

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH11/00134 ( Xle chambre )**

**Audience publique du vendredi, vingt octobre deux mille vingt-trois.**

Numéro TAL-2022-01167 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Stéphane SANTER, premier juge,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

**PERSONNE1.)**, kinésithérapeute, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 février 2022,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

La **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse** aux fins du crédit exploit REYTER,

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 12 mars 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 septembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu Maître Charles MULLER, avocat constitué.

Entendu de Maître Luc JEITZ, avocat constitué.

## **PROCÉDURE**

Par exploit d'huissier du 7 février 2022, PERSONNE1.) (désigné ci-après « PERSONNE1. ») a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (désignée ci-après « la société SOCIETE1. ») pour :

- à titre principal, la condamner à réaliser les « Travaux » endéans un délai de trois mois à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard,
- à titre subsidiaire, la condamner à lui payer une provision de 50.000 euros, sinon tout montant même supérieur à arbitrer *ex aequo et bono* et voir

autoriser le requérant à recourir à toute entreprise tierce pour effectuer les « Travaux »,

- en cas d'autorisation d'avoir recours à une tierce entreprise, condamner la partie défenderesse à payer le coût des travaux exécutés par ce tiers sur présentation des factures et déduction faite de la provision,
- à titre plus subsidiaire, la condamner à lui payer le montant de 50.000 euros ou tout autre montant même supérieur à fixer par le Tribunal, sous réserve d'augmentation en cours d'instance,
- en tout état de cause, la condamner au titre du retard sur chantier à lui payer la somme de 27.700 euros, sinon toute somme même supérieure à arbitrer *ex aequo et bono*, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 21 octobre 2021, date d'une mise en demeure, sinon de l'assignation, sinon du jugement à intervenir, jusqu'à solde, et sous réserve expresse du droit du requérant d'augmenter sa demande en cours d'instance,
- dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître MULLER, qui affirme en avoir fait l'avance.

Le Tribunal relève que par ordonnance du 11 novembre 2022 prise en application des articles 212 et 215 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de la mise en état a rejeté le moyen du libellé obscur soulevé par la société SOCIETE1.) à l'égard de l'assignation du 7 février 2022.

### **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que suite à la signature d'un contrat de réservation du 9 octobre 2018, il a, aux termes d'un acte de vente en état futur d'achèvement du 10 décembre 2018, fait l'acquisition d'un terrain à bâtir inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), commune de ADRESSE1.),

Section A de ADRESSE1.), lieu-dit « ADRESSE1.) », d'une contenance de 3a89ca, et acheté une maison d'habitation unifamiliale à construire sur ce terrain.

Selon cet acte de vente, la société SOCIETE1.) se serait engagée à achever les travaux endéans un délai de 14 mois à compter du commencement des travaux.

La remise des clés n'aurait toutefois eu lieu qu'en date du 23 juillet 2021. À cette occasion aurait été dressé un constat d'achèvement actant diverses réserves.

PERSONNE1.) indique qu'il aurait ensuite emménagé le 23 août 2021.

Par courrier recommandé du 19 août 2021, il aurait déploré auprès de la société SOCIETE1.) le fait que, contrairement à ce qui aurait été promis lors de la remise des clés, le chantier n'aurait pas avancé. Il aurait également dénoncé un certain nombre de vices et désordres supplémentaires.

Par courriel du 21 octobre 2021, PERSONNE1.) aurait encore dénoncé à la société SOCIETE1.) une infiltration d'eau en-dessous de la terrasse du deuxième étage.

Le même jour et vu l'absence de réaction au courrier du 19 août 2021, PERSONNE1.) aurait mis la société SOCIETE1.) en demeure de lui payer le montant de 27.700 euros à titre de l'indemnité de retard, ainsi que de lever l'intégralité des réserves en suspens.

Par courriel du 21 novembre 2021, PERSONNE1.) aurait encore dénoncé à la société SOCIETE1.) l'apparition de taches de moisissure en-dessous de la terrasse située à l'arrière de la maison.

Eu égard à l'inertie de la société SOCIETE1.) et craignant que les infiltrations requièrent une intervention urgente afin de prévenir l'aggravation des dégâts, PERSONNE1.) aurait fait appel au bureau d'expertises WIES. Selon constat du 18 janvier 2022 dudit bureau d'expertises, les infiltrations seraient dues à un défaut d'étanchéité de la fixation des garde-corps vitrés, les joints entourant le garde-corps ne seraient en effet pas complètement mis en place et ne seraient pas étanches et les rebords des couvertines ne seraient pas correctement posés.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir que l'ouvrage litigieux n'aurait pas fait l'objet d'une réception définitive. Seule une réception provisoire aurait eu lieu le 23 juillet 2021 avec les réserves figurant en annexe au constat d'achèvement.

Il base ses demandes dès lors principalement sur la responsabilité contractuelle de droit commun du promoteur en application de l'article 1147 du Code civil, sinon à titre subsidiaire sur les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, sinon à titre plus subsidiaire sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon à titre infiniment subsidiaire sur la responsabilité délictuelle de droit commun telle que prévue aux articles 1382 et 1383 du même code.

Malgré d'itératifs rappels ainsi qu'une mise en demeure en date du 21 octobre 2021, certaines réserves n'auraient toujours pas été levées, à savoir :

- Retouche de la peinture dans toute la maison – repeinture de certains murs ;
- Finitions du plâtre dans les cages d'escalier ;
- Installation d'un revêtement pour les balcons et terrasses (manque la terrasse et le balcon à l'arrière de la maison) ;
- Crépi du balcon au 1<sup>er</sup> étage avant à faire ;
- Réalisation de l'entrée principale et de son escalier d'accès ;
- Remplacement/réparation de la porte d'entrée et des fenêtres griffées ;
- Fermeture de la gaine dans le garage-chaufferie et installation des plinthes manquantes ;
- Ponçage du plâtre de l'escalier tournant ;
- Réparation sinon remplacement des dalles en verres griffées ;
- Réalisation des alentours de la maison ;
- Enlèvement du béton entre les maisons 2 et 3 ;
- Nettoyage cadre de fenêtre et véranda ;
- Nettoyage du muret en béton à l'entrée du garage ;
- Crépi sur face antérieure de la maison à faire ;
- Remplissage des joints de la rampe d'accès au garage ;
- Élimination des résidus de ciment et de colle au niveau des cadres des portes et des fenêtres ;
- Retouche du béton apparent à côté de la rampe d'accès au garage ;
- Crépi dans la cour anglaise à faire ;
- Installation d'un cache dans la buanderie (câbles apparents).

Ces réserves à lever sont désignées par PERSONNE1.) en tant que « Travaux Réserves ».

En outre, il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de remédier aux désordres à l'origine des infiltrations d'eau. Selon constat du bureau d'expertises WIES du 18 janvier 2022, il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de remédier aux inexécutions, respectivement aux défauts à l'origine des infiltrations, c'est-à-dire :

- de réparer, sinon refaire l'étanchéité au niveau de la fixation des garde-corps vitrés,
- de mettre complètement les joints entourant les garde-corps,
- de poser correctement les rebords des couvertines,
- de procéder aux travaux de réfection nécessaires afin de remédier aux désordres étant résultats des susdites infiltrations (enlèvements des taches de moisissures, réfection de la façade, etc.).

Ces travaux sont désignés par PERSONNE1.) en tant que « Travaux Réfection ». Ensemble avec les « Travaux Réserves », ils prennent l'appellation « Travaux ».

À titre principal, PERSONNE1.) demande partant à voir condamner la société SOCIETE1.) à réaliser les « Travaux » endéans un délai de trois mois à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard.

À titre subsidiaire, il demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une provision de 50.000 euros, sinon tout montant même supérieur à arbitrer *ex aequo et bono* et à le voir autoriser à recourir à toute entreprise tierce pour effectuer les « Travaux ». En cas d'autorisation d'avoir recours à une tierce entreprise, il demande à voir condamner la partie défenderesse à payer le coût des travaux exécutés par ce tiers sur présentation des factures et déduction faite de la provision.

À titre plus subsidiaire, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 50.000 euros ou tout autre montant même supérieur à fixer par le Tribunal, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, à titre de dommages et intérêts du chef des défauts d'achèvement, vices, désordres et malfaçons auxquels il pourrait être remédié par la réalisation des « Travaux ».

À titre infiniment subsidiaire et au cas où il serait estimé qu'il n'aurait pas suffi à la charge de la preuve qui lui incombait, il offre de prouver par voie d'expertise contradictoire, conformément aux articles 432 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, les défauts d'achèvement, vices, désordres et malfaçons affectant l'ouvrage litigieux.

Il demande ainsi la nomination d'un expert avec la mission « *de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :*

- *de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant la maison de la partie demanderesse PERSONNE1.), sise à L-ADRESSE1.), sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.), commune de ADRESSE1.), Section A de ADRESSE1.), lieu-dit « ADRESSE1.) », d'une contenance de 3,89a,*
- *en déterminer les causes et origines,*
- *de déterminer les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,*
- *de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,*
- *de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,*
- *de relever et décrire les travaux devant encore être réalisés afin de lever les réserves actées au constat d'achèvement du 23 juillet 2021,*
- *de chiffrer le coût de ces travaux,*
- *de chiffrer la perte de jouissance éventuelle résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés, et*
- *de se prononcer sur toutes les difficultés existant entre parties. »*

Quant au retard sur chantier, PERSONNE1.) fait valoir que selon les stipulations de l'acte notarié de vente, les travaux auraient dû commencer au plus tard le 31 janvier 2019. La durée prévue de « *14 mois ouvrables* » à compter de cette date correspondrait à une durée de 14 mois calendaires à laquelle il y aurait lieu de rajouter 45 jours au titre des congés collectifs.

Le délai d'achèvement aurait encore été suspendu pendant 40 jours en raison de la fermeture forcée du chantier ordonnée dans le contexte de la crise sanitaire en mars-avril 2020 (35 jours de fermeture et 5 jours pour la reprise du chantier).

Les travaux auraient ainsi dû être achevés pour le 24 juin 2020 (31 janvier 2019 + 14 mois calendaires + 45 jours + 40 jours).

Ainsi, au 23 juillet 2021, date de la signature du constat d'achèvement, le chantier aurait accusé un retard de 277 jours ouvrés. Conformément à l'acte de vente, PERSONNE1.) estime pouvoir prétendre à une indemnité de retard journalière de 100 euros, soit un montant total de 27.700 euros.

La **société SOCIETE1.)** confirme la signature d'un acte de vente en état futur d'achèvement le 10 décembre 2018 et la signature d'un constat d'achèvement le 23 juillet 2021. Elle indique qu'elle aurait dû interrompre ses chantiers et qu'elle aurait accusé un retard en raison de la crise sanitaire sans précédent liée à la pandémie de Covid-19.

Elle fait valoir que depuis le constat dressé par le bureau d'expertise WIES le 18 janvier 2022, la société SOCIETE2.) serait intervenue et aurait terminé les travaux visés par ce constat conformément aux règles de l'art. PERSONNE1.) ne démontrerait pas que les garde-corps seraient encore défectueux après l'intervention de la société SOCIETE2.).

Concernant les prétendues égratignures, « *retouches peinture* » ou « *finitions du plâtre dans les cages d'escalier* », la société SOCIETE1.) fait valoir que ces désordres aient pu avoir été causés par l'usage des occupants.

D'autres points mentionnés dans l'assignation, à savoir le « *manque de terrasse et de balcon à l'arrière de la maison* » ou le « *crépi du balcon au 1<sup>er</sup> étage avant à faire* », auraient tous été exécutés conformément aux règles de l'art.

Il y aurait partant lieu de rejeter toute demande en relation avec les « Travaux Réfection », faute de preuve d'un préjudice actuel.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'elle aurait remédié à toutes les doléances de finition reprises sous le terme « Travaux Réserves ».

La demande de PERSONNE1.) serait ainsi devenue sans objet. Il y aurait partant lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) en condamnation à réaliser de quelconque « Travaux ».

À titre subsidiaire, il y aurait lieu de faire droit à la demande d'expertise formulée par PERSONNE1.), mais uniquement avec la mission de vérifier si les points résiduels et soulevés dans le procès-verbal du 23 juillet 2021 ont été exécutés ou pas.

Il n'y aurait en effet pas lieu de faire une nouvelle vérification de toute la maison suite à l'usage de l'acheteur à partir de la remise des clefs en date du 23 juillet 2021.

Il ne serait pas envisageable de rouvrir les débats sur des prétendus désordres qui ne figureraient pas sur la liste du procès-verbal du 23 juillet 2021, ni sur la liste plus courte figurant dans l'assignation.

La société SOCIETE1.) propose dès lors la mission d'expertise suivante :

*« De concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :*

- *Dire si les vices, désordres ou malfaçons listés au point 21 et au point 23 de l'assignation signifiée le 7 février 2022 (cf. section II.B. Quant aux réserves, vices et désordres) qui constituent une liste réduite de désordres par rapport à la liste contenue dans le procès-verbal du 23 juillet 2021 et affectant la maison de PERSONNE1.) sise à L-ADRESSE1.), existent encore à ce jour ;*
- *Dans l'affirmative, chiffrer le coût des travaux de finitions afin de parfaire les travaux manquants. »*

Quant à la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'un montant de 27.700 euros à titre d'indemnité de retard, la société SOCIETE1.) indique que si elle ne pouvait contester avoir achevé les travaux avec un léger retard, elle contesterait néanmoins, d'une part, le point de départ du délai d'achèvement avancé par PERSONNE1.) et, d'autre part, que le délai serait à calculer en mois calendaires.

Elle fait dans ce cadre valoir que les circonstances exceptionnelles tenant à la crise sanitaire devraient être prises en compte.

Ainsi, elle conclut principalement à l'inapplicabilité de la clause pénale en raison d'un cas de force majeure. En effet, en raison de la crise sanitaire exceptionnelle liée à l'émergence du Covid-19, le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg aurait ordonné la fermeture forcée des chantiers entre le 16 mars 2020 et le 20 avril 2020.

Nonobstant la réouverture des chantiers, la situation aurait été durablement perturbée. Le secteur de la construction, en plus de devoir faire face à un manque de personnel constant, eu égard aux incapacités de travail multiples, aux mesures d'isolement, gardes d'enfants etc., aurait également dû faire face à la pénurie de matériel et à des difficultés d'approvisionnement. En effet, les chaînes de distribution dans le secteur de la construction en auraient souffert et continueraient à en souffrir.

Il n'y aurait pas lieu de prendre en considération le seul délai de 5 jours ouvrés pour la reprise du chantier tel que stipulé à l'acte notarié, alors que ce dernier n'aurait évidemment pas envisagé une cause de suspension telle que la pandémie universelle.

La société SOCIETE1.) conclut ainsi que le retard accusé présenterait tous les caractères de la force majeure.

Elle renvoie encore à un arrêt de la Cour de cassation française du 20 février 1996 (n° 94-14.776) pour faire valoir que l'inexécution de l'obligation sanctionnée par une clause pénale devrait être imputable au débiteur. À contrario, la clause pénale ne serait pas due par un débiteur, même défaillant, mais auquel l'inexécution contractuelle ne serait pas imputable.

Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.) estime que le retard dans l'exécution avancé par PERSONNE1.) ne lui serait pas imputable, mais uniquement à la crise sanitaire liée au Covid-19 qui devrait être considérée comme un cas de force majeure exonératoire de responsabilité. Il y aurait partant lieu de retenir que le retard ne lui serait pas imputable et de refuser l'application de la clause pénale.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) sollicite la réduction de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil pour être manifestement excessive. Dans l'appréciation du caractère excessif d'une clause pénale, il y aurait lieu de tenir

compte de la bonne foi du débiteur. Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.) indique qu'elle aurait assuré un suivi auprès de ses fournisseurs et aurait géré de bonne foi le chantier conformément aux règles de l'art pour livrer un rapport qualité/prix tout à fait appréciable. Le retard accusé sur le chantier serait dû au cas de force majeure que constitue la crise sanitaire et qui aurait conduit à la fermeture des chantiers, à des absences longues et répétées d'ouvriers ainsi qu'à des problèmes d'approvisionnement en matériaux. Elle ne pourrait dès lors être tenue responsable du retard.

Il y aurait partant à tout le moins lieu de réduire la clause pénale à de plus justes proportions, soit à un montant de 50 euros par jour ouvrable de retard.

Quant au délai d'achèvement et, plus précisément, quant au point de départ dudit délai, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'acte notarié de vente aurait stipulé le point de départ du délai d'achèvement comme étant le « *commencement des travaux* ». Or, il résulterait d'un courriel du 29 octobre 2020 que les travaux de construction n'auraient démarré qu'en date du 28 mars 2019. Cette date serait dès lors à prendre en considération comme point de départ pour une éventuelle indemnité de retard.

Quant à la date d'achèvement, il y aurait lieu de présumer que la date d'achèvement serait au plus tard celle du procès-verbal de réception du 23 juillet 2021, conformément à l'article 1601-6 du Code civil.

Quant à la notion de 14 mois « ouvrables » reprise dans la clause « *La durée de la construction sera de 14 mois ouvrables à compter du commencement des travaux, hors intempéries, congés collectifs, jours fériés en semaine et jours de séchage des matériaux (chape de plâtre, etc.)* », la société SOCIETE1.) fait valoir que seuls les jours effectivement ouverts et travaillés devraient être pris en compte et non les jours calendaires.

Renvoyant à l'article 1164 du Code civil, elle fait valoir que les cas exprimés dans cette clause après le terme « *hors* » seraient seulement d'autres cas de prorogation du délai non exclusifs du fait que le délai de 14 mois ouvrables devrait être compris comme délai de 14 mois de date à date, prorogé de tous les jours non ouvrables que cette période a comportés.

Renvoyant à l'article 1156 du Code civil, elle estime qu'il serait incontestable que les parties n'avaient pas envisagé que le délai puisse être considéré comme mois calendaires, sans quoi il serait évident que les parties n'auraient pas pris soin d'ajouter le terme « *ouvrables* » et moins encore de souligner ce terme dans l'acte notarié.

Renvoyant encore à l'article 1162 du même code, la société SOCIETE1.) fait valoir que le délai de livraison serait une stipulation stipulée par l'acheteur et devrait dès lors être interprétée en faveur du constructeur. En cas de doute, il y aurait ainsi lieu de retenir que le terme « *ouvrable* » correspond aux jours ouvrables.

En partant du 28 mars 2019 comme date de commencement des travaux, un délai de 14 mois correspondrait au 28 mai 2020, auquel il y aurait lieu d'augmenter tous les jours non ouvrables que renferme cette période, soit weekends, jours fériés et congés collectifs.

Selon calcul figurant dans ses conclusions, la société SOCIETE1.) indique que 160 jours devraient ainsi venir s'ajouter à la date du 29 mai 2020. Il y aurait encore lieu d'y rajouter 90 jours calendaires à titre de « *jours de séchage des matériaux (chape, plâtre, etc ...)* ».

Ainsi, en tenant compte des samedis, dimanches, jours fériés de semaine, congés collectifs et jours de séchage, le délai d'achèvement contractuellement prévu serait le 20 avril 2021, sans préjudice d'une cause de suspension légitime.

Or, il y aurait lieu de retenir que la pandémie universelle liée au Covid-19 constituerait une cause légitime de suspension du délai de livraison en tant que cas de force majeure présentant les caractères d'imprévisibilité, d'extériorité et d'irrésistibilité. Il appartiendrait dès lors au Tribunal de déterminer les jours ouvrables qu'il y aurait lieu d'ajouter de ce chef au délai d'achèvement.

La société SOCIETE1.) estime qu'en raison de cette pandémie, il y aurait lieu d'ajouter un délai de 8 mois ouvrables au délai initial de 14 mois ouvrables.

Elle donne à considérer que si le gouvernement avait permis la réouverture des chantiers à partir du 20 avril 2020, une telle réouverture aurait néanmoins été strictement réglementée et encadrée, empêchant un avancement normal du

chantier. En outre, de nombreux ouvriers auraient été encore en incapacité de travail pour cause de maladie ou pour avoir été « cas contact » ou encore pour la garde d'enfants.

Tout un pan de chaînes d'approvisionnement de matériaux se serait encore trouvé bloqué pendant de longs mois.

Principalement, la société SOCIETE1.) conclut dès lors que l'achèvement des travaux a légitimement pu être retardé durant 8 mois, soit jusqu'au 20 décembre 2021. L'achèvement en date du 23 juillet 2021 ne serait dès lors pas tardif.

Subsidiairement, au cas où il ne serait pas retenu que la reprise strictement encadrée des chantiers ait légitimement retardé l'achèvement des travaux, il y aurait en tout état de cause lieu de considérer que le chantier n'aurait souffert au maximum que d'un retard de 68 jours ouvrables (période du 21 avril 2021 au 23 juillet 2021), de sorte que PERSONNE1.) ne pourrait prétendre qu'à une indemnité maximale de (100 € x 68 jours = ) 6.800 euros.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) indique que PERSONNE1.) n'aurait pas réglé l'intégralité des factures relatives aux travaux réalisés par elle. Malgré une mise en demeure lui adressée en date du 13 mai 2022, PERSONNE1.) n'aurait en effet pas acquitté les factures NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.) et NUMERO7.) pour un montant total de 17.211,08 euros.

Elle demande partant à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 17.211,08 euros à titre de factures impayées avec les intérêts au taux légal à compter d'une mise en demeure du 13 mai 2022, sinon de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 euros.

**PERSONNE1.)** s'oppose à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) et fait valoir que les factures NUMERO8.), NUMERO6.) et NUMERO9.) auraient été contestées selon courrier du 18 mai 2022. Quant aux deux autres factures, la société SOCIETE1.) ne justifierait pas sur quelle base leur paiement serait réclamé et en quoi elles porteraient sur des suppléments pouvant

faire l'objet de facturation supplémentaire. PERSONNE1.) indique dans ce cadre qu'il se serait d'ores et déjà acquitté de l'intégralité des sommes dues aux termes de l'acte notarié de vente du 10 décembre 2018.

La demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.) serait partant à déclarer non fondée.

Au cas où l'existence d'une créance au profit de la société SOCIETE1.) serait reconnue, PERSONNE1.) fait valoir qu'il y aurait lieu de la déclarer éteinte par compensation en vertu de l'article 1290 du Code civil à concurrence des montants au paiement desquels la société SOCIETE1.) serait à condamner au titre des demandes principales.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Quant aux demandes de PERSONNE1.)**

#### Quant aux réserves, vices et malfaçons

L'article 1601-1 du Code civil dispose que « *la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.*

*Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. »*

L'article 1601-3 du Code civil dispose quant à lui ce qui suit :

*« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »*

En l'espèce, il est constant en cause que les parties au litige ont signé un contrat de réservation en date du 9 octobre 2018 (pièce n° 1 de Maître MULLER) suivi

d'un acte notarié de vente en état futur d'achèvement en date du 18 décembre 2019 (pièce n° 2 de Maître MULLER).

Il y a partant lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil.

Il ressort également des pièces versées aux débats que les parties ont signé un « *Procès-verbal de réception provisoire du 23 juillet 2021* » relatant diverses réserves (pièce n° 9 de Maître MULLER).

Le Tribunal relève que le droit luxembourgeois ne fait pas la distinction entre les notions de réception provisoire et de réception définitive et qu'il a ainsi été retenu que « *contrairement à la solution adoptée par les juridictions belges, les juridictions françaises et luxembourgeoises ne connaissent qu'une réception unique et il n'y a pas lieu de distinguer entre une réception provisoire et une réception définitive* » (TAL 5 juin 2003, n°69.900 du rôle).

La réception du 23 juillet 2021 doit partant être considérée comme définitive.

L'article 1642-1 du Code civil dispose ce qui suit :

*« 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.*

*Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. »*

L'article 1642-1 du Code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 705, p. 732).

En l'espèce, les réserves reprises au procès-verbal de réception du 23 juillet 2021 constituent des vices apparents.

Le Tribunal relève à cet endroit que contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.), les désordres constatés dans le procès-verbal de réception ne sauraient être dû à l'usage fait par les occupants de la maison litigieuse, dans la mesure où ils sont précisément repris en tant que réserves dans le procès-verbal de réception du 23 juillet 2021, correspondant à la date de remise des clés à PERSONNE1.), de sorte que ce dernier ne saurait être à l'origine de ces désordres.

Les parties sont encore en désaccord quant à savoir si les réserves reprises au procès-verbal de réception, respectivement dans l'assignation en justice, sont toujours d'actualité alors que la société SOCIETE1.) indique avoir résorbé toutes les réserves, ce qui est toutefois contesté par PERSONNE1.).

Le Tribunal estime que dans ces circonstances, il y a lieu d'ordonner une expertise avec la mission à l'expert de se prononcer quant aux réserves encore existantes à l'heure actuelle et quant aux moyens nécessaires pour y remédier.

Le Tribunal relève dans ce cadre que dans la mission d'expertise telle que proposée par PERSONNE1.), il demande à ce que l'expert relève et décrive les travaux devant encore être réalisés afin de lever les réserves « *actées au constat d'achèvement du 23 juillet 2021* ». Force est toutefois de constater que PERSONNE1.) n'a pas repris l'intégralité des réserves actées audit procès-verbal dans ses conclusions, de sorte que les réserves ne figurant pas aux conclusions doivent être considérées comme ayant d'ores et déjà été levées par la société SOCIETE1.).

Dans la mesure où de nouvelles réserves ne peuvent être invoquées en cours d'instance, le Tribunal retient qu'il appartiendra dès lors à l'expert de se prononcer uniquement quant aux réserves telles que reprises par PERSONNE1.) dans son assignation du 7 février 2022.

Quant aux désordres dénoncés après la réception, ceux-ci sont à considérer comme des vices cachés en application de l'article 1642-1 du Code civil.

En l'espèce, par courrier du 19 août 2021, PERSONNE1.) a dénoncé divers désordres, à savoir :

- « 1. Les joints de la rampe d'accès au garage sont insuffisamment remplis. En conséquence, les extrémités des pierres posées s'érodent ;
2. Des résidus de ciment et de colle au niveau des cadres des portes (notamment la porte d'entrée) et des fenêtres n'ont pas pu être enlevés, la peinture semblant avoir été endommagée par ces résidus ;
3. Plusieurs fenêtres sont griffées, avec une griffe de grande dimension au niveau de la première fenêtre à droite de la chambre à coucher à l'arrière du premier étage ;
4. Les châssis des deux portes étanches au sous-sol sont défectueux. Il est impossible de les fermer de manière étanche – vannes (Schieber) mal réglées ;
5. Les porte-serviettes dans les deux salles de bain sont insuffisamment fixés et l'armature de la douche au premier étage est mal réglée (une poignée fixée incorrectement et l'autre tournant dans le vide) ;
6. Le béton apparent à côté de la rampe d'accès au garage est endommagé à deux endroits. »

Diverses photos sont annexées audit courrier (pièce n° 11 de Maître MULLER).

Par courriel du 21 octobre 2021, PERSONNE1.) a encore dénoncé une infiltration d'eau en dessous du balcon au 1<sup>er</sup> étage (pièce n° 12 de Maître MULLER).

Par courriel du 21 novembre 2021, il a encore dénoncé l'existence de taches vertes en-dessous de la terrasse arrière et de moisissure entre la façade et la fenêtre (pièce n° 15 de Maître MULLER).

Mandaté par PERSONNE1.) de dresser un constat des malfaçons affectant les garde-corps des balcons de la maison, le bureau d'expertise WIES a établi un « Constat » en date du 18 janvier 2022, duquel il résulte ce qui suit :

« Sur base des informations reçues, des constatations faites et des mesures relevées, l'expert estime que nous sommes en présence d'un défaut d'étanchéité de la fixation des garde-corps vitrés. En outre, les joints entourant le garde-corps ne sont pas complètement mis et ne sont pour l'instant pas étanches. De surcroît, les rebords des couvertines ne sont pas correctement posés.

*Puisque la fixation des garde-corps vitrés n'est pas étanche, l'eau s'infiltré entre la maçonnerie mixte/l'isolation thermique et la façade. Ensuite, l'eau sort un étage plus bas ; soit près des raccords des stores, soit sur la partie horizontale des terrasses. » (pièce n° 18 de Maître MULLER).*

La société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) serait intervenue pour remédier aux infiltrations d'eau en relation avec les garde-corps et verse plusieurs pièces à l'appui. Elle verse ainsi des pièces établissant qu'un échafaudage a été enlevé (bon de chantier du 2 septembre 2021 et facture du 15 mars 2022 ; pièces n° 5 et 6 de Maître JEITZ) et un courriel de la société SOCIETE2.) du 7 novembre 2022 selon lequel cette dernière confirme que ses travaux sont bien terminés (pièce n° 7 de Maître JEITZ). Elle verse encore un courriel duquel il résulte que deux employés de la société SOCIETE2.) sont intervenus à plusieurs reprises sur le chantier de PERSONNE1.) entre le 28 février 2022 et le 23 mars 2022 (pièce n° 11 de Maître JEITZ).

Le Tribunal donne toutefois à considérer que ces pièces émanent d'une société intéressée et qu'elles n'établissent pas objectivement que les travaux réalisés soient conformes aux règles de l'art.

D'autre part, il y a lieu de relever que la réalité des vices et désordres, essentiellement relatifs à des infiltrations d'eau, est établie sur base des photographies annexées au courrier du 19 août 2021 ainsi que sur base du constat du bureau d'expertise WIES du 18 janvier 2022.

Dans la mesure où le constat du bureau d'expertise WIES est un rapport purement unilatéral et eu égard aux contestations de la société SOCIETE1.), il y a lieu, avant tout autre progrès en cause quant aux désordres, de faire droit à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et d'ordonner une expertise.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'il y aurait lieu de limiter l'expertise aux désordres mentionnés par PERSONNE1.) au point 23 de son assignation. Il n'y aurait pas lieu de faire une nouvelle vérification de toute la maison suite à l'usage de l'acheteur depuis la remise des clés en date du 23 juillet 2021.

Le Tribunal retient qu'il n'y a pas lieu de restreindre la mission de l'expert à nommer relative aux vices cachés, dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'a fait valoir aucun moyen de forclusion et que PERSONNE1.) est toujours susceptible d'invoquer de nouveaux vices cachés. Au cas où de nouveaux désordres seraient constatés par l'expert, il lui appartiendra en tout état de cause de se prononcer quant à l'origine de ces désordres et notamment dans le cas où un désordre serait dû à l'usage fait par les occupants de la maison depuis la prise en jouissance.

Quant à l'expert à nommer, PERSONNE1.) a proposé à l'audience des plaidoiries la nomination de l'expert Yves KEMP. La société SOCIETE1.) s'y est opposé.

Eu égard au désaccord des parties, le Tribunal décide de nommer expert Fernand ZEUTZIUS, expert en bâtiment et génie civil, demeurant à L-2177 Luxembourg, 10, rue Nic Majerus avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- *de relever et décrire les travaux à réaliser afin de lever les réserves reprises dans l'exploit d'assignation de PERSONNE1.) du 7 février 2022 et affectant la maison sise à L-ADRESSE1.),*
- *de chiffrer le coût de ces travaux,*
- *de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant ladite maison,*
- *en déterminer les cause et origines,*
- *de déterminer, le cas échéant, les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,*
- *de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,*
- *de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,*
- *de chiffrer, le cas échéant, la perte de jouissance résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés.*

## Quant au retard d'achèvement et à l'indemnité de retard

Le Tribunal rappelle que PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 27.700 euros correspondant à un retard d'achèvement de 277 jours.

Le Tribunal rappelle que l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 10 décembre 2018 stipule qu' « *En cas de dépassement de délais, la partie acquéreuse aura le droit de réclamer une indemnité fixée forfaitairement et d'un commun accord de CENT EUROS (100.- €) par jour ouvrable de retard* ».

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que les travaux aient connu un « léger » retard.

Elle fait toutefois principalement valoir qu'elle ne pourrait être tenue responsable du retard et que PERSONNE1.) ne pourrait dès lors lui réclamer l'indemnité journalière stipulée à l'acte notarié de vente.

Elle fait en effet valoir que le retard serait dû à la crise sanitaire exceptionnelle liée à l'émergence du Covid-19, constituant un cas de force majeure l'exonérant de toute responsabilité et partant du paiement de l'indemnité de retard.

Le Tribunal relève que l'engagement de la défenderesse de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est, soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (Cour d'appel, 10 juillet 2002, n° 26301).

Comme le vendeur contracte une obligation de résultat dont il ne peut se dégager qu'en apportant la preuve que le retard tient à un cas de force majeure, il est souvent stipulé des clauses de majoration du délai d'achèvement en cas de survenance d'un certain nombre d'événements fortuits ne présentant toutefois pas les conditions de la force majeure : intempéries dûment constatées, grève d'une entreprise du chantier ou de transport ayant eu une conséquence sur l'approvisionnement du chantier, défaillance d'une entreprise en relation de causalité directe avec le retard dans l'achèvement (TAL XVII, 21 juin 2023, numéro TAL-2022-01819 du rôle).

En l'espèce, l'acte notarié de vente du 10 décembre 2018 stipule ce qui suit :

*« C. Suspension et prolongation des délais*

*Le délai d'exécution est prolongé dans tous les cas où un cas de force majeure ou une cause légitime surviendrait, entraînant une suspension des travaux, et notamment :*

*[...]*

*- Si un événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution des obligations du constructeur le contraindrait à suspendre temporairement ces travaux (accidents, grèves ou lock out).*

*[...] » )*

Le Tribunal retient que la pandémie du Covid-19 tombe indéniablement dans la définition d'un cas de force majeure au sens des stipulations du prédit acte notarié.

Toutefois, force est de constater que l'acte notarié de vente prévoit une prolongation du délai d'achèvement en cas de force majeure *« d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux »*. Il ne prévoit toutefois pas la libération du promoteur de tout respect du délai d'achèvement à respecter en cas de force majeure, respectivement une exonération totale de tout paiement en faveur de l'acheteur.

La société SOCIETE1.) ne saurait dès lors se prévaloir de la pandémie du Covid-19 pour s'exonérer du paiement de l'indemnité de retard convenue entre parties selon l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 10 décembre 2018.

Ce moyen de la société SOCIETE1.) est partant à rejeter pour être non fondé.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu de toiser d'abord le moyen de la société SOCIETE1.) tenant à une prolongation du délai d'achèvement en raison de la pandémie liée au Covid-19 avant de toiser sa demande en réduction de la clause pénale.

Concernant le délai d'achèvement, les parties sont en désaccord quant au point de départ dudit délai et quant à la computation du délai stipulé de *« 14 mois ouvrables »*.

La société SOCIETE1.) fait ainsi valoir que le point de départ des travaux de construction serait le 28 mars 2019. À l'appui de son moyen, elle renvoie à un courriel du 29 octobre 2020 adressé par son gérant à PERSONNE1.) duquel il résulte ce qui suit :

*« Lesdits travaux de construction ayant démarrés en date du 28.03.2019 sur base de la « facture d'acompte 1 vous parvenue sous référence 190010 daté du 28.03.2020 » comme étant la date de référence reprise à l'acte [sic] » (pièce n° 4 de Maître MULLER).*

Or, l'acte notarié de vente stipulerait comme point de départ du délai d'achèvement la date de commencement des travaux de construction.

Le Tribunal relève que l'acte notarié de vente du 10 décembre 2018 stipule ce qui suit :

*« A. Début des travaux*

*Le constructeur s'engage au démarrage des travaux de terrassement et gros œuvre dans le mois de JANVIER 2019 à condition que toutes les autorisations requises soient accordées.*

*B. Durée des travaux*

*La durée de la construction sera de 14 mois ouvrables à compter du commencement des travaux, hors intempéries, congés collectifs, jours fériés en semaine et jours de séchage des matériaux (chape de plâtre, etc.).*

*[...] » (pièce n° 2 de Maître MULLER).*

PERSONNE1.) fait ainsi valoir que les travaux auraient dû commencer au plus tard le 31 janvier 2019.

Le Tribunal retient qu'il résulte sans équivoque de cette stipulation que les travaux de construction devaient commencer au cours du mois de janvier 2019, soit au plus tard le 31 janvier 2019, tel qu'indiqué à bon droit par PERSONNE1.).

L'emploi des termes au point B « à compter du commencement des travaux » doit nécessairement être compris comme renvoyant au début des travaux, tel que défini au point A, soit à la fin du mois de janvier au plus tard.

Le Tribunal relève en outre que la société SOCIETE1.) n'établit ni même n'allègue que toutes les autorisations requises n'aient pas été accordées tel qu'exigé au prédict point A.

Il y a partant lieu de retenir la date du 31 janvier 2019 comme point de départ du délai d'achèvement.

Les parties au litige s'opposent quant aux termes employés au contrat de réservation et à l'acte notarié de vente concernant le délai de « *14 mois ouvrables* ».

Le Tribunal relève que le contrat de réservation du 9 octobre 2018 stipulait que « *le réservant s'oblige à faire construire l'immeuble en question dans un délai de 14 mois ouvrables à partir du commencement des travaux de construction, sauf cas de force majeure.* » (pièce n° 1 de Maître MULLER).

L'acte notarié de vente du 10 décembre 2018 stipulait quant à lui ce qui suit :

*« B. Durée des travaux*

*La durée de la construction sera de 14 mois ouvrables [souligné dans l'acte] à compter du commencement des travaux, hors intempéries, congés collectifs, jours fériés en semaine et jours de séchage des matériaux (chape de plâtre, etc.).*

*C. Suspension et prolongation des délais*

*Le délai d'exécution est prolongé dans tous les cas où un cas de force majeure ou une cause légitime surviendrait, entraînant une suspension des travaux, et notamment :*

- Si par ordre, par le fait ou par la faute de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue (y compris demande de modification des plans, modification du cahier des charges, demande de travaux complémentaires et/ou modificatifs).*
- Si un événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution des obligations du constructeur le contraindrait à suspendre temporairement ces travaux (accidents, grèves ou lock out).*
- Si les conditions météorologiques empêchent une exécution normale des travaux (neige, gelées, pluies persistantes, inondations, etc...).*
- Dans ces hypothèses, le délai d'exécution sera prolongé d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des*

*travaux, augmenté du temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier, soit 5 jours ouvrés.*

*En cas de dépassement de délais, la partie acquéreuse aura le droit de réclamer une indemnité fixée forfaitairement et d'un commun accord de cent euros (100.- €) par jour ouvrable de retard.*

*Ledit montant couvre tout préjudice généralement quelconque que la partie acquéreuse serait amenée à pouvoir invoquer ou subir. La partie acquéreuse déclare expressément renoncer à toute autre réclamation généralement quelconque de ce chef. » (pièce n° 2 de Maître MULLER).*

PERSONNE1.) estime que le délai stipulé de « *14 mois ouvrables* » correspondrait à un délai de 14 mois calendaires, auquel il y aurait lieu de rajouter 45 jours au titre des congés collectifs.

Le délai d'achèvement aurait encore été suspendu pendant 40 jours en raison de la fermeture forcée du chantier ordonnée dans le contexte de la crise sanitaire en mars-avril 2020 (35 jours de fermeture et 5 jours pour la reprise du chantier).

Les travaux auraient ainsi dû être achevés pour le 24 juin 2020 (31 janvier 2019 + 14 mois calendaires + 45 jours + 40 jours).

La société SOCIETE1.) y oppose que les termes « *14 mois ouvrables* » correspondraient à un délai de 14 mois de date à date prorogé de tous les jours non ouvrables que cette période a comporté, à savoir weekends, jours fériés et congés collectifs, soit un total de 160 jours. Il y aurait encore lieu d'y rajouter 90 jours calendaires à titre de « *jours de séchage des matériaux (chape, plâtre, etc ...)* ».

Le Tribunal relève que contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.), ce n'est pas le terme « *ouvrable* » qui est seul souligné dans l'acte notarié de vente, mais les termes « *14 mois ouvrables* ». Elle ne saurait dès lors faire valoir que les parties aient entendu insister précisément sur le terme « *ouvrable* ».

Concernant le terme « *mois ouvrables* », PERSONNE1.) a renvoyé un arrêt de la Cour d'appel du 11 octobre 2017, rôle n° 42974, qui 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 n° 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, n°42).

Le Tribunal constate que les parties n'ont pas donné de définition dans l'acte du sens le 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 tous les fins de semaine et jours fériés.

Les parties ont par contre 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 14 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 : TAL VIII, 10 mars 2015, numéro du rôle: 159.474)

Or, les parties ont clairement entendu indiquer un délai d'achèvement de 14 mois. En plus, le contrat a été conclu entre un promoteur-vendeur, 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 sa maison soit achevée dans un délai de 14 mois à partir du 31 janvier 2019, soit pour le 31 mars 2020 sauf cas de force majeure ou cause de suspension légitime du délai de livraison ou autre fait indépendant de la volonté du vendeur.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que l'acte notarié du 10 décembre 2018 stipule un délai de 14 mois « *hors intempéries, congés collectifs, jours fériés en semaine et jours de séchage des matériaux (chape de plâtre, etc.)* ».

PERSONNE1.) augmente le délai d'achèvement fixé à 14 mois de 45 jours au titre des congés collectifs.

Il y a partant lieu de retenir une prolongation légitime du délai de 45 jours à titre de congés collectifs.

Les parties au litige s'accordent ensuite quant au fait que la fermeture des chantiers avait été ordonnée par le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19 du 16 mars au 20 avril 2020 et que délai d'achèvement a été ainsi suspendu pendant 35 jours.

Les parties sont toutefois en désaccord quant au délai à prendre en considération au titre de la reprise du chantier après la réouverture des chantiers.

En effet, l'acte notarié de vente stipule qu'en cas de force majeure, « *le délai d'exécution sera prolongé d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier, soit 5 jours ouvrés.* »

La société SOCIETE1.) fait valoir que nonobstant la réouverture des chantiers, la situation aurait été durablement perturbée. Le secteur de la construction, en plus de devoir faire face à un manque de personnel constant, eu égard aux incapacités de travail multiples, aux mesures d'isolement, gardes d'enfants etc., aurait également dû faire face à la pénurie de matériel et à des difficultés d'approvisionnement. En effet, les chaînes de distribution dans le secteur de la construction en auraient souffert et continueraient à en souffrir.

Ainsi, la reprise des chantiers pendant la crise sanitaire du Covid-19 aurait nécessité des délais éminemment plus longs que 5 jours ouvrés.

PERSONNE1.) estime qu'il y a lieu de limiter la prolongation du délai d'achèvement de 5 jours ouvrés, tel que stipulé à l'acte notarié de vente.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce à l'appui de son moyen tenant à une reprise lente des travaux en raison de congés de maladie et des difficultés d'approvisionnement (TAL X, 4 mars 2022, numéro TAL-2021-00415 du rôle ; TAL XVII, 13 juillet 2022, numéro TAL-2021-10174 du rôle).

Quant à une pénurie de matériaux, le Tribunal retient que s'il est vrai que les chantiers étaient, et sont actuellement toujours, confrontés à des problèmes d'approvisionnement de matériaux, toujours est-il qu'il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir concrètement les problèmes apparus sur le chantier de la partie acquéreuse.

Force est cependant de constater que la société SOCIETE1.) ne fournit aucune indication exacte quant à l'impact concret de cette pénurie sur le planning des travaux sur le chantier de PERSONNE1.) (TAL XVII, 21 juin 2023, numéro TAL-2022-01819 du rôle).

Le moyen lié à une pénurie de matériaux est partant à rejeter.

Force est partant de retenir que la société SOCIETE1.) ne justifie pas d'un retard de plus de 40 jours en raison de la crise sanitaire 2020 (35 jours en raison de la fermeture des chantiers et 5 jours pour la reprise du chantier tel que stipulé à l'acte notarié de vente).

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'un délai de 90 jours calendaires devrait être ajouté au délai d'achèvement à titre de « *jours de séchage des matériaux (chape, plâtre, etc ...)* ».

Il y a lieu de rappeler que l'acte notarié du 10 décembre 2018 stipule un délai de 14 mois « *hors [...] jours de séchage des matériaux (chape de plâtre, etc.)* ».

Force est toutefois de constater que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce quant à la durée nécessaire au séchage des divers matériaux. À défaut de justification par la société SOCIETE1.), il n'y a pas lieu de tenir compte d'une prolongation en raison du séchage des matériaux sur le chantier de PERSONNE1.).

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) était tenue de livrer la maison vendue à PERSONNE1.) dans un délai de 14 mois calendaires à compter du 31 janvier 2019 auquel il y a lieu de rajouter :

- un délai de 45 jours au titre des congés collectifs,

- un délai de 35 jours en raison de la fermeture ordonnée en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19,
- un délai de 5 jours ouvrés pour la remise en route du chantier.

Il appartenait partant à la société SOCIETE1.) d'achever l'ouvrage pour le 24 juin 2020 au plus tard.

Or, il est constant en cause que la maison n'a été livrée à PERSONNE1.) qu'en date du 23 juillet 2021, date de la signature du constat d'achèvement, soit avec un retard de 277 jours ouvrés.

La société SOCIETE1.) sollicite en outre la réduction de la clause pénale fixée à une indemnité journalière de 100 euros, qu'elle estime être manifestement excessive eu égard à sa bonne foi. Elle demande partant à voir réduire l'indemnité journalière au montant de 50 euros par jour ouvrable de retard.

L'article 1152 du Code civil dispose ce qui suit :

*« Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.*

*Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »*

Il est de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale ne doit pas être motivé par le juge, tandis que la réduction de la clause doit l'être.

Il appartient dans ce cas au juge d'apprécier, dans chaque affaire lui soumise, si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive.

Pour ce faire, il se base normalement sur plusieurs critères objectifs, parmi lesquels :

- la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution,

- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée en toute sa rigueur; il serait, en effet, injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale,
- l'appréciation de la bonne foi du débiteur; il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (en ce sens, Cour d'appel 22 novembre 2000, n° 23706 du rôle).

Concernant la bonne foi du débiteur, s'il a été décidé que le débiteur de mauvaise foi ne saurait profiter d'une réduction de la peine stipulée, il ne s'en suit pas que le débiteur de bonne foi doive automatiquement en profiter. En effet, l'article 1152 du Code civil permet au juge de modérer la peine convenue si elle est manifestement excessive et pour décider une modération le juge doit constater le caractère manifestement excessif de la peine (cf. CA, 9 novembre 1993, P. 29, p. 293 ; CA, 16 janvier 2003, n° 26556).

À défaut d'avoir rapporté la preuve d'une trop grande disproportion entre la peine conventionnelle stipulée et le préjudice effectivement souffert par PERSONNE1.), la demande en réduction de la clause pénale n'est en l'espèce pas fondée.

Il y a partant lieu de déclarer fondée en principe la demande de PERSONNE1.) en allocation du montant de (277 jours x 100 euros = ) 27.700 euros à titre d'indemnité de retard.

### **Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement de factures**

La société SOCIETE1.) sollicite reconventionnellement le paiement de cinq factures portant sur un montant total de 17.211,08 euros du chef de travaux effectués en faveur de PERSONNE1.) (pièce n° 3 de Maître JEITZ).

PERSONNE1.) fait valoir que les factures NUMERO8.), NUMERO6.) et NUMERO9.) auraient été contestées par courrier du 18 mai 2022 (pièce n° 20 de Maître MULLER).

Quant aux factures NUMERO4.) et NUMERO5.), il fait valoir que la société SOCIETE1.) ne justifierait pas sur quelle base leur paiement serait réclamé et notamment en quoi elles porteraient sur des suppléments pouvant faire l'objet d'une facture supplémentaire. Il indique s'être acquitté de l'intégralité des sommes dues aux termes de l'acte notarié de vente du 10 décembre 2018.

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) verse les factures suivantes :

Numéro	Libellé	Montant TTC
210015	« Divers travaux de réfection réalisés dans votre maison Lot 2 à ADRESSE1.) (suivant avenant N° S.H.S Lot 2) »	942,39 euros
210031	« PERSONNE2.) : Travaux de menuiserie – PORTES INTÉRIEURES (Devis n°NUMERO10.) du 13.02.2020) (suivant avant N° 2020/0032) »	3.649,19 euros
210032	« PERSONNE2.) : Travaux de menuiserie – PARQUET (Devis n° NUMERO11.) du 14.02.2020) (suivant avant N° 2020/0033) »	7.029,10 euros
220003	« PERSONNE2.) : SOLDE - Revêtement des sols (suivant avenant N° 2022/0003) »	952,57 euros
220005	« SOCIETE3.) : Frais de garantie d'achèvement svt annexes (suivant avenant N° NUMERO12.) »	4.637,83 euros
	TOTAL :	17.211,08 euros

Eu égard à la mesure d'instruction ordonnée dans le cadre de la demande principale de PERSONNE1.) relative aux réserves et désordres affectant la maison acquise, le Tribunal estime qu'il y a lieu de surseoir à statuer quant à la demande reconventionnelle en attendant l'issue de l'expertise contradictoire à ordonner.

Eu égard à une possible compensation entre les demandes principale et reconventionnelle, il y a lieu de surseoir à la condamnation de la société SOCIETE1.).

Il y a également lieu de réserver les demandes accessoires.

## PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

- quant aux réserves et désordres affectant la maison acquise par PERSONNE1.),

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Fernand ZEUTZIUS, expert en bâtiment et génie civil, demeurant à L-2177 Luxembourg, 10, rue Nic Majerus avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- *de relever et décrire les travaux à réaliser afin de lever les réserves reprises dans l'exploit d'assignation de PERSONNE1.) du 7 février 2022 et affectant la maison sise à L-ADRESSE1.),*
- *de chiffrer le coût de ces travaux,*
- *de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant ladite maison,*
- *en déterminer les cause et origines,*
- *de déterminer, le cas échéant, les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,*
- *de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,*
- *de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,*
- *de chiffrer, le cas échéant, la perte de jouissance résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés,*

ordonne à PERSONNE1.) de payer au plus tard le 10 novembre 2023 la somme de 1.500 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Monsieur le premier juge Stéphane SANTER du contrôle de cette mesure d'instruction,

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission confiée,

dit que l'expert devra en toute circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision payée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 22 décembre 2023 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé sur simple requête à adresser au président de chambre et par simple note au plunitif,

- quant au délai d'achèvement et à l'indemnité de retard,

dit que la SOCIETE1.) a accusé un retard non justifié de 277 jours,

partant dit fondée en principe la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant réclamé de 27.700 euros,

sursoit à la condamnation de la SOCIETE1.) r.l. en attendant l'issue de la mesure d'instruction,

- quant à la demande reconventionnelle et quant aux demandes accessoires,

sursoit à statuer en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée,

réserve le surplus.