

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00054 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, deux mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-07878 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 septembre 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée Étude d'Avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit TAPELLA,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 5 juillet 2024.

Vu les conclusions de Maître Laurent LIMPACH, avocat constitué pour PERSONNE1.).

Vu les conclusions de Maître Henri FRANK, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1. »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 janvier 2025.

FAITS CONSTANTS

Par contrat de vente en état futur d'achèvement signé en date du DATE1.) par-devant Maître Robert SCHUMAN, PERSONNE1.) a acquis auprès de SOCIETE1.) un appartement/balcon au quatrième étage (lot ALIAS1.), un emplacement intérieur (lot ALIAS2.) et une cave (lot ALIAS3.) dans l'immeuble dénommé « ALIAS4. » sis à L-ADRESSE3.), pour un prix de 360.509,87 euros (pièce no 1 de Maître Laurent LIMPACH).

L'acte de vente stipule que les ouvrages doivent être achevés au plus tard pour le DATE2.).

Par courrier de son mandataire en date du DATE3.), PERSONNE1.) a mis PERSONNE2.) en demeure de lui payer le montant de 24.881,71 euros à titre d'indemnité de retard alors que le bien aurait été livré avec un retard de 493 jours.

Il ne ressort pas des éléments du dossier que PERSONNE2.) ait accordé un quelconque suivi au prêt courrier de mise en demeure.

PROCÉDURE

Par exploit d'huissier de justice en date du 19 septembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

DEMANDES DES PARTIES

PERSONNE1.) demande aux termes de son assignation et au dernier état de ses conclusions, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à :

- voir condamner SOCIETE1.) à lui payer un montant de 26.905,85 euros à titre de dommages et intérêts du fait de la livraison tardive de l'appartement acheté avec les intérêts au taux légal à compter du DATE3.), date de sa mise en demeure, sinon à compter de l'assignation en justice, sinon à compter du jugement à intervenir et jusqu'à solde,
- la voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE1.), pour sa part, conclut au défaut de fondement des demandes de PERSONNE1.) et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.500 euros.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir que suivant l'acte notarié prémentionné du DATE1.), SOCIETE1.) se serait obligée à achever les ouvrages au plus tard pour le DATE2.). Or, ce délai n'aurait pas été respecté, l'immeuble n'ayant été livré qu'en date du DATE4.).

PERSONNE1.) estime que seul un retard de 5 semaines en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19 en rapport avec la fermeture des chantiers par le gouvernement luxembourgeois est acceptable, de sorte que le délai contractuellement stipulé aurait été allongé de 33 jours, soit au DATE5.).

Elle entend engager la responsabilité contractuelle de SOCIETE1.) pour violation de ses obligations contractuelles en ce qu'elle aurait été tenue à une obligation de résultat de livrer l'appartement dans le délai contractuellement fixé qu'elle n'aurait pas respecté.

À défaut pour cette dernière d'établir que le retard de livraison ne lui serait pas imputable, il y aurait lieu de retenir, au dernier état des conclusions de PERSONNE1.), un retard de 16 mois et demi entre le DATE5.) et le DATE4.).

PERSONNE1.) chiffre son préjudice en lien avec ledit retard à la somme de (23.100 euros + 3.805,81 euros =) 26.905,81 euros du chef de perte de loyers et d'intérêts débiteurs de crédit immobilier payés.

SOCIETE1.) s'oppose à la demande et conteste que l'appartement de PERSONNE1.) n'ait été achevé qu'en date du DATE4.).

Elle considère que la réception de l'appartement par PERSONNE1.) a été possible à partir du DATE6.), une fois les interrupteurs posés. PERSONNE1.) lui aurait toutefois indiqué qu'elle voudrait repousser la remise des clés jusqu'à ce que l'ascenseur commun du bloc C soit actif. À partir du moment où l'ascenseur aurait été mis en marche, les parties auraient convenu de la remise des clés au DATE7.). Or, au moment de la visite des lieux, PERSONNE1.) aurait à nouveau émis des réserves et refusé la remise des clés en avançant qu'elle souhaitait que tous les travaux soient terminés avant la mise en location de son bien, alors que les travaux en question ne tenaient qu'à quelques détails, tels que le changement du miroir du meuble de la salle de bain, les retouches du crépi du balcon et la peinture du couloir des communs et qu'ils n'auraient pas empêché une remise des clés.

SOCIETE1.) estime que l'appartement de PERSONNE1.) était habitable et achevé à partir du DATE6.), sinon au plus tard à partir du DATE7.). Elle aurait pris le soin de l'informer que la date de la remise des clés faisait courir un délai légal de 3 mois durant lequel le constructeur devait procéder aux derniers ajustements afin de lever les réserves émises. Malgré cette information, PERSONNE1.) n'aurait pas souhaité récupérer à plusieurs reprises les clés de

l'appartement et le délai de 3 mois n'aurait par conséquent pas pu commencer à courir. En date du DATE8.), cette dernière aurait par ailleurs fait procéder à l'installation de la cuisine, qui conformément au cahier des charges, ne devrait être installée que postérieurement à la remise des clés, ainsi qu'à la mise en place de luminaires dans l'appartement avant même la remise des clés.

Par la suite, PERSONNE1.) aurait invoqué de nouveaux points d'attention, tels que les retouches de peinture au-dessus des portes. PERSONNE2.) aurait accepté de mettre à jour l'état des lieux initial qui aurait été modifié en date du DATE9.). Elle aurait fait venir un peintre afin de procéder aux retouches, tout en précisant à sa cocontractante que ces petites anomalies n'étaient pas de nature à remettre en cause le bon état de son bien et n'empêcheraient pas la remise des clés, alors que l'appartement aurait été en parfait état d'être occupé.

Ce serait finalement qu'en date du DATE4.) que PERSONNE1.) aurait fini par accepter la remise des clés en émettant, là encore, quelques réserves liées à la retouche du crépi du balcon et au joint de la porte d'entrée.

Quant au retard qu'ont pris les travaux par rapport à la durée contractuellement prévue, SOCIETE1.) explique qu'elle a dû faire face à une fermeture de son chantier en raison de la crise sanitaire du Covid-19, ainsi qu'à une pénurie exceptionnelle des matériaux de construction, notamment pour les portes intérieures et portes palières, qui n'auraient pu être livrées que courant du mois de septembre 2021. La production des vitrages aurait été retardée, de sorte que les garde-corps, fenêtres et parois de douche n'auraient pas pu être posés à l'échéance initiale. Le marché en approvisionnement des matériaux aurait été totalement imprévisible.

L'ensemble de ces contraintes aurait entraîné un décalage d'au moins 178 jours se répartissant comme suit :

- 33 jours ouvrables liées à la fermeture du chantier,
- 114 jours ouvrable liés aux intempéries,
- 31 jours ouvrables liés à l'extension sans pénalités des délais contractuels de 10% par l'État du Grand-Duché de Luxembourg.

Le commencement du chantier aurait encore été retardé en raison d'une problématique de voisinage, alors que les habitants du bâtiment voisin n'auraient pas voulu d'ancrages sur leur propriété, ce qui aurait obligé SOCIETE1.) de procéder à l'installation d'une paroi berlinoise.

En droit, SOCIETE1.) fait valoir que l'inexécution provient de causes étrangères au sens de l'article 1147 du Code civil qui ne sauraient lui être imputables. Se référant à l'article 1148 du même code, elle considère que PERSONNE1.) n'a partant pas droit à des dommages et intérêts.

À titre subsidiaire, pour autant qu'un retard des travaux qui lui soit imputable soit retenu dans son chef, SOCIETE1.) conteste la demande indemnitaire de PERSONNE1.) sans son principe et son *quantum*. Outre la circonstance que les conditions de sa responsabilité (faute, préjudice et lien causal entre les deux) ne seraient pas remplies en l'espèce, le contrat de vente en état futur d'achèvement ne prévoirait pas d'indemnité de retard, de sorte qu'en application de l'article 1150 du Code civil une telle indemnité ne saurait être réclamée par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) conteste le bienfondé des différentes causes de justification invoquées par SOCIETE1.), excepté celle liée à la fermeture du chantier. Nonobstant le fait que le contrat ne prévoit pas de clause pénale en cas d'inexécution contractuelle, elle serait en droit de se voir allouer des dommages et intérêts pour le préjudice subi. Elle n'aurait pas pu donner son appartement en location entre le DATE10.) et le DATE11.) et aurait dû s'acquitter des intérêts de son prêt y relatif.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts de PERSONNE1.)

- Quant à l'existence d'un retard d'achèvement

PERSONNE1.) invoque un non-respect du délai d'achèvement stipulé dans le contrat de vente en état futur d'achèvement du DATE1.) conclu entre parties en ce que son appartement n'aurait été achevé qu'en date du DATE4.), date à laquelle elle aurait signé le procès-verbal de réception des travaux et aurait reçu les clés de son appartement (pièce no 3 de Maître Laurent LIMPACH).

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à la date d'achèvement des travaux de construction. Il convient de rappeler que SOCIETE1.), de son côté, conteste que les travaux n'aient été achevés qu'en date du DATE4.). Elle fait valoir que les lieux auraient été « utilisables » à partir du DATE6.), sinon à partir du DATE7.).

Quant à la date fixée par SOCIETE1.) et PERSONNE1.) pour l'achèvement des travaux de SOCIETE1.), il convient de se référer à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE1.) conclu entre elles.

Il stipule ce qui suit dans son paragraphe intitulé « *Délai d'exécution des travaux* » (pièce no 1 de Maître Laurent LIMPACH) :

« *La société venderesse, par l'organe de son représentant prénommé, s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans les 24 mois à partir des présentes, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* » (alinéa 1^{er}).

Le Tribunal relève qu'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 d'appel, 16 février 2000, Pas. 31, page 446 ; Tribunal d'arrondissement, 9 juillet 2020, no TAL-2018-01157). L'achèvement de l'ouvrage vendu dans le délai convenu constitue une obligation de résultat à charge du promoteur. La simple inexécution de l'obligation de résultat fait présumer sa responsabilité (cf. Cour d'appel, 12 juillet 2006, no 30375) et le créancier d'une obligation de résultat peut *a priori* obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation.

L'article 1146, alinéa 2, du Code civil prévoit que, lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour. En fixant un terme pour l'achèvement des travaux, les parties ont manifesté leur intention de dispenser le créancier de l'obligation de toute mise en demeure (Cass. fr. 17 novembre 1971, B.C. III, no 564 ; JurisClasseur civil, articles 1136 à 1145, Fasc. 60, no 23 et s.)

Il résulte de cette disposition que le délai de 24 mois prévu au contrat de vente en état futur d'achèvement du DATE1.) pour la réalisation des travaux est contraignant et fixe, sauf cause légitime de suspension.

Le constat d'achèvement revêt une importance primordiale dans la vente d'immeuble à construire et doit être distingué de la réception des travaux. En effet, la réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art et les stipulations contractuelles afin de faire courir les délais de garantie (cf. Cour d'appel, 17 novembre 2004, no 28647).

Étant comprise comme un acte juridique, la réception doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux. Il s'agit ainsi de l'acte par lequel le maître d'ouvrage reconnaît l'exécution correcte et satisfaisante des travaux accomplis. La réception se distingue de la simple livraison de l'ouvrage par l'entrepreneur ou de sa prise de possession par le maître d'ouvrage qu'elle peut aussi bien précéder que suivre.

La réception, qui peut être soit expresse, soit tacite, ne consiste dès lors pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté (cf. Tribunal d'arrondissement, 1^{er} avril 2015, no 163446).

L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (cf. Cour d'appel, 24 mars 2010, no 33536 ; Tribunal d'arrondissement, 9 juin 2015, nos 159122 et 160923) et il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception de prouver ce fait (cf. Tribunal d'arrondissement, 14 octobre 2014, no 143177).

L'achèvement en revanche constate *a priori* l'habitabilité du logement et précède donc la réception.

Par conséquent, afin d'apprécier un éventuel dépassement du délai d'achèvement par SOCIETE1.), il n'y a pas lieu de se référer au « *Procès-verbal de réception de travaux* » du DATE4.) (pièce no 3 de Maître Laurent LIMPACH et pièce no 32 de la farde de pièces no II de Maître Henri FRANK) invoqué par PERSONNE1.).

Seul importe en l'espèce le constat d'achèvement, dont la forme spécifique n'est pas légalement prévue pour la vente en état futur d'achèvement, les parties étant libres d'en prévoir les modalités dans leur contrat, ce qui a effectivement été le cas pour le contrat des parties, l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE1.) prévoyant notamment ce qui suit dans sa clause intitulée « *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, ci-après reproduit : « L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 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.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 » ».

Il est admis que si l'immeuble est destiné à l'habitation, celui-ci est considéré comme habitable et donc achevé si les éléments d'équipement nécessaires à la vie sont installés, tels que le chauffage, l'eau, l'électricité et les installations sanitaires, par exemple.

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. Les défauts mineurs qui n'empêchent pas l'immeuble de servir au but auquel il est destiné sont irrelevants (cf. M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, sous le no 207 ; Tribunal d'arrondissement, 23 mars 2012, no 138382).

La preuve du caractère substantiel de la non-conformité ou de l'impossibilité d'habiter dans les lieux à cause de malfaçons doit être rapportée par l'acquéreur.

Les parties respectives ont prévu ce qui suit en ce qui concerne le procédé de constatation de l'achèvement dans la clause relative à la « *Constatation de l'achèvement des ouvrages* » :

« 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 nouveau du Code civil ci-dessus reproduit et invitera la partie acquéreuse à constater la réalité de l'achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à la 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 [...] ».

Il est constant en cause que le prédit procédé n'a pas été respecté en l'espèce. Il ne ressort d'aucun élément du dossier que SOCIETE1.) ait adressé à PERSONNE1.) un quelconque certificat attestant l'achèvement.

Cependant ni la loi, ni le contrat de vente en état futur d'achèvement des parties ne contiennent des sanctions en cas de non-observation de l'une ou l'autre disposition ou stipulation concernant la procédure du constat d'achèvement.

Il y a lieu de fixer la date d'achèvement des travaux de construction de SOCIETE1.) en considération des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal, en précisant que la date de la remise des clés ou d'emménagement effectif n'est pas déterminante pour ce faire.

SOCIETE1.) entend prouver l'achèvement à la date du DATE6.) par les attestations testimoniales de PERSONNE3.) de SOCIETE2.), qui est l'entreprise générale de construction chargée par SOCIETE1.), datée du DATE12.) et de PERSONNE4.), responsable technique et gestionnaire de projets de l'entreprise SOCIETE3.) du DATE13.), dont la régularité n'est pas autrement contestée par PERSONNE1.) (pièces nos 1 et 40 de la farde no 2 de Maître Henri FRANK).

PERSONNE3.), dessinatrice métresse auprès de SOCIETE2.) a fait le suivi des travaux de l'appartement de PERSONNE1.). Elle fait un résumé détaillé de l'état d'avancement des travaux, pièces justificatives à l'appui, auxquelles elle renvoie dans son attestation.

Il ressort du document intitulé « *État des lieux C06* » daté du DATE14.) joint en pièce à son attestation testimoniale qu'à cette date le balcon de l'appartement n'était pas encore fini et qu'un verre manquait ; des joints de finition étaient encore à effectuer et les interrupteurs n'avaient pas encore été placés ; des traces étaient visibles sur les murs et les extérieurs, la cave, le garage, la buanderie et le local poubelle n'étaient pas encore finis ; le parking n'était pas ouvert et l'ascenseur n'était pas accessible (pièces nos 1 et 3 de la farde de pièces no II de Maître Henri FRANK).

En ce qui concerne ces différents non-achèvements relevés, il ressort des explications du témoin, ensemble l'état des lieux annoté (*ibidem*), qu'en date du DATE6.), SOCIETE1.) a procédé à l'installation d'un panneau de sécurité provisoire sur le balcon de l'appartement de PERSONNE1.) et lui avait proposé de retirer provisoirement la poignée pour en empêcher l'accès si elle le souhaitait. L'installation des interrupteurs et le joint de finition du plafond de la salle de bains avaient également été faits. PERSONNE2.) avait également enlevé les traces visibles sur le mur. L'état des lieux indique que la cave, le garage et la buanderie étaient utilisables, alors qu'il ne restait plus que des finitions à faire (pièce no 3 de la farde de pièces no II de Maître Henri FRANK).

Ce constat est confirmé par le témoin PERSONNE4.), qui était présent comme conseil technique lors de la visite du DATE14.) sur demande de SOCIETE2.) et qui est repassé le DATE15.). Il estime que l'appartement de PERSONNE1.) était alors habitable.

Or, il n'en reste pas moins que le parking de la résidence n'a été ouvert aux propriétaires qu'en date du DATE16.) et que l'ascenseur commun du bloc C n'a fonctionné qu'à partir du DATE17.) (pièces nos 1 et 3 de la farde de pièces no II de Maître Henri FRANK - attestation testimoniale de PERSONNE3.) et état des lieux du DATE14.)).

SOCIETE1.) n'a installé le vitrage manquant sur le balcon qu'en date du DATE18.) (pièces nos 1 et 18 de la farde de pièces no II de Maître Henri FRANK – attestation et courriel de PERSONNE3.)).

C'est notamment entre autres parce que l'ascenseur ne fonctionnait pas que PERSONNE1.) a refusé toute remise des clés, tel que l'explique PERSONNE2.).

Le Tribunal estime que c'est à juste titre que l'acquéreuse fait valoir que son bien immobilier ne pouvait être considéré comme achevé à cette date, dans la mesure où il convient d'admettre que tant le parking pour un appartement situé au centre-ville de ADRESSE4.), que l'ascenseur pour celui-ci situé au quatrième étage, sont à considérer comme des éléments d'équipement communs substantiels.

Il est à ce titre rappelé que, conformément à l'article 1601-6 du Code civil, l'immeuble est en effet réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination.

Le Tribunal relève qu'on considère habituellement que l'eau le gaz, électricité, le chauffage, l'accessibilité (escalier, ascenseur, éclairage des couloirs) et l'achèvement intérieur des locaux sont des éléments indispensables pour apprécier l'habitabilité de l'immeuble. Dans des cas plus originaux, l'antenne de télévision (Cass., 3^{ème} civ, 13 avril 1988 : Bull. civ. 1988, III, no 69) et l'absence de réseau d'évacuation d'eaux pluviales (Cass., 3^{ème} civ., 24 septembre 2003, no 02-14.046, SCI Les Cyprinees et a.) ont été considérés comme un indice de l'absence d'achèvement. En revanche, les retouches de peinture, l'absence de finition du hall d'entrée et des espaces verts n'étaient pas considérés comme étant de nature à empêcher la constatation de l'achèvement (Cour d'appel, Aix-en-Provence, 29 octobre 1975, SCI Le Florence) (L. THIELEN, Le droit de la construction au Luxembourg, Promoculture-Larcier, 2018, sous le no 221).

En pratique, l'hésitation est fréquente, car le critère n'est pas vraiment précis. Tout est question de fait ; certains arrêts se montrent assez indulgents avec le vendeur (Cour d'appel, Aix-en-Provence, 1^{er} juillet 1975, Bull. Aix 1975. III, no 3, p. 21, qui a considéré que sur six défauts de conformité et malfaçons, seuls le non-raccordement des éviers et des radiateurs faisait obstacle à l'achèvement), tandis que d'autres décisions sont au contraire très rigoureuses (Cour d'appel, Aix-en-Provence, 18 septembre 1985, RD imm. 1988.473, obs. J.-C. Groslière et C. Saint-Alary-Houin, qui a décidé que l'immeuble était inachevé lorsqu'il ne comportait pas encore la piscine et les jardins promis)

(Répertoire de droit civil, Vente d'immeuble à construire – Olivier TOURNAFOND, sous le no 158).

L'achèvement des travaux suppose donc que le bien puisse être utilisé conformément à sa destination, ce qui inclut les équipements indispensables à son usage normal.

L'ascenseur permettant de desservir un appartement situé à un étage supérieur d'un immeuble est à considérer comme un équipement commun essentiel pour l'accessibilité du logement par exemple en cas de transport de charges lourdes et pour des personnes à mobilité réduite.

Il convient ainsi de considérer que tant que l'ascenseur n'était pas mis en marche, PERSONNE1.) ne pouvait jouir normalement de son bien, de sorte que SOCIETE1.) ne saurait valablement faire valoir que le bien immobilier était achevé à la date du DATE6.).

Il y a lieu de retenir comme date d'achèvement des travaux de SOCIETE1.), la date du DATE19.), à laquelle le parking et l'ascenseur pouvaient être utilisés.

Conformément aux développements qui précèdent, le fait que certains points mineurs demeuraient encore d'être traités ne saurait permettre à PERSONNE1.) de considérer que le bien immobilier n'était pas achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil à cette date.

Eu égard aux stipulations contractuelles fixant le délai d'achèvement au DATE2.) au plus tard, le retard dans l'achèvement des travaux de construction de SOCIETE1.) s'étend donc en principe du DATE20.) au DATE17.), soit sur 450 jours (ce qui correspond à 14,79 mois).

- Quant à l'existence de causes de suspension du délai d'achèvement

Afin de se dégager de toute éventuelle responsabilité, SOCIETE1.) se prévaut d'une cause étrangère au sens de l'article 1147 du Code civil et entend justifier le retard des travaux par plusieurs causes de suspension du délai contractuellement stipulé.

Le Tribunal relève qu'il est admis que lorsque le résultat n'est pas atteint, comme en l'espèce, il appartient à la partie qui était tenue au respect de ce délai de prouver que le retard est dû soit à un cas de force majeure, soit à une

autre cause légitime de suspension du délai de livraison (cf. Cour d'appel, 10 juillet 2002, n° 26301 ; Cour d'appel, 12 juillet 2006, no 30375 ; Tribunal d'arrondissement, 10 juillet 2014, no 161082).

Pour valoir exonération du présumé responsable, il faut que la cause étrangère à la réalisation du dommage présente les caractéristiques d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité. Il suffit que l'événement dommageable n'ait raisonnablement pu être prévu et humainement évité (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas. 2006, page 752).

Il est admis que le promoteur peut valablement invoquer des causes d'exonération de sa responsabilité en cas de retard de la livraison de l'immeuble, pourvu que l'acte notarié prévoie des clauses d'aménagement pour le délai de livraison de l'immeuble. De telles dispositions, qui ne constituent pas des clauses de non-responsabilité, mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation du vendeur sont valables lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'événement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (cf. JurisClasseur civil, Code, articles 1601-1 à 1601-4, Fasc. 20, no 33).

Dans ce contexte, le contrat de vente en état futur d'achèvement des parties stipule ce qui suit dans son paragraphe intitulé « *Délai d'exécution des travaux* » (pièce no 1 de Maître Laurent LIMPACH) :

« Pour l'application de cette disposition seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à des 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 venderesses), les troubles résultant d'hostilités, de révolutions, de cataclysmes ou d'accidents de chantier.

S'il survenait un cas de force majeure ou d'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'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux » (alinéas 2 et 3).

Il y a lieu de passer en revue les différentes causes légitimes de suspension du délai contractuel invoquées par SOCIETE1.).

a) Quant au retard lié à la fermeture des chantiers liée à la crise du Covid-19

SOCIETE1.) rappelle que les chantiers étaient fermés entre le 13 mars 2020 et le 20 avril 2020, considérant ainsi que le délai d'achèvement devait être rallongé de 33 jours.

Il est constant en cause que les chantiers ont été fermés entre le 13 mars 2020 et le 20 avril 2020, de sorte que SOCIETE1.) justifie partant d'un retard à ce titre.

PERSONNE1.) ne contestant par ailleurs pas la prise en compte de ces 33 jours invoqués par SOCIETE1.), il y a d'ores et déjà lieu de retenir que PERSONNE2.) justifie d'un retard de 33 jours pour retard lié à la fermeture des chantiers.

b) Quant à l'extension du délai contractuel de 10%

SOCIETE1.) demande encore l'extension du délai contractuel renvoyant à un courrier du 14 mai 2020 du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics, Département des travaux publics (pièce no 13 de la farde no I de Maître Henri FRANK).

Dans ce courrier, il est indiqué que le conseil de gouvernement, outre de prolonger d'office le délai des chantiers publics de 33 jours, a décidé de permettre l'extension sans pénalités des délais contractuels de 10% aussi longtemps que les mesures de précaution liées au Covid-19 subsistent sur recommandation du Ministère de la Santé. Ainsi, par exemple, si le maintien de ces mesures devait perdurer pendant les 4 mois prochains (+/- 80 jours ouvrables), un délai supplémentaire maximal de 8 jours sans pénalités de retard serait à accorder.

Le Tribunal estime que c'est à juste titre que PERSONNE1.) s'oppose à la prise en compte d'une extension de délai.

Cette extension vise les chantiers publics et à défaut pour SOCIETE1.) de fournir des explications en quoi cette extension est également d'application

dans le cadre de marchés privés, elle ne justifie partant pas d'un retard de 31 jours ouvrables de ce chef.

Il s'ensuit que le moyen lié à l'extension du délai contractuel de 10% n'est pas fondé.

c) Quant aux intempéries

SOCIETE1.) se prévaut au dernier état de ses conclusions de 93 jours d'intempéries. Elle explique que des déclarations d'intempéries ont été faites pour chacun des 93 jours de travail.

Elle verse en cause un document unilatéral intitulé « *Tableau des intempéries 2020, 2021 et 2022* », les déclarations d'intempéries de SOCIETE2.) faites entre le mois de janvier 2019 et le 7 avril 2022, ensemble les relevés de SOCIETE4.) (pièce no 9 de la farde no I de Maître Henri FRANK et pièces nos 38 et 39 de sa farde de pièces no II).

PERSONNE1.) s'oppose à la prise en compte des intempéries considérant que des intempéries ponctuelles ne constituent pas une cause de suspension automatique du délai de livraison. Elles permettraient seulement de reporter ledit délai si elles dépassent par leur intensité ou durée ce à quoi un promoteur pourrait habituellement s'attendre. En l'espèce, il ne serait pas prouvé que les intempéries aient été d'une intensité et/ou d'une durée permettant de justifier la suspension du délai de livraison contractuellement stipulé. Elle considère par ailleurs que SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir de jours d'intempéries intervenus avant la signature de l'acte ou après la date à laquelle elle aurait dû livrer l'appartement.

Le Tribunal relève qu'il appartient au promoteur-constructeur de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux.

Pour autant que l'exécution du chantier avait déjà accumulé un retard au moment de la conclusion de la vente en l'état futur d'achèvement en date du DATE1.), il aurait appartenu à SOCIETE1.) de stipuler une date d'achèvement plus éloignée que celle du DATE2.).

Quant à la période postérieure à la conclusion de la vente en état futur d'achèvement du DATE21.), le Tribunal relève que l'apparition d'intempéries

empêchant l'exécution de travaux est prévisible et ne peut être qualifiée en soi de cas de force majeure.

Il est en effet admis qu'un cas de force majeure ne peut être retenu que si les intempéries ont dépassé par leur intensité et leur durée ce à quoi l'on peut habituellement s'attendre dans nos régions pendant la période considérée. Pour que les intempéries puissent être considérées comme force majeure justifiant la suspension du délai de livraison, il faut par ailleurs que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries soit rendue impossible.

La partie qui invoque un empêchement temporaire de poursuivre les travaux doit prouver qu'il n'a pas pu être évité, nonobstant sa diligence et sa prévoyance. La cause de suspension ne peut être considérée comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée au débiteur (*cf.* Cour d'appel, 24 juin 2009, no 33742 du rôle).

Il ne suffit pas d'établir le nombre des jours d'intempéries, mais il faut également justifier que ces intempéries sont des causes légitimes de suspension en ce qu'elles ont effectivement retardé l'exécution des travaux sur le chantier. C'est en ce sens également que l'article L.531-2 (1) du Code du travail considère comme intempéries la pluie, le froid, la neige, le gel et le dégel, à condition que l'effet direct et immédiat des intempéries entraîne l'impraticabilité du lieu de travail, ou bien rende l'accomplissement des travaux impossible ou dangereux, eu égard soit à la santé ou à la sécurité des travailleurs, soit à la nature ou à la technique des travaux à exécuter (*cf.* Cour d'appel, 23 février 2012, no 35683).

Le « *Tableau des intempéries* » et les « *Déclarations d'intempéries* » ne permettent pas, sans autre élément probant, tels un planning prévisionnel des travaux de construction, indiquant les dates estimées auxquelles les différents travaux auraient dû être réalisés, de déterminer concrètement quelle prétendue intempérie a eu telle incidence sur tel type de travaux qui aurait dû être réalisé à un jour déterminé.

SOCIETE1.) reste en outre en défaut d'établir, sinon de préciser en quoi les intempéries invoquées ont dépassé les prévisions normales d'intempéries à prendre en compte dans le calcul du délai d'achèvement du chantier.

La preuve que les conditions météorologiques aient constitué pour elle un cas de force majeure lui permettant de suspendre les travaux pour intempéries

laisse partant d'être établie, de sorte qu'elle ne peut justifier le retard pris dans la réalisation des travaux par l'existence d'intempéries.

Faute pour SOCIETE1.) d'avoir fourni ces éléments à l'appréciation du Tribunal, il n'est pas possible d'établir le caractère légitime des intempéries invoquées pour justifier une suspension du délai d'achèvement de 93 jours.

Il s'ensuit que le moyen lié aux intempéries est également à rejeter.

d) Quant au retard lié à la pénurie de matériaux

SOCIETE1.) estime encore justifier le retard par une importante pénurie de matériaux liée à la perturbation des chaînes d'approvisionnement et de production en raison de la pandémie liée au Covid-19. Ses sous-traitants auraient connu des retards de livraison, ce qui aurait eu un impact direct sur le délai de livraison. Elle aurait ainsi été contrainte de décaler les travaux de bétonnage de la dalle, SOCIETE5.), en charge des travaux d'installation du chauffage au sol, ne pouvant obtenir les tuyaux de ventilation mécanique. La pose de ces tuyaux aurait été nécessaire avant de pouvoir bétonner la dalle. Finalement, le fabricant de la paroi berlinoise aurait refusé la fabrication à la suite de l'explosion du prix du gaz due à la guerre en Ukraine avec comme conséquence que les carreleurs et les entreprises travaillant avec du gaz auraient dû arrêter leur fabrication.

SOCIETE1.) verse en cause un courrier du 22 avril 2021 de la Fédération des Artisans adressé au Ministère de l'Economie qui attire l'attention de ce dernier sur la pénurie exceptionnelle des matériaux à laquelle se trouve confronté le secteur de la construction (tuyauteries, PVC) (pièce no 10 de la farde de pièces no I de Maître Henri FRANK).

Dans un courrier du DATE22.) lui adressé par SOCIETE2.), il est fait état d'un allongement des délais non prévisible dans la fourniture de certains produits qui serait constitutif d'un cas de force majeure (pièce no 36 de la farde de pièces no II de Maître Henri FRANK).

Il ressort encore d'un courrier de SOCIETE5.) adressé à SOCIETE2.) en date du DATE23.) qu'elle subit de gros retards de livraison de matériel en conséquence de la crise mondiale (*ibidem*).

SOCIETE1.) invoque finalement le rapport de réunion de SOCIETE2.) du DATE24.) qui fait état d'une information de la part de SOCIETE5.) que les matériaux commençaient à être difficile à commander, ce qui risquerait d'impacter les chantiers (tubes VMC à intégrer dans les dalles) (pièce no 41 de la farde de pièces no II de Maître Henri FRANK).

Le Tribunal relève que s'il est vrai que les chantiers étaient 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 en question, ce qu'elle reste en défaut de faire en l'absence d'indication exacte quant à l'impact concret de la pénurie en matériaux sur le planning de ses travaux (durée du retard engendrée par la pénurie).

S'il est encore vrai que SOCIETE6.) n'a pas reçu les portes intérieures dans les délais convenus, qui n'ont été livrées qu'au mois de septembre 2022, toujours en est-il qu'aucun élément objectif du dossier ne permet de mettre cette livraison tardive en lien avec la crise mondiale.

Il s'ensuit que le moyen lié à une pénurie de matériaux est partant à rejeter.

e) Quant au retard lié à un problème de voisinage

SOCIETE1.) fait encore état d'un problème de voisinage qui aurait retardé le début des travaux. Les propriétaires de l'immeuble voisin n'auraient pas voulu la fixation d'encrages dans leur propriété, ce qui aurait obligé SOCIETE1.) d'installer une paroi berlinoise.

C'est à juste titre que PERSONNE1.) fait valoir que la réalité des problèmes de voisinage invoqués par SOCIETE1.) ne sont pas établis. SOCIETE1.) ne verse en cause aucune pièce relative à un refus des propriétaires voisins quant à l'encrage projeté.

Les photos de l'état d'avancement des travaux prises entre le DATE25.) et le DATE26.) versées en cause par SOCIETE1.) (pièce no 12 de la farde de pièce no I de Maître Henri FRANK) sont en tout état de cause insuffisantes pour établir ses affirmations à ce sujet.

Il est par ailleurs à noter à ce titre que la partie qui invoque un retard dans les travaux doit prouver qu'il n'a pas pu être évité, nonobstant sa diligence et sa prévoyance. Le retard ne peut être considéré comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée à l'entrepreneur.

Dès lors qu'il convient de considérer que SOCIETE1.) aurait dû anticiper un éventuel refus des voisins quant à l'encrage projeté, le moyen lié à un problème de voisinage est pareillement à rejeter.

Au vu de tout ce qui précède, SOCIETE1.) ne s'exonère de la présomption de responsabilité pesant sur elle en ce qui concerne le retard dans l'achèvement du chantier que pour un total de 33 jours lié à la fermeture du chantier.

Il y a partant lieu de tenir compte de 33 jours au titre de prorogation du délai d'achèvement et de retenir que les travaux auraient dû être achevés pour le DATE27.) (DATE2.) + 33 jours).

- Quant au préjudice de PERSONNE1.)

a) Quant au moyen de SOCIETE1.) tiré du caractère imprévisible du dommage

SOCIETE1.) fait valoir que l'acte de vente en état futur d'achèvement conclu entre parties ne stipule pas de pénalité en cas de dépassement du délai d'achèvement des travaux et se base sur l'article 1150 du Code civil aux termes duquel le débiteur n'est tenu que de dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée.

Eu égard au délai d'achèvement contractuellement stipulé, SOCIETE1.) ne pouvait ignorer qu'elle s'exposait à une possible demande en allocation de dommages et intérêts en cas de retard d'achèvement.

Le moyen de SOCIETE1.) tiré du prétendu caractère imprévisible du dommage allégué est partant à rejeter.

b) Quant au bienfondé de la demande en réparation

Il est de principe que la responsabilité civile, destinée à réparer le préjudice né de l'exécution défectueuse d'une obligation, exige l'existence d'un préjudice. Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse comme probable ou possible (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, no 1109).

PERSONNE1.) fait état d'une perte de loyer et d'intérêts débiteurs que lui aurait imputé la banque versant en cause les avis bancaires y afférents (pièce no 5 de Maître Laurent LIMACH).

La perte de loyer sur 13,73 mois est réelle.

Il est en effet constant en cause qu'entre le DATE27.) et le DATE17.), PERSONNE1.) n'a pas pu mettre en location son appartement, qu'elle a cependant donné en location par la suite pour un loyer de 1.400 euros, tel que cela résulte du contrat de bail du DATE28.) (pièce no 4 de Maître Laurent LIMPACH).

À défaut de contestations circonstanciées de la part de SOCIETE1.) quant au *quantum*, la demande de PERSONNE1.) est dès lors déjà fondée pour un montant de (1.400 euros x 13,73 mois =) 19.222 euros à titre de perte de loyer pour la période se situant entre le DATE27.) et le DATE17.).

SOCIETE1.) ne saurait cependant être tenue au remboursement d'intérêts liés au crédit immobilier de PERSONNE1.) que cette dernière aurait de toute manière dû supporter. Il n'est ni établi, ni même allégué par PERSONNE1.) que ces intérêts constituent des intérêts supplémentaires qui n'auraient pas été dus si l'appartement avait été terminé à temps.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande de PERSONNE1.) à l'égard de SOCIETE1.) n'est à déclarer fondée que pour un montant de 19.222 euros.

Il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'intérêts et de lui allouer les intérêts au taux légal à compter du DATE3.), date de la mise en demeure (pièce no 6 de Maître Laurent LIMPACH) valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

Il y a par voie de conséquence lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 19.222 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE3.), jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

- Quant à l'indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, 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. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf.* Cour de cassation française, 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

SOCIETE1.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

- Quant à l'exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

- Quant aux frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme,

la déclare fondée pour un montant de 19.222 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE3.), date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 19.222 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE3.), jusqu'à solde,

déclare fondée pour un montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare non fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

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

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.