

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00159 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-et-un juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-01819 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Françoise FALTZ, juge,
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 20 décembre 2021,

comparaissant par Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, avocat, demeurant à Ehlinge-sur-Mess,

e t

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparaissant par Maître Henri FRANK, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 19 avril 2023.

Entendu PERSONNE1.), par l'organe de Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) SA, par l'organe de Maître Luca GOMES, avocat, en remplacement de Maître Henri FRANK, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 mai 2023.

Faits constants

Par acte de vente en état futur d'achèvement du 18 novembre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) SA a, moyennant un prix de vente de 761.134,88 EUR, vendu à PERSONNE1.) un immeuble en copropriété à construire, dénommé ENSEIGNE1.) sur un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.) section B de ADRESSE4.), numéro NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE5.) », composé des lots privatifs suivants :

- le NUMERO3.) : cave au deuxième sous-sol avec une surface utile de 6,84 m²,
- le NUMERO4.) : emplacement intérieur au premier étage avec une surface utile de 15 m²,
- le NUMERO5.) : appartement/terrasses/terrasses-verdures au sixième étage avec une surface utile de 78,80 m².

L'acte notarié a stipulé que les ouvrages doivent être achevés au plus tard pour le 1^{er} juillet 2021.

Par courriel du 15 juillet 2021, PERSONNE1.) s'adresse à la société SOCIETE1.) pour constater que son appartement n'est pas achevé et il sollicite des renseignements quant à la date d'achèvement prévisible.

Par courrier du 4 octobre 2021, le requérant réitère sa demande de renseignement.

La société SOCIETE1.) répond par courriel du 10 octobre 2021 et l'informe que la livraison de l'immeuble est prévue pour fin décembre 2021.

Par acte de vente du 27 décembre 2021, PERSONNE1.) a vendu sa maison et l'entrée en jouissance pour le nouveau propriétaire a été fixée au 31 janvier 2022.

Le procès-verbal de réception des travaux relatif à l'immeuble de PERSONNE1.) contenant plusieurs réserves a finalement été signé le 30 novembre 2022.

Procédure

Par exploit d'huissier du 20 décembre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la condamner au paiement du montant de 924 EUR (500 + 424) par mois à partir du 1^{er} janvier 2022 à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi relatif aux frais de location et aux frais de garde meuble,
- fixer une indemnité de retard de 200 EUR par jour de retard à partir du 1^{er} juillet 2021,
- dire que la société SOCIETE1.) devra s'acquitter d'un montant de 200 EUR à partir du 1^{er} juillet 2021 jusqu'à la remise des clés, s'élevant au moment de la demande au montant de 34.200 EUR, sous réserve d'augmentation en cours d'instance,
- la condamner à tous les frais et dépens de l'instance,
- la condamner à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Prétentions et moyens des parties

A titre préliminaire, le tribunal tient à rappeler les termes de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « (...) avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées ».

Les conclusions de synthèse doivent être autonomes et se suffire à elles-mêmes. Les parties sont tenues de reprendre dans leurs dernières conclusions les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures ; à défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le juge ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, sans avoir à se préoccuper du contenu des écritures précédentes qui ne participent plus à la détermination des termes du litige.

Il en résulte qu'en l'espèce le tribunal ne tiendra compte, pour rendre le présent jugement, que des prétentions et moyens contenus, en ce qui concerne

PERSONNE1.), dans ses conclusions de synthèse du 5 avril 2023 et, en ce qui concerne la société SOCIETE1.), dans ses conclusions de synthèse du 14 avril 2023.

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que la société SOCIETE1.) se serait, aux termes de l'acte notarié du 18 novembre 2019, engagée à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le 1^{er} juillet 2021.

Or, ce délai n'aurait pas été respecté par la partie adverse et l'immeuble aurait finalement été livré le 30 novembre 2022.

Seul un retard de 33 jours serait acceptable dans la mesure où les chantiers ont, au début de la crise sanitaire, été fermés pendant 33 jours. D'autres causes légitimes ou cas de force majeure ne seraient pas rapportés. L'appartement aurait ainsi dû être livré pour le 5 août 2021.

PERSONNE1.) entend engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) pour violation de ses obligations contractuelles. Elle aurait été soumise à une obligation de résultat de livrer l'appartement dans le délai contractuellement fixé. Elle resterait en défaut de prouver que le retard de livraison ne lui soit pas imputable, de sorte qu'il y aurait lieu de prendre en considération 482 jours de retard (du 5 août 2021 au 30 novembre 2022).

Quant au préjudice subi, PERSONNE1.) réclame une indemnité de retard de 200 EUR par jour de retard pour la période du 5 août 2021 au 30 novembre 2022.

Concernant son préjudice matériel, PERSONNE1.) fait état de frais de location de 500 EUR par mois à partir du 1^{er} février 2022 au motif qu'il a dû se reloger à partir de cette date alors qu'il avait vendu son ancienne maison. Il aurait été accueilli par la fille de sa partenaire et lui payerait un loyer mensuel de 500 EUR.

La maison de la fille de sa partenaire serait remplie par les propres meubles de celle-ci, de sorte qu'il aurait dû faire appel au service d'un garde meuble pour y stocker ses propres meubles en attendant l'achèvement de son appartement. Pendant la période du 25 janvier 2022 au 30 novembre 2022, il aurait de ce chef payé le montant de 6.967,35 EUR.

Au dernier stade de ses conclusions, la demande de PERSONNE1.) se chiffre comme suit :

- 96.400 EUR à titre d'indemnité de retard (482 jours X 200 EUR),
- 5.000 EUR à titre de frais de logement,
- 6.967,35 EUR à titre de frais de garde meuble,
- 3.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) s'oppose au moyen d'irrecevabilité de l'assignation soulevé par la partie adverse au motif que la pandémie COVID19 ne constituerait pas une cause d'irrecevabilité de la demande respectivement ne permettrait pas à la partie adverse de s'exonérer de son obligation de délivrer l'immeuble endéans les délais conventionnellement fixés. Tel que d'ores et déjà précisé, il serait d'accord à déduire les 33 jours pendant lesquels les chantiers étaient fermés en raison de la pandémie COVID19, de sorte à fixer le délai d'achèvement au 5 août 2021.

Les autres décalages invoqués ne seraient corroborés par aucun élément de preuve.

Le retard de livraison serait constitutif d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) et ce retard lui aurait causé un préjudice dont il aurait rapporté la réalité.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'assignation en invoquant le COVID19. La propagation du virus COVID19 devrait être considérée comme un cas de force majeure en matière de construction immobilière, ceci au même titre que les intempéries.

Il y aurait encore lieu de tenir compte de la pénurie exceptionnelle des matériaux de construction. Ainsi les fournisseurs annonceraient un manque important de matériaux, voire une rupture totale de stock sur certains produits. Face à cette situation inédite dont l'évolution était incertaine, il aurait été difficile, voire quasi impossible, de fixer un délai précis quant à l'achèvement des logements.

La société SOCIETE1.) invoque à titre de décalage :

- 33 jours ouvrables liés au lockdown,
- 27 jours ouvrables liés à l'extension du délai restant de 10%,
- 73 jours ouvrables liés aux intempéries,
- 34 jours ouvrables liés à la pénurie des matériaux.

En tenant compte de la situation exceptionnelle résultant du COVID19, la demande serait irrecevable.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) fait exposer que le retard de livraison de l'immeuble aurait été causé, à côté du COVID19, par des intempéries dument documentées et par la pénurie de matériel de construction tel qu'il résulte du courrier du 22 avril 2021 de la Fédération des Artisans. Il s'agirait de causes étrangères desquelles elle serait en droit de se prévaloir pour justifier le retard d'achèvement.

La société SOCIETE1.) conteste les frais de logement de PERSONNE1.) à défaut d'élément de preuve. Le montant mensuel de 500 EUR serait totalement arbitraire et constituerait une faveur à sa belle-fille. A titre subsidiaire, le montant serait à ajuster à de plus justes proportions.

La société SOCIETE1.) conteste encore les frais de garde meuble dans le chef de PERSONNE1.). Les montants réclamés ne seraient justifiés ni dans leur principe ni dans leur quantum. Le demandeur ne justifierait pas la nécessité de procéder à un dépôt de ses meubles alors qu'il aurait pu les laisser à son ancien domicile. Il ne prouverait pas qu'il a dû déménager avant d'obtenir les clés de son nouvel appartement. A titre subsidiaire, le montant serait à rapporter à des plus justes proportions.

Quant à l'indemnité de retard, la société SOCIETE1.) conteste la demande au motif que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux. Dans l'acte notarié du 18 novembre 2019, aucune clause relative à l'indemnité de retard n'aurait été prévue en cas de retard de livraison, de sorte qu'en application de l'article 1150 du Code civil, une telle indemnité ne saurait être réclamée.

La société SOCIETE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

1. La recevabilité de la demande

La société SOCIETE1.) invoque l'irrecevabilité de la demande en raison de la pandémie COVID19 sans fournir un raisonnement juridique quant à ce moyen d'irrecevabilité. Si la fermeture des chantiers due à la pandémie peut, le cas échéant, constituer une cause légitime de prorogation du délai, cet argument sera pris en compte dans le cadre de l'analyse du fond de l'affaire et ne constitue pas un moyen d'irrecevabilité de la demande.

La demande, pour le surplus introduite dans les forme et délais de la loi, est à déclarer recevable.

2. Le bien-fondé de la demande

- Non-achèvement des travaux

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, p. 446 ; TAL, 9 juillet 2020, n° TAL-2018-01157).

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

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

L'acte notarié du 18 novembre 2019 dispose que « 3. Délai d'exécution des travaux ; La société venderesse, par l'organe de son représentant prénommé, s'engage à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard pour le 1^{er} juillet 2021, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ».

Il résulte de cette disposition que le délai y prévu pour la réalisation des travaux est contraignant et fixe.

Les parties sont d'accord pour dire que l'immeuble a été achevé le 30 novembre 2022, donc avec un retard de 17 mois.

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

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

La défenderesse invoque plusieurs causes légitimes de suspension du délai contractuellement fixé afin de se dégager de sa responsabilité qu'il y a lieu de passer en revue.

a. Crise sanitaire

Le chantier a été fermé entre le 18 mars 2020 et le 20 avril 2020.

La partie défenderesse justifie partant un retard de 33 jours.

b. Extension du délai restant de 10%

A défaut de fournir des explications à quoi correspond cette extension du délai restant, la société SOCIETE1.) ne justifie pas un retard de 27 jours invoqué de ce chef.

c. Intempéries

La défenderesse se prévaut de 73 jours d'intempéries.

Il résulte de l'acte notarié du 18 novembre 2019 que figurent parmi les causes légitimes de report de délai de livraison les intempéries.

Une cause de suspension légitime ne pourra être retenue 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 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 (Cour d'appel, 24 juin 2009, n° 33742).

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 (Cour d'appel, 23 février 2012, n° 35683).

La défenderesse, pour justifier ce retard, se base sur un simple tableau unilatéral établi par ses soins pour les années 2019, 2020 et 2021.

Elle ne verse cependant pas les relevés météorologiques et ne fournit pas de plus amples précisions sur l'impact concret des intempéries sur l'avancement des travaux.

Elle reste dès lors en défaut d'établir que les intempéries aient eu une influence sur l'avancement des travaux, de sorte qu'il y a lieu de considérer que ces journées ne constituent pas une cause légitime de prorogation du délai d'achèvement.

d. Pénurie de matériaux

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

La société SOCIETE1.) se contente de verser 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.

Force est cependant de constater que la société SOCIETE1.) ne fournit aucune indication exacte quant à l'impact concret de cette pénurie sur le planning des travaux sur le chantier de PERSONNE1.).

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

Au vu de tout ce qui précède, la société 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.

Il y a partant lieu de tenir compte de 33 jours au titre de prorogation du délai d'achèvement, de sorte que les travaux auraient dû être achevés pour le 4 août 2021 (1^{er} juillet 2021 + 33 jours).

o Préjudices

La société SOCIETE1.), qui précise que l'acte de vente en état futur d'achèvement ne prévoirait pas de pénalité en cas de dépassement du délai d'achèvement des travaux, conteste tout préjudice 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.

Suite au délai d'achèvement prévu dans l'acte de vente, suite aux retards dans l'achèvement des travaux et suite aux mises en demeure de la partie requérante, la société SOCIETE1.) ne pouvait ignorer qu'elle s'exposait à des dommages et intérêts pour défaut de jouissance ce d'autant plus que PERSONNE1.) l'a informé dès juillet 2021 de devoir sortir de sa maison à la fin de l'année 2021.

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

Il est de principe que la responsabilité civile, destinée à réparer le préjudice né de l'exécution défectueuse d'une obligation, exige l'existence de ce 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, 3e éd., n° 1109).

Il y a lieu d'analyser individuellement les différents préjudices invoqués par le requérant.

- les frais de location d'un logement de substitution

Le requérant réclame le remboursement des frais de location d'un total de 5.000 EUR pour la période du 1^{er} février 2022 au 30 novembre 2022 (10 mois X 500 EUR).

Il résulte de l'acte notarié de vente du 27 décembre 2021 que PERSONNE1.) a vendu sa maison et que l'entrée en jouissance du nouvel acquéreur a été fixée au 31 janvier 2022.

Au regard du défaut d'achèvement de la construction endéans les délais contractuels et de l'impossibilité du requérant d'avoir pu emménager dans son nouvel appartement à partir du 5 août 2021, le requérant n'a eu d'autre choix que de se reloger à partir du 1^{er} février 2022.

La société SOCIETE1.) devra partant l'indemniser des frais qui s'en ont suivi.

PERSONNE1.) verse les preuves de paiement du montant mensuel de 500 EUR à PERSONNE2.). Il résulte d'une attestation de cette dernière qu'elle a hébergé le requérant pendant la période du 1^{er} février 2022 au 30 novembre 2022.

Même si PERSONNE2.) est la fille de sa partenaire, il n'est pas concevable qu'elle a hébergé PERSONNE1.) à titre gratuit pendant une période de 10 mois. Le montant mensuel de 500 EUR n'est pas exorbitant.

La demande du requérant est partant à déclarer fondée pour le montant de 5.000 EUR.

- les frais de gardiennage des meubles

Le requérant explique que suite à l'impossibilité de pouvoir emménager dans son nouvel immeuble, il aurait été contraint de mettre ses meubles en gardiennage ce qui

aurait engendré un coût de 6.967,35 EUR pour la période du 25 janvier 2022 au 30 novembre 2022.

Dans la mesure où PERSONNE1.) a dû quitter sa maison vendue fin janvier 2022 et qu'il n'a pu emménager qu'au 30 novembre 2022 dans son nouvel appartement, il a dû entreposer ses meubles entretemps.

Les frais d'entreposage sont dument documentés par 7 factures versées en cause.

La demande en remboursement est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 6.967,35 EUR.

- les pénalités de retard

Le requérant sollicite la condamnation de la défenderesse au paiement du montant de 96.400 EUR à titre de pénalités de retard à raison de 200 EUR par jour de retard pour 482 jours de retard.

Force et de constater que le contrat de construction conclu entre parties ne prévoit pas d'éventuelles pénalités contractuelles susceptibles de s'appliquer, de sorte qu'il appartient au requérant d'établir la réalité et l'importance du préjudice subi.

Comme le requérant ne spécifie pas autrement le quantum journalier de 200 EUR prétendument redu, cette demande est à rejeter.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 11.967,35 EUR (5.000 + 6.967,35) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

3. Quant aux demandes accessoires

- Indemnité de procédure

Les deux parties sollicitent une indemnité de procédure.

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

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande.

Il apparaît cependant inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté de ses frais non compris dans les dépens. Sa demande est à déclarer fondée pour le montant de 2.500 EUR.

- Frais et dépens

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige et des éléments de la cause, les frais et dépens sont à imposer à la société SOCIETE1.).

- Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement alors que les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la déclare recevable,

la déclare partiellement fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 11.967,35 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.