu'il aurait exposé en lien avec la présente affaire, ce qui est contesté par la partie défenderesse.

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il est rappelé qu'il est de principe aujourd'hui 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.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal considère que PERSONNE1.) démontre à suffisance de droit la faute commise par la société SOCIETE2.) S.A R.L.

Quant au préjudice, PERSONNE1.) verse les notes d'honoraires établies par son mandataire dans le cadre de la présente affaire entre le 21 janvier 2024 et le 14 novembre 2024.

Le détail relatif à la note d'honoraires du 14 novembre 2024 contient une rubrique intitulée « *recapfactures* » de laquelle il ressort que PERSONNE1.) s'est acquitté d'un total de 5.117,00 euros au titre des notes d'honoraires établies entre le 21 janvier 2024 et le 16 octobre 2024.

Le Tribunal estime disposer des éléments d'appréciation nécessaires pour évaluer le préjudice subi par PERSONNE1.) à 5.117,00 euros, de sorte que la demande de ce dernier à se voir rembourser les frais d'avocat déboursés est à déclarer fondée à hauteur de cette somme.

Il s'en suit que la demande en indemnisation de PERSONNE1.) est fondée pour la somme de 5.117,00 euros.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner la partie défenderesse à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.081,55 euros (5.117,00 + 964,55), avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

2.3. Demandes accessoires

i. Indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La société SOCIETE2.)

S.A R.L sollicite également l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 1.500.- euros.

La demande de la société SOCIETE2.) S.A R.L, partie perdante, en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

ii. Exécution provisoire

La partie demanderesse conclue à l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où PERSONNE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

iii. Frais et dépens

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) S.A R.L succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge. La distraction des dépens est ordonnée au profit de Maître Perrine LAURICELLA qui affirme en avoir fait l'avance.

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,

déclare irrecevable les conclusions en réplique notifiées par PERSONNE1.) en date du 15 avril 2025,

partant, rejette les conclusions en réplique de PERSONNE1.) notifiées le 15 avril 2025 et les pièces y jointes,

dit la demande de PERSONNE1.) fondée à concurrence du montant de 6.081,55 euros et en déboute pour le surplus,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A R.L. à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.081,55 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2024, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 1.500,00 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A R.L. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,00 euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A R.L. en allocation d'une indemnité de procédure au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.A R.L. aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Perrine LAURICELLA qui affirme en avoir fait l'avance.