

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00102 (Xle chambre)

Audience publique extraordinaire du mardi, quinze juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-07714 du rôle

Composition :

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

ENTRE

1. PERSONNE1.), professeur, et son épouse,

2. PERSONNE2.), institutrice,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 5 septembre 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F Legal S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B230842, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean FALTZ, 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 GEIGER,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, 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 B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 22 octobre 2024.

Vu l'ordonnance de clôture du 2 février 2025.

Vu les conclusions de Maître Jean FALTZ, avocat constitué pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (cette dernière ci-après désignée : « PERSONNE2. ») et les deux : les « parties demanderesse »).

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1. »), respectivement la « partie défenderesse »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 mars 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier en date du 5 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- la voir condamner à leur payer le montant de 41.850 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, « *sinon jusqu'au 5 septembre 2024* », jour supposé de la réception du studio, sinon du jour du présent jugement, jusqu'à solde, à titre de préjudice subi en raison de la perte de revenus locatifs,
- la voir condamner à leur payer un montant de 10.000 euros avec les intérêts au légaux à compter de la demande en justice, « *sinon jusqu'au 5 septembre 2024* », jour supposé de la réception du studio, sinon du jour du présent jugement, jusqu'à solde, à titre d'indemnisation de leur préjudice moral,
- la voir condamner au remboursement des frais d'électricité injustement refacturés de 2.183,96 euros, sinon voir ramener lesdits frais à de plus justes proportions en déduisant les frais ultérieurs à novembre 2022,
- la voir condamner à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean FALTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOYENS ET PRÉTENTIONS

À l'appui de leurs prétentions, **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** font exposer qu'en vertu d'un contrat de vente en état futur d'achèvement du 22 octobre 2020, ils auraient acquis de la partie défenderesse un studio de 42m² comprenant une cave privative dans la Résidence « **ALIAS1.)** » sise au **ADRESSE3.)**. Le contrat prévoirait un achèvement des travaux pour la fin du mois d'octobre 2022, ce qui ne se serait pas réalisé en l'espèce. Ils auraient signalé le retard des travaux en cours d'exécution dans divers courriers, mettant **SOCIETE1.)** en demeure de verser des pénalités pour chaque jour de retard pour perte locative. Cette dernière aurait toutefois contesté l'existence de tout manquement, en invoquant un mode de calcul spécifique du délai d'achèvement. Elle aurait soutenu, sans produire aucune pièce justificative, qu'il conviendrait de décompter certains jours d'intempéries ainsi que des

périodes de suspension légitime, notamment en lien avec la pandémie de Covid-19.

La remise des clés n'aurait finalement qu'eu lieu en date du 5 septembre 2024, jour de l'assignation en justice, soit avec un retard de plus de 675 jours par rapport à la date contractuellement stipulée du 1^{er} novembre 2022.

Ils auraient en outre été contraints de contester une facture no NUMERO2.) émise par la défenderesse relative au solde à payer d'un montant de 11.836,91 euros,—en rappelant qu'en raison du préjudice subi du fait du retard, ils actualiseraient leur estimation du dommage au titre de la perte locative. Dans ce contexte, ils auraient sollicité la consignation du montant de 11.836,91 euros, conformément aux dispositions de l'article 1601-9 du Code civil, ce qui leur aurait toutefois été refusé par SOCIETE1.), cette dernière ayant continué à réclamer le paiement intégral de ses factures tout en contestant l'existence de tout retard dans l'exécution des travaux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils ont subi une perte de loyers, le studio ayant été destiné à la location. En prenant en compte une valeur locative mensuelle de 1.850 euros, ils évaluent leur préjudice au titre de la perte de loyers résultant du retard dans l'achèvement des travaux à la somme de (1.850 euros : 30 jours = 62 euros/jour x 675 jours de retard =) 41.850 euros.

Ils auraient en outre subi un préjudice moral évalué à 10.000 euros en lien avec ledit retard alors que malgré plusieurs courriers et mise en demeure émanant de leur mandataire, la partie défenderesse serait demeurée silencieuse quant à la date d'achèvement des travaux. Ils seraient sans cesse restés dans l'expectative de pouvoir mettre leur studio en location, sans jamais pouvoir le faire. La défenderesse aurait refusé qu'ils consignent le solde des travaux, sans fournir la moindre justification, tout en exigeant le paiement intégral de ce solde comme condition préalable à la remise des clés. Or, conformément à l'article 1601-9 du Code civil, une telle consignation ne pourrait être envisagée qu'en cas de contestation.

Ils font enfin valoir avoir été contraints de régler une facture no NUMERO3.) relative à une refacturation d'électricité intervenue pendant le déroulement du chantier pour un montant de 2.183,96 euros. Ils en demanderaient le remboursement, alors que ces frais seraient inclus dans les coûts de construction. À titre subsidiaire, ils soutiennent ne pas être responsables du retard du chantier, de sorte qu'il y aurait lieu de déduire du montant de ladite

facture les frais postérieurs au mois de novembre 2022, date contractuellement prévue pour l'achèvement des travaux.

SOCIETE1.) conclut au défaut de fondement des demandes en contestant le délai contractuel d'exécution des travaux invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Dans un courrier, ils auraient estimé que le délai expirerait au quatrième trimestre de l'année 2022, soit au plus tard le 31 décembre 2022, tandis que dans un autre courrier émanant de leur mandataire, il aurait été soutenu que le terme intervenait à la fin du mois d'octobre 2022. Or, aucune de ces dates ne correspondrait au terme contractuel effectif.

Plus loin, elle soutient que le délai d'achèvement stipulé de 22 mois ne saurait avoir couru à partir du 24 décembre 2020, celui-ci étant un jour férié légal, mais à compter de la reprise des travaux après les congés collectifs du bâtiment de l'hiver 2020/2021, soit à partir de janvier 2021. Ce délai devrait en outre être calculé en tenant compte des jours non ouvrables, incluant les samedis, dimanches, jours fériés légaux, congés collectifs et jours d'intempéries. En l'espèce, il conviendrait d'ajouter au calcul les jours non ouvrables. Or, puisque PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas procédé à ce calcul, le retard allégué ne serait partant pas établi.

Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), celle-ci est contestée par SOCIETE1.) tant en son principe qu'en son *quantum* en ce qui concerne tant leur demande au titre de la perte de loyers que celle au titre de leur préjudice moral. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) resteraient en défaut d'établir que le studio était destiné à la location. À titre subsidiaire, ils ne rapporteraient pas la preuve d'une valeur locative mensuelle de 1.850 euros, ce montant ne reposant sur aucune pièce justificative et relevant d'une évaluation unilatérale et arbitraire des parties demanderesses. Elle aurait ensuite régulièrement tenu informés les acquéreurs de l'avancement des travaux en répondant dans la mesure du possible à leurs demandes. Son refus de consentir à la consignation de la dernière tranche du prix de vente aurait d'ailleurs été conforme à l'esprit de la loi et notamment à l'article 1601-9 du Code civil, d'après lequel le solde du prix de vente peut être consigné en cas de contestations sur la conformité avec les prévisions du contrat. Or, en l'espèce, les parties demanderesses n'auraient formulé aucune contestation relative à la conformité des travaux avec les stipulations contractuelles. Ainsi, le préjudice moral serait exclu dans leur chef. À titre subsidiaire, il conviendrait de considérer que le montant réclamé de

10.000 euros au titre du préjudice moral ne repose sur aucune pièce justificative et apparaît manifestement exagéré.

S'agissant des frais d'électricité, SOCIETE1.) estime qu'ils sont à la charge des acquéreurs, en se fondant sur la clause intitulée « CHARGES DE L'ACQUÉREUR » figurant à la page 9 de la notice descriptive du projet immobilier dont s'agit. Ce serait notamment sur cette base qu'elle leur aurait adressé la facture litigieuse no NUMERO3.) d'un montant de 2.183,96 euros, qui serait suffisamment détaillée (18 lignes relatives à la refacturation de frais qu'elle aurait effectivement déboursés) et vérifiable sur base des justificatifs y annexés.

SOCIETE1.) conteste enfin la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tant en exécution provisoire, qu'en allocation d'une indemnité de procédure et en condamnation aux frais et dépens. Elle demande à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard des parties demanderesses, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent que la charge de la preuve du respect du délai d'achèvement incombe au promoteur, qui en l'espèce, resterait en défaut tant de produire la date d'achèvement applicable selon sa propre interprétation de la clause y relative stipulée dans le contrat de vente en état futur d'achèvement, que d'établir avoir satisfait à son obligation de résultat d'achèvement des travaux dans le délai contractuel, de sorte que ses contestations devraient être rejetées comme non fondées.

S'agissant de l'argumentation développée par SOCIETE1.), selon laquelle le délai contractuel devrait être prolongé en raison des jours non ouvrables, fériés, etc..., il s'agirait d'un fait notoire que tous les mois d'une année calendaire sont réputés ouvrables. À aucun moment l'acte de vente en état futur d'achèvement ne préciserait que les jours non ouvrables devraient s'ajouter au délai fixe d'achèvement stipulé.

Quant au délai d'achèvement convenu, la défenderesse aurait d'ailleurs elle-même reconnu dans un courrier, que la livraison était prévue pour le premier semestre de l'année 2023. Un tel aveu ressortirait également d'un courrier adressé à un autre copropriétaire de la résidence, dans lequel le promoteur

aurait renoncé à toute indexation en raison du retard du chantier. En cas de doute, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment qu'il convient d'interpréter la convention contre SOCIETE1.), conformément à l'article 1162 du Code civil et de retenir que la date convenue pour la livraison était le 1^{er} novembre 2022. À titre subsidiaire, ils procèdent à un calcul selon l'interprétation de SOCIETE1.) du délai d'achèvement.

Dans leurs conclusions du 14 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que leur studio n'a été loué qu'en date du 10 janvier 2025. Ils reviennent sur la date du 5 septembre 2024, retenue comme date de fin de la perte locative dans l'acte d'assignation en faisant donc désormais état d'un retard de chantier de 801 jours, soit de 26 mois et de 9 jours.

Ils augmentent partant leur demande au titre de la perte locative au montant de $26 \text{ mois} \times 1.850 \text{ euros} + 9 \text{ jours au prorata} = 48.637 \text{ euros}$, sinon, selon la méthode de calcul invoquée par SOCIETE1.), de $(18 \text{ mois} \times 1.850 \text{ euros} + 5 \text{ jours au prorata} = 33.598,38 \text{ euros})$.

Renvoyant au procès-verbal de réception du 5 septembre 2024, ils considèrent désormais que cette date ne saurait valablement marquer l'achèvement effectif des travaux, alors que, malgré son établissement à cette date, l'état de l'immeuble n'aurait pas permis une mise en location effective du studio, notamment en raison de l'inachèvement des parties communes et de l'absence d'éléments essentiels à la sécurité du logement, tels que les garde-corps.

La perte locative subie devrait être évaluée jusqu'à la date réelle de mise en location, soit le 10 janvier 2025, date à laquelle le bien a pu être proposé à la location malgré l'inachèvement persistante. Ils auraient tout mis en œuvre pour limiter leur préjudice et le promoteur n'aurait d'ailleurs pas contesté l'« absence » des garde-corps en se contentant de répondre qu'il n'y avait pas de danger.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent enfin la demande en allocation d'une indemnité de procédure et en condamnation aux frais et dépens de la partie défenderesse.

SOCIETE1.) maintient ses contestations quant à la date contractuelle d'achèvement des travaux retenue par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), considérant que la charge de la preuve du retard allégué leur incombe. Il n'y aurait pas lieu à interprétation du contrat, qui serait clair en ce que les jours non

ouvrables ne devraient pas être inclus dans la computation du délai. Dans ses conclusions du 16 janvier 2025, la défenderesse fait désormais état de causes légitimes de suspension du délai d'achèvement, l'une liée à une contamination au variant Omicron du Covid-19 durant le mois de novembre 2021 au sein de sa cocontractante SOCIETE2.), qui aurait prorogé le délai d'achèvement d'un mois, l'autre lié à la déconfiture suivie de la faillite de cette même société sur 9 mois.

Elle fait valoir dans ce contexte que les ouvrages ont été achevés avant les congés collectifs de l'été 2024 et que les lots privatifs auraient été réceptionnés en fonction de la disponibilité des acquéreurs. Les parties demanderesses l'auraient informée qu'ils étaient en vacances durant les deux mois d'été, de sorte que l'allongement du délai ayant couru jusqu'à au 5 septembre 2024 ne saurait relever de sa responsabilité.

MOTIFS DE LA DÉCISION

- Quant au retard d'achèvement

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent, au dernier état, un non-respect du délai d'achèvement stipulé dans le contrat de vente en état futur d'achèvement du 22 octobre 2020 conclu entre parties en ce que leur studio n'aurait été achevé qu'en date du 10 janvier 2025, soit avec un retard de 801 jours par rapport au 1^{er} novembre 2022 contractuellement stipulé.

Il convient de rappeler que SOCIETE1.) fait valoir que les travaux ont été achevés avant les congés collectifs de l'été 2024.

Son affirmation suivant laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient à l'origine d'un report du constat d'achèvement au 5 septembre 2024 n'est cependant pas corroboré par un élément du dossier. Il convient au contraire de considérer que cette date a été librement fixée par le constructeur. Dans un email du 9 août 2024, lui adressé, PERSONNE1.), en se référant à un entretien avec lui, a notamment écrit ce qui suit : « *Comme nous en avons discuté aujourd'hui lors de la pré-visite de la remise des clés, vous prévoyez la remise des clés début septembre. Veuillez trouver ci-dessous mes disponibilités [...]* ».

Lors de la réception, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), n'étaient pas présents.

Il ressort du procès-verbal versé aux débats par SOCIETE1.), qu'ils ont été représentés par leur mandataire, Maître Jean FALTZ.

Il stipule ce qui suit sous le point « *ÉTAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE* » :

« Suite à la notification de l'achèvement au sens défini en l'article 1601-6 du nouveau du code civil et à l'invitation par « le promoteur » à la réception de son appartement en date de ce jour ;

L'acquéreur a la faculté de faire insérer au présent procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le « promoteur ».

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 clefs à l'acquéreur, pour valoir livraison et prise de possession et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition ainsi qu'à la restitution de la garantie bancaire » (souligné par le Tribunal).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font actuellement valoir que les garde-corps n'auraient pas encore été fixés, ce qui aurait présenté un caractère dangereux pour les usagers des parties communes, de sorte que l'immeuble ne saurait être considéré comme achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

Le Tribunal constate qu'il ressort effectivement de l'annexe audit procès-verbal que le constat d'achèvement mentionnait, entre autres, une réserve relative à l'absence de fixation des garde-corps dans les parties communes.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dûment représentés par leur avocat lors de l'établissement dudit constat, n'ont pas refusé de le signer ni contesté la validité de l'achèvement à ce moment. Bien au contraire, ils ont accepté la remise des clés, laquelle était expressément conditionnée à la reconnaissance de l'achèvement des travaux.

Outre le fait que le caractère dangereux allégué des garde-corps n'est pas établi, il convient d'admettre que cette acceptation, en pleine connaissance de cause, vaut acquiescement à l'état d'avancement des travaux tel que constaté, y compris avec les réserves mentionnées. Il ne saurait dès lors être soutenu, a

posteriori, que l'achèvement n'aurait pas été effectif à la date du 5 septembre 2024.

Le constat d'achèvement, établi contradictoirement et accepté sans opposition sur ce point, doit donc s'appliquer et il convient de retenir la date du 5 septembre 2024 comme date d'achèvement des travaux.

Quant à la date fixée par les parties pour l'achèvement des travaux, il convient de se référer à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 22 octobre 2020 conclu entre elles.

Il stipule ce qui suit dans son paragraphe intitulé « **Délai d'exécution des travaux** » :

« Le vendeur des constructions s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans un délai de **VINGT-DEUX MOIS (22 MOIS) ouvrables**, à compter de la date d'ouverture du chantier laquelle aura lieu endéans un délai de **deux (2) mois à compter des présentes**, sauf survenance d'un cas de force majeures, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ou tout autre fait indépendant de la volonté du vendeur des constructions telle que l'exécution de travaux sous la responsabilité de l'acheteur.

Crise sanitaire relative au COVID-19 : Incidence sur les délais

En raison des circonstances exceptionnelles relatives à la propagation du COVID-19 et plus particulièrement des mesures gouvernementales prise en vu d'endiguer l'épidémie, le promoteur a été contraint, afin de se conformer strictement auxdites recommandations, de prendre des mesures singulières dont l'arrêt à dater du 20 mars 2020, de ses différents chantiers et projets.

Dès lors, les Parties conviennent que l'intégralité des délais d'exécution doit s'entendre comme étant de plein droit majorée (i) d'une période égale à la durée de la suspension des chantiers consécutive auxdites mesures gouvernementales et (ii) du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

Les samedis, dimanches et jours fériés légaux.

Les jours de vacances suivant la convention collective de la construction du Grand-Duché de Luxembourg, les jours d'intempérie.

Les jours d'intempérie sont établis par rapport aux données de la station météorologique de l'aéroport de Luxembourg et correspondent aux jours où le relevé de la température à huit heures du matin est inférieure ou égale à deux

(2) degrés Celsius, ou pendant lesquels quatre (4) heures de pluie et plus sont enregistrés, ou au cours desquels la vitesse du vent dépasse la vitesse de soixante-dix (70) kilomètres/heure.

Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le lock-out, la faillite, la déconfiture, la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens 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 au vendeur-promoteur), les procédures judiciaires qui auraient pour conséquence l'arrêt des travaux (à moins que ces dernières ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur-promoteur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier, ou tout autre événement indépendant de la volonté du vendeur-promoteur.

La suspension temporaire des travaux pour cas de force majeure, cause légitime de suspension ou de retard de paiement de l'acquéreur entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier [...] ».

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 ».

Les parties au litige sont en désaccord quant aux termes employés dans l'acte notarié de vente concernant le délai de « 22 mois ouvrables ».

SOCIETE1.) estime que le délai stipulé de « 22 mois ouvrables » correspond à un délai de 22 mois calendaires, auquel il y aurait lieu de rajouter les samedis, dimanches, jour fériés légaux et les congés collectifs, tandis qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment qu'il s'agit d'un délai calendaire fixe, exception faite de causes légitimes de suspension.

Le Tribunal relève que le libellé de cette clause contractuelle est ambigu en ce qui concerne le délai d'achèvement : dans le premier alinéa, le délai est exprimé en mois ouvrables, sans qu'il ne soit précisé si les périodes de congés collectifs doivent être prises en compte ou non. Pourtant, l'acte contient une définition

des jours non ouvrables, ce qui laisse entendre qu'une distinction aurait pu être faite. En revanche, dans le dernier alinéa, le délai est mentionné simplement en mois, sans autre précision, ce qui accentue l'ambiguïté de l'ensemble.

Dans un arrêt du 11 octobre 2017, rôle no 42974, la Cour d'appel a retenu ce qui suit : « *Au vu des termes « mois ouvrables » inscrits dans l'acte notarié de vente qui procède de la libre volonté des parties au contrat, la Cour ne peut que constater que c'est par une saine appréciation que les juges de première instance ont retenu que par mois ouvrables il fallait entendre des mois calendaires. En effet, si les parties avaient voulu que le délai d'achèvement s'exprime en « jours » ouvrables, elles auraient dû le spécifier dans l'acte notarié de vente, tel n'étant toutefois pas le cas. »*

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

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

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

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

Or, les parties ont clairement entendu indiquer un délai d'achèvement de (2 mois + 22 mois) = 24 mois.

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

Au vu des termes de la clause litigieuse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont pu raisonnablement s'attendre à ce que leur maison soit achevée dans un délai de 24 mois à partir du (22 octobre 2020 + 24 mois =) 22 octobre 2022, sauf cas de force majeure ou cause de suspension légitime du délai de livraison ou autre fait indépendant de la volonté du vendeur.

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.)

Le délai de 24 mois prévu au contrat de vente en état futur d'achèvement du 22 octobre 2020 pour la réalisation des travaux est contraignant et fixe, sauf cause légitime de suspension.

Eu égard aux stipulations contractuelles fixant le délai d'achèvement au 22 octobre 2022 au plus tard, le retard dans l'achèvement des travaux de construction de SOCIETE1.) s'étend donc en principe du 23 octobre 2022 au 4 septembre 2024, soit sur 22 mois et 13 jours.

- Quant aux causes de suspension du délai d'achèvement

Afin de se dégager de toute éventuelle responsabilité, SOCIETE1.) se prévaut de causes légitimes 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).

Il est admis que le constructeur 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).

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

- Quant au retard pour cause de déconfiture suivie de la faillite de SOCIETE2.)

SOCIETE1.) entend justifier le retard des travaux par l'état de déconfiture et la faillite de SOCIETE2.), déclarée en état de faillite suivant jugement du Tribunal d'arrondissement du 18 mars 2024. Les salariés de SOCIETE2.) auraient travaillé en effectif réduit, les fournisseurs auraient cessé leurs livraisons et les sous-traitants auraient, eux aussi, interrompu leurs interventions.

SOCIETE1.) a versé en cause différents articles de presse du site Internet « virgule.lu » datés du mois de mars 2024, qui font état de licenciements intervenus au sein de SOCIETE2.), dont notamment des travailleurs de trois équipes, alors qu'elle était déjà en difficulté depuis environ un an. D'après « virgule.lu » certains salariés ont signé « les documents » au mois de décembre 2023. L'OGBL a déclaré aux journalistes qu'il a négocié avec l'entreprise pendant un an et demi un plan pour l'emploi. Dans une interview accordée au patron de SOCIETE2.), celui-ci demande pardon à ses clients, à ses ouvriers et leur famille.

S'il est vrai que le chantier a nécessairement été confronté à un retard en lien avec la faillite de SOCIETE2.), toujours est-il qu'il appartient à 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 cette situation malheureuse sur le planning de ses travaux (durée du retard engendrée par la pénurie).

Il s'ensuit que le moyen lié à la déconfiture et à la faillite de SOCIETE2.) est partant à rejeter.

- Quant au retard pour cause de Covid-19

SOCIETE1.) fait ensuite valoir que SOCIETE2.) aurait été confrontée à un cas confirmé de contamination au variant Omicron du Covid-19 durant le mois de novembre 2021, exigeant une interruption immédiate et temporaire d'un mois des travaux conformément aux directives sanitaires en vigueur.

Elle verse en cause un courrier daté du 17 janvier 2022, soit *in tempore non suspecto*, émanant du représentant légal de SOCIETE2.). Il en ressort que

l'entreprise a été contrainte d'interrompre temporairement ses activités sur le chantier du projet ALIAS1.) en raison d'un cas confirmé de contamination.

Il ressort dudit courrier que, cette interruption, motivée par des impératifs sanitaires, a nécessité non seulement l'arrêt immédiat des travaux, mais « *a engendré un délai incompressible d'un mois, incluant le temps nécessaire à la réorganisation des équipes et à la mise en place des mesures pour garantir la reprise des travaux dans les conditions conformes aux exigences sanitaires* ».

Dans ces circonstances, dûment justifiées par SOCIETE2.), il convient de considérer que la situation doit être reconnue comme constituant une cause légitime de suspension du délai contractuel d'achèvement.

Il convient dès lors d'admettre un allongement du délai initialement prévu à hauteur d'un mois.

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 d'un mois lié à l'interruption temporaire des travaux de SOCIETE2.).

Il y a partant lieu de tenir compte de ce mois au titre de prorogation du délai d'achèvement et de retenir que les travaux auraient dû être achevés pour le (23 octobre 2022 + 1 mois =) 23 novembre 2022.

- Quant au bienfondé de la demande en réparation

▪ Quant à la perte de loyers

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font état d'une perte de loyers en rapport avec le retard d'achèvement.

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).

La perte de loyer est réelle sur 21 mois et 12 jours.

Il est en effet constant en cause qu'entre le 23 novembre 2022 et le 4 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas pu mettre en location leur studio, qu'ils ont cependant donné en location par la suite pour un loyer de 1.850 euros, tel que cela résulte du contrat de bail du 16 décembre 2024 versé en cause par ces derniers.

À défaut de contestations circonstanciées de la part de SOCIETE1.) quant au *quantum*, la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est dès lors déjà fondée pour un montant de (1.850 euros x 21 mois et 12 jours =) 39.590 euros à titre de perte de loyer pour la période se situant entre le 23 octobre 2022 et le 4 septembre 2024.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard de SOCIETE1.) n'est à déclarer fondée que pour un montant de 39.590 euros.

Il y a lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'intérêts et de lui allouer les intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2024, date de l'assignation en justice 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.) et PERSONNE2.) le montant de 39.590 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2024, jusqu'à solde.

- Quant au préjudice moral

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent encore avoir subi un préjudice moral en rapport avec le retard d'achèvement. SOCIETE1.) aurait repoussé à plusieurs reprises la date d'achèvement du studio. En outre, elle aurait, de mauvaise foi, refusé que les demandeurs consignent le solde des travaux, sans fournir la moindre justification, tout en exigeant le paiement du solde comme condition préalable à la remise des clés.

Le Tribunal relève qu'il est manifeste qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont subi un préjudice moral du fait du non-respect du délai contractuel d'achèvement. Le retard accumulé, s'élevant à plus de 21 mois, dépasse largement ce qui pouvait être toléré dans le cadre du chantier. Il a nécessairement généré une situation d'incertitude, de frustration et d'anxiété

prolongée auprès d'eux, notamment en raison de l'impossibilité d'occuper ou de disposer du bien dans les délais initialement convenus. Ce manquement contractuel a, de par son ampleur et sa durée, dépassé le simple désagrément et a constitué une atteinte sérieuse au droit des parties demanderesses à une exécution paisible et prévisible du contrat.

S'agissant de l'absence de consignation du solde du prix, il y a lieu de constater que SOCIETE1.) fait valoir à juste titre qu'une telle mesure ne se conçoit que dans l'hypothèse de vices ou de non-conformités affectant l'ouvrage.

Le Tribunal évalue le préjudice moral en rapport avec le retard achèvement au montant de 1.000 euros, montant auquel il y a lieu de condamner SOCIETE1.) avec les intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2024, date de la demande en justice valant sommation de payer, jusqu'à solde.

- Quant au remboursement des frais d'électricité

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore le remboursement d'un montant de 2.183,96 euros correspondant à des frais d'électricité qu'ils auraient été contraints de régler sur base d'une facture de refacturation intervenue pendant le déroulement du chantier, considérant que ces frais étaient inclus dans les frais de construction. À titre subsidiaire, ils soutiennent qu'ils ne seraient pas responsables du retard d'achèvement et en déduisent que les frais d'électricité ne devraient pas leur incomber.

Ils n'établissent toutefois pas en quoi ces frais auraient été payés en double, ni qu'ils leur auraient déjà été facturés auparavant, ou encore qu'ils incomberaient contractuellement à la charge de SOCIETE1.).

Au contraire, il résulte de la notice descriptive des travaux – Cahier des charges relatif à la Résidence « ALIAS1.) » que ces frais étaient à charge des acquéreurs.

En vertu de la clause « *DÉCLARATION DE LA PARTIE ACQUÉREUSE* » de l'acte de vente en état futur d'achèvement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont expressément déclaré avoir été mis en mesure de consulter les pièces déposées en l'étude du notaire, dont la notice descriptive, « *le tout visé en l'exposé qui précède* », dont ils ont indiqué en avoir eu communication. Ladite note descriptive renseigne sous la clause « *CHARGES DE L'ACQUÉREUR* »

que les frais de chauffage, d'électricité et de téléphone pendant la construction sont à charge de celui-ci.

Dès lors que les frais d'électricité étaient à charge d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ils ne sauraient en demander remboursement. Ils n'établissent d'ailleurs pas que le retard d'achèvement aurait, d'une quelconque manière, engendré un surcoût à leur charge. En l'absence de preuve d'un lien de causalité direct entre le retard des travaux et les frais d'électricité réclamés, leur présente demande ne saurait prospérer.

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais d'électricité est à rejeter pour ne pas être fondée.

- 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, no 54, page 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 d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) l'entière des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à leur 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.) et PERSONNE2.), 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 Jean FALTZ, 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 d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme,

la déclare fondée à concurrence d'un montant de 39.590 euros au titre du retard d'achèvement avec les intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 39.590 euros au titre du retard d'achèvement avec les intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2024, jusqu'à solde,

déclare fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au titre de leur préjudice moral avec les intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2024, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000 euros du chef de préjudice moral avec les intérêts au taux légal à compter du 5 septembre 2024, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais d'électricité,

partant, en déboute,

déclare fondée pour un montant de 1.000 euros la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 Jean FALTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.