

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2020TALCH20/00104**

Audience publique du jeudi neuf juillet deux mille vingt

Numéro TAL-2018-01157 du rôle

Composition:

Martine DISIVISCOUR, vice-présidente,  
Emina SOFTIC, juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Edana DOMNI, greffier assumé

**ENTRE**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 janvier 2018,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat, demeurant à Dudelange,

**ET**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Les faits et indications de procédure

Par acte authentique passé en date du 27 novembre 2015 pardevant Maître Jean SECKLER, notaire alors de résidence à Junglinster, et sur base d'un « CONTRAT DE RESERVATION » signé entre les parties respectives en date du 24 septembre 2015, PERSONNE1.) a acquis en état futur d'achèvement dans un immeuble en copropriété nommé « Résidence RESIDENCE1.) », sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de LIEU1.), section (...) d'(...), sous les numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) :

- un appartement (lot n° 040) situé au 3<sup>ème</sup> étage avec balcon/loggia,
- un grenier (lot n° 042) situé au 4<sup>ème</sup> étage,
- un parking intérieur (lot n° 016) situé au sous-sol niveau 81 et
- une cave (lot n° 020) située au sous-sol niveau 81,

de la part de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») pour le prix de 1.254.733,36 euros TTC (TVA 17 %), dont 336.389,64 euros pour le terrain et 918.343,72 euros pour la construction.

S'agissant du délai d'achèvement, la société SOCIETE1.) s'est engagée dans les termes suivants : „der Verkäufer verpflichtet sich, die Arbeiten so voranzutreiben, dass das Bauwerk sowie die für den Verkehr erforderlichen Einrichtungen – außer bei Eintritt eines Falles höherer Gewalt oder ganz allgemein eines berechtigten Grundes für eine Unterbrechung der Leistungsfrist am 31. März 2017 fertiggestellt sind.“

Il a également été prévu que „sollte der Bau nicht fristgerecht fertiggestellt sein, so haben die Ankäufer Anrecht auf eine tägliche Entschädigung von HUNDERT EURO (100.- €), bis zur Schlüsselübergabe.“

Par courriers recommandés des 11 mai et 3 août 2017, la société SOCIETE1.) a été mise en demeure d'achever les travaux de construction et de régler l'indemnité de retard journalière de 100.- euros à partir du 1<sup>er</sup> avril 2017, telle que fixée à l'acte authentique de vente.

La remise des clés a eu lieu au mois de septembre 2017.

Par exploit d'huissier du 5 janvier 2018, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à se présenter devant le tribunal de ce siège, aux fins de la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer la somme totale de 110.030,05 euros (21.300 + 49.000 + 19.000 + 4.089,90 + 1.745 + 645,60 + 9.250 + 5.000), outre les intérêts légaux et à lui voir accorder une provision à hauteur de 20.000.- euros.

L'affaire a été déposée au greffe du tribunal le 15 février 2018.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 22 novembre 2019.

Vu le règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation temporaire de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020).

Les mandataires des parties respectives ont été informés par bulletin du 13 mai 2020 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

Maître Tom LUCIANI et Maître Georges KRIEGER ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 28 mai 2020 par le président du siège.

## 2. Les prétentions et moyens des parties

### PERSONNE1.)

Aux termes de son acte introductif d'instance, PERSONNE1.) expose que la remise des clés effective de son appartement acquis en état futur d'achèvement suivant acte notarié passé en date du 27 novembre 2015, n'aurait eu lieu qu'en date du 29 septembre 2017. En tant que professeur de lycée, son emménagement n'aurait cependant pu se faire qu'en date du 31 octobre 2017, en raison de la rentrée scolaire, ce qui correspondrait à un retard de 213 jours au total, représentant une indemnité de retard de 21.300.- euros (213 jours x 100.- euros).

Elle conteste qu'une réception des travaux ait eu lieu en date du 14 septembre 2017, le document versé à cet égard par la société SOCIETE1.), intitulé « Vorläufige Abnahme », n'étant qu'une réception provisoire, non signée par PERSONNE1.), partant sans valeur probante aucune et énumérant près de quarante-et-un postes non-achevés, respectivement à redresser avant la remise des clés.

La date à prendre en considération pour le calcul de l'indemnité de retard serait dès lors celle du 31 octobre 2017, date de son emménagement, d'autant plus que les pièces versées par PERSONNE1.) montreraient que le 10 octobre 2017, elle n'aurait toujours pas eu l'eau courante et que le 30 octobre 2017, les toilettes auraient toujours été inutilisables.

Elle s'oppose à ce que le retard dans l'achèvement des travaux lui soit imputé, motif pris qu'elle aurait commandé des travaux supplémentaires auprès de la société SOCIETE2.).

Sur ce point, PERSONNE1.) donne à considérer que les ouvriers de la société SOCIETE2.) n'auraient pas pu intervenir sur le chantier avant le mois de mars 2017, dans la mesure où les travaux préalables incombant à la société SOCIETE1.) n'auraient pas encore été réalisés jusque-là. D'ailleurs, si la société SOCIETE1.) estimait que le retard dans l'achèvement des travaux serait imputable à la société SOCIETE2.), il lui aurait appartenu de l'assigner en intervention dans le cadre du présent litige, ce qu'elle n'aurait cependant pas fait.

En réalité, il résulterait des pièces versées aux débats que la société SOCIETE2.) aurait peiné à obtenir les renseignements nécessaires de la part de la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle n'aurait été en mesure de commencer les travaux lui incombant que bien plus tard.

Elle conteste que le retard trouverait son origine dans une prétendue non-communication des plans de la part de la société SOCIETE2.) entre les mois de septembre et novembre 2016, alors que dès le mois de juin 2016, celle-ci aurait informé la société SOCIETE1.) qu'elle nécessiterait d'abord des réponses à plusieurs de ses questions avant de pouvoir établir ses plans.

En raison de l'inertie de la société SOCIETE1.), les plans définitifs des salles de bains n'auraient finalement pu être envoyés qu'en date du 24 novembre 2016.

En outre, dans un courrier électronique du 27 janvier 2017, le directeur de chantier PERSONNE2.) aurait informé PERSONNE1.) que le chantier aurait pris du retard à cause de la météo, sans mentionner une prétendue responsabilité de la société SOCIETE2.).

Sur base de nombreux échanges de courriers, PERSONNE1.) estime qu'il serait établi que le retard dans l'achèvement des travaux serait entièrement imputable à la société SOCIETE1.), d'autant plus que la société SOCIETE2.) n'aurait été engagée que pour la réalisation de la cuisine et des salles de bains.

Face aux moyens soulevés par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) soulève que celle-ci n'indiquerait d'ailleurs pas précisément quels jours, selon elle, les conditions météorologiques l'auraient empêchée de travailler, la société SOCIETE1.) se contenant de verser des relevés d'une station météorologique relatifs aux années 2015 à 2017, sans en tirer une quelconque conclusion.

S'agissant des congés collectifs, ceux-ci auraient été connus d'avance et ne pourraient partant pas être utilisés pour justifier un report de la date butoir d'achèvement des travaux.

Il en irait de même de l'intervention au niveau des escaliers, celle-ci datant de 2018 et n'ayant donc aucun lien avec les indemnités de retard actuellement réclamées.

PERSONNE1.) conteste par ailleurs que ses voyages aient été la cause du retard accumulé dans l'achèvement des travaux, celle-ci ayant toujours pris le soin, avant chaque départ, de s'assurer auprès de la société SOCIETE1.) que cela ne poserait pas de problème.

Elle ajoute encore qu'en raison du retard engendré par la société SOCIETE1.), elle aurait également été contrainte de régler la somme de 9.250.- euros aux nouveaux acquéreurs de son ancienne maison dans la mesure où elle n'aurait pu libérer les lieux que bien plus tard qu'initialement prévu. Ce préjudice serait en lien causal direct avec le manquement contractuel dans le chef de la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle serait tenue de le réparer.

Par ailleurs, PERSONNE1.) fait valoir que différents travaux auraient été facturés en supplément, en qualité de « travaux additionnels » par rapport au cahier des charges, à savoir 4.089,90 euros pour la livraison et le montage des portes intérieures, 1.745.- euros pour la livraison et la pose du revêtement du balcon et 645,60 euros pour la livraison et la pose des escaliers menant au grenier. Elle aurait également pris à sa charge des factures émises par la société SOCIETE2.) pour des prestations qui auraient pourtant été comprises dans le prix de vente global de l'appartement, de sorte qu'elles seraient à supporter par la société SOCIETE1.), à savoir 49.000.- euros pour l'installation de la salle de bains, 19.000.- euros pour la pose de la dalle dans le débarras et l'installation de deux faux-plafonds dans les salles de bains.

De plus, elle considère avoir subi un préjudice moral pour tous les désagréments causés par la société SOCIETE1.), notamment pour avoir été contrainte de déménager en pleine rentrée scolaire ainsi que pour le défaut de fonctionnement normal des toilettes et du chauffage après le déménagement, préjudice qu'elle évalue à 5.000.- euros.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) serait engagée sur base de l'article 1134 du Code civil et dans la mesure où ses demandes ne seraient pas sérieusement contestables, PERSONNE1.) demande à se voir accorder une provision à hauteur de 20.000.- euros en application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour autant que de besoin, elle sollicite une comparution personnelle des parties.

Finalement, elle conteste la demande reconventionnelle telle que formulée par la société SOCIETE1.) pour être non justifiée, eu égard au comportement adopté par celle-ci.

#### La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) soulève tout d'abord l'irrecevabilité de la demande adverse en allocation d'une provision à hauteur de 20.000.- euros pour cause d'incompétence rationae materiae du tribunal saisi, seul le juge des référés étant compétent pour connaître d'une telle demande et se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité du surplus des demandes formulées par PERSONNE1.).

Quant au fond, la société SOCIETE1.) reconnaît que l'achèvement des travaux était prévu pour le 31 mars 2017 au plus tard. Cependant, le début des travaux n'aurait pas été clairement précisé, de sorte que selon elle, il conviendrait de se poser la question de savoir si le 31 mars 2017 serait une date butoir ou seulement indicative.

En l'espèce, les travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de réception en date du 14 septembre 2017, les indemnités de retard se rapportant à une période postérieure à cette date seraient en tout état de cause à déclarer non fondées.

Le fait que PERSONNE1.) n'ait emménagé dans son appartement qu'en date du 31 octobre 2017 ne pourrait être opposé à la société SOCIETE1.).

Selon la société SOCIETE1.), il importerait également peu que la prédite réception ait été qualifiée de provisoire, celle-ci ayant nécessairement valeur de réception définitive alors que la jurisprudence constante en la matière ne connaîtrait qu'une réception unique.

La société SOCIETE1.) souligne en outre que PERSONNE1.) ne lui aurait jamais reproché un dépassement du délai d'achèvement avant la première mise en demeure lui adressée en date du 11 mai 2017. Au contraire, elle estime que PERSONNE1.) aurait expressément accepté le report du délai d'achèvement puisque l'avancée des travaux lui aurait toujours été communiquée sans qu'elle ne s'en soit jamais plainte, de sorte qu'aucune condamnation ne pourrait être prononcée sur ce point à l'encontre de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) fait ensuite valoir que l'acte notarié de vente aurait assorti le délai d'achèvement de nombreuses exceptions et qu'elle se serait prévalu de certaines de ces exceptions par courriers des 2 juin et 1<sup>er</sup> septembre 2017.

En effet, PERSONNE1.) aurait sollicité une multitude de modifications et de travaux supplémentaires, respectivement n'aurait pas toujours pris position en temps utile aux demandes formulées par la société SOCIETE1.). Ses demandes supplémentaires et son absence de réactivité auraient eu des conséquences sur l'achèvement des travaux. L'inefficience de la société SOCIETE2.), société mandatée directement par PERSONNE1.), aurait également eu un impact important dans le déroulement des travaux, inefficience qui serait clairement démontrée sur base des différents échanges de courriers versés en cause, la société SOCIETE2.) ayant tardé à communiquer des plans lisibles à la société SOCIETE1.), respectivement manqué à collaborer correctement avec la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) se serait d'ailleurs elle-même plainte à plusieurs reprises auprès de la société SOCIETE1.) de l'inefficacité de la société SOCIETE2.) et lui aurait confié par courrier électronique du 2 juin 2017 qu'une mise en demeure aurait été adressée à cette dernière par l'intermédiaire de son mandataire.

En outre, la société SOCIETE1.) donne à considérer que PERSONNE1.) aurait notamment beaucoup voyagé et décidé a posteriori d'installer des LED dans les escaliers, ceux-ci constituant autant de causes à l'origine du dépassement du délai d'achèvement.

Pareillement, les conditions météorologiques auraient aussi eu une incidence sur ce point, PERSONNE1.) en ayant été prévenue dès le mois de janvier 2017, sans qu'une protestation ne soit émise de sa part, celle-ci ayant au contraire indiqué comprendre la situation, de sorte qu'elle serait à considérer comme ayant accepté le report du délai d'achèvement du fait des conditions météorologiques.

Il y aurait également lieu de tenir compte des congés collectifs dans le dépassement du délai ainsi que de la faillite d'un sous-traitant.

Ainsi, eu égard aux développements qui précèdent, si la responsabilité de la société SOCIETE1.) devait effectivement être retenue en ce qui concerne le retard dans l'achèvement des travaux de construction, celle-ci serait totalement, sinon partiellement exonérée.

Partant, aucune indemnité de retard ne serait due à PERSONNE1.).

Subsidiairement, dans la mesure où celle-ci aurait dénoncé un retard d'exécution pour la première fois en date du 11 mai 2017, le point de départ des indemnités de retard à allouer à PERSONNE1.) serait à fixer à partir du 12 mai 2017 et devrait s'étendre jusqu'au 14 septembre 2017 au plus tard, date de la réception des travaux.

De plus, comme les congés collectifs ne seraient pas à prendre en considération, des indemnités de retard seraient tout au plus dues pour les périodes suivantes : du 12 mai 2017 au 28 juillet 2017, puis du 21 août 2017 au 14 septembre 2017, soit pour 101 jours au total, représentant un montant de 10.100.- euros (101 jours x 100.- euros).

S'agissant du montant de 9.250.- euros tel que réclamé par PERSONNE1.) à titre de remboursement de l'indemnité payée aux nouveaux acquéreurs de son ancienne maison, la société SOCIETE1.) refuse de la supporter. PERSONNE1.) ne pourrait se prévaloir de sa propre turpitude d'avoir fixé une pénalité mensuelle de 2.000.- euros dans son contrat de vente, d'autant plus qu'en application du principe de l'effet relatif des contrats, le montant de 9.250.- euros ne pourrait être mis à charge de la société SOCIETE1.).

D'ailleurs, la société SOCIETE1.) donne à considérer que l'indemnité de retard prévue entre les parties respectives tiendrait lieu de dédommagement forfaitaire au profit de PERSONNE1.), de sorte que celle-ci ne pourrait la cumuler avec d'autres préjudices.

Il en irait de même du préjudice moral réclamé à hauteur de 5.000.- euros, lequel ne serait au demeurant établi par aucune pièce justificative.

S'agissant des montants revendiqués à titre de travaux qualifiés prétendument à tort de travaux additionnels par la société SOCIETE1.), à savoir 4.089,90 euros pour la livraison et le montage des portes intérieures, 1.745.- euros pour la livraison et la pose du revêtement du balcon et 645,60 euros pour la livraison et la pose des escaliers menant au grenier, la société SOCIETE1.) fait valoir que qu'il s'agirait manifestement de travaux supplémentaires souhaités et validés suivants offres acceptées par PERSONNE1.), une facturation à part étant alors justifiée. Les prédits travaux supplémentaires n'ayant jamais été remis en cause par PERSONNE1.), les montants réclamés à ce titre seraient partant dus, le cahier des charges ayant expressément prévu que les « Sonderwünsche sind nicht im Festpreis enthalten. »

Il serait également constant en cause que PERSONNE1.) aurait personnellement commandé les salles de bains auprès de la société SOCIETE2.), parfois même sans autorisation expresse de la part de la société SOCIETE1.), de sorte que les factures y afférentes émises par la société SOCIETE2.) seraient également à supporter par elle seule.

La société SOCIETE1.) s'oppose finalement à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions édictées à l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce.

À titre reconventionnel, elle demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure.

### 3. Les motifs de la décision

#### 3.1. Quant à la demande principale de PERSONNE1.)

En l'espèce, suivant acte notarié passé en date du 27 novembre 2015 („VERKAUF EINES TERRAINANTEILES UND VERKAUF IM KÜNFTIGEN ZUSTAND DER FERTIGSTELLUNG“), PERSONNE1.) a acquis en état futur d'achèvement un appartement (lot n° 040), avec grenier (lot n° 042), parking intérieur (lot n° 016) et cave (lot n° 020), dans un immeuble en copropriété nommé « Résidence RESIDENCE1.) », sis à L-ADRESSE1.), de la part de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) ne contestant pas sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement et le prédit contrat ayant effectivement pour objet un immeuble à usage d'habitation à construire endéans un délai déterminé, le promoteur-vendeur s'étant réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et le prix étant stipulé payable moyennant paiements échelonnés au fur et à mesure de l'exécution des travaux, il s'ensuit que les dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement ont vocation à s'appliquer au présent litige.

Aux termes de son assignation civile dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) invoque un retard de 213 jours par rapport au délai d'achèvement initialement convenu, retard lui ayant causé un préjudice tant matériel que moral, ainsi que la facturation de

travaux compris dans le cahier des charges en « travaux additionnels » et la prise à sa charge de factures émises par la société SOCIETE2.), dont les prestations auraient été comprises dans le prix de vente global de son appartement.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

En application de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il appartient dès lors à PERSONNE1.) d'établir la responsabilité de la société SOCIETE1.) dans la genèse du dommage lui accru.

### 3.1.1. Le retard dans le délai d'achèvement

PERSONNE1.) fait valoir que la remise des clés de son appartement n'aurait eu lieu qu'en date du 29 septembre et son emménagement effectif qu'en date du 31 octobre 2017.

La date d'achèvement de son appartement ayant été fixée au 31 mars 2017 au plus tard, il en résulterait en l'espèce un retard de 213 jours, pour lequel elle pourrait prétendre à une indemnité contractuelle à hauteur de 21.300.- euros (213 jours x 100.- euros).

Sur base du procès-verbal de réception dressé en date du 14 septembre 2017 et invoquant les travaux supplémentaires sollicités par PERSONNE1.), les congés collectifs, les conditions météorologiques et la faillite d'un sous-traitant, et dans la mesure où PERSONNE1.) n'aurait dénoncé un retard d'exécution pour la première fois qu'en date du 11 mai 2017, la société SOCIETE1.) estime que celle-ci ne pourrait se prévaloir tout au plus que de 101 jours de retard, partant prétendre à une indemnité de ce chef qu'à concurrence du montant de 10.100.- euros (101 jours x 100.- euros).

Suivant la clause intitulée „Beginn und Fertigstellung des Baus“ incluse dans l'acte notarié de vente passé entre parties en date du 27 novembre 2015, la société SOCIETE1.) s'est expressément engagée „die Arbeiten so voranzutreiben, dass das Bauwerk sowie die für den Verkehr erforderlichen Einrichtungen – außer bei Eintritt eines Falles höherer Gewalt oder ganz allgemein eines berechtigten Grundes für eine Unterbrechung der Leistungsfrist am 31. März 2017 fertiggestellt sind.“

D'après cette même disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement : „Unwetter, Streike (allgemein, beschränkt auf den Bausektor und die damit verbundenen Gewerbe oder auch beschränkt auf die an der Baustelle tätigen Unternehmen), Konkurs- oder Vergleichsverfahren eines der an den Arbeiten beteiligten Unternehmen, behördliche oder gerichtliche Anordnungen, die Arbeiten auszusetzen oder einzustellen (außer wenn solche Anordnungen auf den Verkäufer zuzurechnendem schuldhaftem Verhalten oder Unterlassungen beruhen), Störungen durch Kampfhandlungen, Revolution, Katastrophen oder Unfälle an der Baustelle, sowie Verzögerung bei etwaigen durch den Käufer selbst auszuführenden Arbeiten, gesetzliche Bauferien sowie Zahlungsverzug des Ankäufers.“



Il a également été prévu que „sollte der Bau nicht fristgerecht fertiggestellt sein, so haben die Ankäufer Anrecht auf eine tägliche Entschädigung von HUNDERT EURO (100.- €), bis zur Schlüsselübergabe.“

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. CA, 17 novembre 2004, n° 28647).

Etant 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. TAL, 1<sup>er</sup> avril 2015, n° 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. CA, 24 mars 2010, n° 33536 ; TAL, 9 juin 2015, n° 159122 et 160923) et il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception de prouver ce fait (cf. TAL, 14 octobre 2014, n° 143177).

L'achèvement par contre constate l'habitabilité du logement et précède donc la réception.

Partant et contrairement aux moyens soulevés par la société SOCIETE1.), afin d'apprécier un éventuel non-respect du délai d'achèvement dans son chef, il n'y a pas lieu de se référer au document dit „vorläufige Abnahme“ daté du 14 septembre 2017, constituant de par son intitulé une réception provisoire des travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.), d'autant plus alors qu'il s'agit d'une réception provisoire qui n'a pas été signée par PERSONNE1.), partant établie unilatéralement en son absence.

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.

Le tribunal constate sur ce point que l'acte notarié de vente passé en date du 27 novembre 2015 stipule en sa clause relative à la „Definition, Feststellung der Fertigstellung der Bauwerke und Besitzergreifung“, que „für die Fertigstellung des Bauobjektes gilt vereinbarungsgemäß die Definition des Artikels 1601-6 des Zivilgesetzbuches (...)“

En application de l'article 1601-6 du Code civil l'immeuble est réputé achevé, « lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation. »

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

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.

Concernant le procédé du constat d'achèvement, les parties respectives ont prévu ce qui suit : „der Verkäufer übermittelt dem Käufer durch eingeschriebenen Brief die Bescheinigung des Architekten über die erfolgte Fertigstellung im Sinne des oben angeführten Artikels 1601-6 des Zivilgesetzbuches und fordern den Käufer auf, zu einem nach Tag und Stunde festgelegten Zeitpunkt diese Fertigstellung festzustellen. Bei diesem Termin wird diese Feststellung im kontradiktorischen Verfahren getroffen und ein Protokoll hierüber aufgenommen. Der Käufer hat die Möglichkeit, in dieses Protokoll seine Vorbehalte hinsichtlich schlechter Ausführung oder mangelnder Übereinstimmung mit den Vertragsbestimmungen aufnehmen zu lassen. Der Verkäufer kann diese Vorbehalte akzeptieren oder ihnen widersprechen. Sind die Parteien – ungeachtet der Frage, ob Vorbehalte formuliert werden oder nicht und ob sie akzeptiert werden oder ihnen widersprochen wird – darüber einig, die Fertigstellung im vorgenannten Sinn festzustellen, so erhält der Käufer die Schlüssel zum Zeichen der Ablieferung und Besitzergreifung; dem Verkäufer bleibt das Recht vorbehalten, die Übergabe der Schlüssel zu verweigern, wenn der Käufer nicht zugleich den Restkaufpreis zahlt. Das Protokoll gibt diese Feststellungen, Vorbehalte, Widersprüche, Schlüsselübergabe und Restkaufpreiszahlung wieder (...).“

Il est constant en cause que le prédit procédé n'a pas été respecté en l'espèce.

Dans ces conditions et vu les contestations des parties sur ce point, il y a lieu de fixer la date d'achèvement des travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.) en considération des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, en précisant que ni la date de la remise des clés, ni la date d'emménagement effectif n'est déterminante pour ce faire.

Il résulte des courriers électroniques adressés à la société SOCIETE1.) en date des 10 octobre, 23 octobre, respectivement 30 octobre 2017 que l'appartement de PERSONNE1.) ne disposait pas encore de l'eau courante et que les installations sanitaires n'étaient pas complètement terminées en ce que les chasses d'eau n'avaient pas encore été mises en place dans aucune des salles de bains, rendant les toilettes ainsi inutilisables. En outre, par des courriers électroniques des 13 et 14 novembre 2017, PERSONNE1.) a également fait état du dysfonctionnement du chauffage („es ist sehr kalt in der Wohnung, obwohl die Heizung auf Hochtouren laufen müsste“ et „wir sind am erfrieren“).

Eu égard à ce qui précède, dans la mesure où la société SOCIETE1.) ne conteste pas que les éléments d'équipement nécessaires à l'habitabilité de l'immeuble précités (eau courante, installations sanitaires et chauffage) n'étaient pas encore installés au moment de la remise des

clés effectuée en date du 29 septembre 2017, que PERSONNE1.) retient personnellement la date de son emménagement comme date d'achèvement et en l'absence d'autres éléments d'appréciation, il y a lieu de fixer la date d'achèvement au 31 octobre 2017.

La société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait implicitement accepté le report du délai d'achèvement, motif pris qu'elle aurait toujours été informée de l'avancée du chantier sans qu'elle ne formule une quelconque réclamation.

Ce faisant, la société SOCIETE1.) estime qu'elle aurait implicitement renoncé à se prévaloir de l'indemnité de retard telle que fixée entre parties à l'acte notarié de vente du 27 novembre 2015.

La renonciation est un acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner une prérogative lui appartenant.

La renonciation ne se présume pas.

Il y a lieu de distinguer l'hypothèse de la renonciation expresse, exprimée par des paroles, de celle de la renonciation tacite, laquelle résulte d'un comportement ou d'une attitude (cf. Encyclopédie Dalloz, V. Renonciation, n° 28).

Pour qu'une renonciation tacite puisse être retenue par le juge, il faut que le comportement de la personne à laquelle on oppose la renonciation exprime d'une manière claire et non équivoque cette renonciation. Elle ne peut être établie que par des faits qui l'impliquent nécessairement (cf. TAL, 2 janvier 2018, n° 171203 et 171204 ; TAL, 27 septembre 2019, n° 187330).

Si le silence est en principe dépourvu de toute signification abdicative, à moins que la loi n'en dispose autrement, il n'en est différemment que lorsqu'on se trouve en présence d'un silence « qualifié ». Plus particulièrement, l'inaction ne prend un sens que lorsqu'une réaction est attendue et s'imposait au vu des circonstances de l'espèce (cf. CA, 30 juin 1999, n° 15049).

En application de l'article 1315, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, ensemble l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver que les conditions de la renonciation qu'elle invoque sont données dans le chef de PERSONNE1.).

En l'espèce, le fait que PERSONNE1.) n'ait jamais protesté lorsqu'elle aurait été informée du retard d'achèvement des travaux par la société SOCIETE1.), ne peut valoir silence « qualifié ». En l'absence de tout élément objectif permettant de retenir une volonté de renonciation certaine et non équivoque dans le chef de PERSONNE1.), le moyen soulevé par la société SOCIETE1.) est à rejeter.

Aux termes de l'article 1139 du Code civil, « le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par autre acte équivalent, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure. »

La fixation d'un délai précis dans lequel les travaux de construction devaient être achevés et l'inclusion dans la convention d'une clause pénale destinée à en garantir l'exécution ponctuelle impliquent en l'espèce dispense de mise en demeure. Une obligation assortie d'une clause pénale est de ce seul fait stipulée avec un délai de rigueur et le débiteur qui manque à cette obligation sait qu'il commet une faute d'une certaine gravité et qu'il s'expose aux pénalités contractuelles qu'il connaît d'ores et déjà (cf. CA, 31 mai 2000, n° 23402).

Eu égard aux stipulations contractuelles fixant le délai d'achèvement au 31 mars 2017 au plus tard, il s'ensuit que le retard dans l'achèvement des travaux de construction engendré par la société SOCIETE1.) s'étend en principe du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 31 octobre 2017, soit sur 213 jours et non à partir de la première mise en demeure adressée à la société SOCIETE1.).

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 (cf. CA, 16 février 2000, Pas.31, p.446).

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. CA, 12 juillet 2006, n° 30375).

Le créancier d'une obligation de résultat peut 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. 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. CA, 10 juillet 2002, n° 26301 ; CA, 12 juillet 2006, n° 30375 ; TAL, 10 juillet 2014, n° 161082).

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, Art. 1601 - 1 à 1601 - 4, Fasc. 20, n° 33).

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. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas. 2006, p. 752).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) entend justifier le retard d'achèvement par les modifications et/ou travaux supplémentaires sollicités par PERSONNE1.), respectivement son manque de réactivité et ses voyages, les congés collectifs, les conditions météorologiques et la faillite d'un sous-traitant, conformément à la clause intitulée „Beginn und Fertigstellung des Baus“ précitée, incluse dans l'acte notarié de vente passé en date du 27 novembre 2015.

a. Le fait de PERSONNE1.)

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a fait procéder à un certain nombre de travaux par la société SOCIETE2.) et sollicité des travaux supplémentaires auprès de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne les portes intérieures, le revêtement du balcon et les escaliers menant au grenier.

S'agissant de l'intervention de la société SOCIETE2.), force est de constater que l'inaction d'une société tierce ne figure pas dans l'acte notarié de vente du 27 novembre 2015 comme une cause légitime justifiant un retard dans la livraison, de sorte qu'il y a lieu d'analyser si l'inaction

dont a fait preuve la société SOCIETE2.) constitue le cas échéant un cas de force majeure pour la société SOCIETE1.).

Pour valoir exonération du présumé responsable en matière contractuelle, il faut que la cause étrangère présente en effet les caractères de la force majeure. Ces caractères, qui sont à apprécier in abstracto, sont l'extériorité par rapport à la personne du défendeur, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité. En l'espèce, s'il résulte des échanges de courriers électroniques versés en cause, un manque flagrant de communication et de coordination entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.), toujours est-il que celle-ci n'explique pas dans quelle mesure l'inaction de la société SOCIETE2.) aurait entraîné un retard dans l'exécution des travaux de construction lui incombant.

Force est également de constater que la société SOCIETE1.) ne fournit pas de précisions quant à l'importance en heures de travail des modifications et/ou suppléments réalisés par rapport au nombre d'heures initialement prévu. Il n'est pas davantage établi que les modifications et/ou suppléments aient été demandés tardivement, respectivement aient bouleversé les prévisions quant au délai d'achèvement.

De plus, s'il résulte des échanges de courriers électroniques versés en cause que PERSONNE1.) a quelques fois manqué de réactivité pour répondre aux questions lui posées par la société SOCIETE1.), le lien causal entre le prédit manque de réactivité et le retard dans l'achèvement des travaux laisse aussi d'être établi en l'espèce.

Pareillement, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir que les voyages organisés par PERSONNE1.) aient eu un quelconque impact au niveau du déroulement du chantier. Au contraire, il découle des courriers électroniques produits aux débats que PERSONNE1.) a toujours veillé à prévenir en temps utile la société SOCIETE1.) et à s'assurer auprès de celle-ci que cela ne poserait pas de problème, en précisant que le voyage projeté pourrait être annulé le cas échéant.

Eu égard aux éléments ci-avant exposés, le moyen formulé par la société SOCIETE1.) sur ce point n'est pas fondé.

#### b. Les congés collectifs

La société SOCIETE1.) considère que les congés collectifs seraient à prendre en considération pour le calcul du retard d'achèvement, de sorte qu'il devrait être fait abstraction de la période allant du 28 juillet au 21 août 2017.

S'il est vrai que les „gesetzliche Bauferien“ figurent parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement, toujours est-il que les causes de suspension énumérées à côté du congé légal, à savoir les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la faillite, la déconfiture, 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 au constructeur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier, le retard provoqué par les prestations à effectuer par l'acheteur lui-même ou celui dans le paiement des factures, visent des faits dont la survenance n'était pas certaine au moment de la conclusion du contrat.

En interprétant la clause de suspension du congé légal par référence au contexte, le congé légal ne vaut cause de suspension qu'au cas où il a un caractère imprévu (cf. CA, 18 mars 1998, n° 19618 cité in JurisNews – Droit de la construction et de l'Immobilier, n° 5/2008).

À défaut pour la société SOCIETE1.) de faire état d'un tel congé, elle n'est pas fondée à s'en prévaloir comme cause légitime de prolongement du délai d'achèvement.

### c. Les conditions météorologiques

La société SOCIETE1.) se prévaut ensuite des conditions météorologiques pour justifier le retard dans l'achèvement des travaux de construction et verse à l'appui des relevés climatiques établis par la « Wetterstation LIEU1.) » pour les mois d'octobre à mars des années 2015, 2016 et 2017. Par courrier électronique adressé à PERSONNE1.) en date du 27 janvier 2017, elle aurait d'ailleurs informé cette dernière que „bedingt durch Schlechtwetterzeiten im Zeitraum Januar/Februar/November 2016 und Januar 2017, sowie durch Vorgaben einige Arbeiten nur an Wochenenden durchführen zu können, haben sich die Bauarbeiten verzögert.“

L'apparition en saison hivernale d'intempéries empêchant l'exécution de travaux est prévisible et ne peut être qualifié en soi de cas de force majeure.

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

Un cas de force majeure ne pourrait être retenu que si les intempéries avaient 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. CA, 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 (cf. CA, 23 février 2012, n° 35683).

Les bulletins des conditions météorologiques produits en cause 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 ou des déclarations de chômage, de déterminer concrètement quelle prétendue intempérie a eu telle incidence sur tel type de travaux qui auraient dû être réalisés à un jour déterminé.

Faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir fourni ces éléments au tribunal, il n'est pas possible d'établir le caractère légitime des prétendues intempéries invoquées par celle-ci, justifiant éventuellement une suspension du délai d'achèvement. 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 que la société SOCIETE1.) ne saurait justifier le retard pris dans la réalisation des travaux par l'existence d'intempéries.

d. La faillite d'un sous-traitant

Dans ses conclusions notifiées en date du 21 août 2019, la société SOCIETE1.) invoque par ailleurs la faillite d'un sous-traitant ayant causé un retard supplémentaire dans l'exécution des travaux de construction lui incombant.

À défaut cependant de rapporter la moindre preuve de l'existence d'une société en faillite ayant travaillé sur le chantier, de quelle mission celle-ci aurait été chargée et dans quelle mesure la faillite aurait effectivement eu des répercussions sur le chantier, le moyen invoqué par la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondé.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que la société SOCIETE1.) ne parvient pas à justifier l'inexécution de son obligation contractuelle de résultat de respecter le délai convenu pour la fin des travaux. La société SOCIETE1.) n'est dès lors pas parvenue à s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle, de sorte que l'indemnité forfaitaire telle que prévue à l'acte notarié de vente passé en date du 27 novembre 2017 est due.

Il convient partant de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant total de 21.300.- euros (213 jours x 100.- euros) avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2017, date de l'achèvement effectif des travaux litigieux, jusqu'à solde.

e. Le préjudice matériel et moral subi par PERSONNE1.)

PERSONNE1.) prétend avoir subi un préjudice matériel et moral en raison du dépassement du délai d'achèvement de son appartement.

Elle expose qu'elle aurait été contrainte de régler la somme de 9.250.- euros aux nouveaux acquéreurs de son ancienne maison dans la mesure où elle n'aurait pu libérer les lieux que bien plus tard qu'initialement prévu et estime, au vu des désagréments causés par la société SOCIETE1.), notamment pour avoir été contrainte de déménager en pleine rentrée scolaire ainsi que pour le défaut de fonctionnement normal des toilettes et du chauffage après le déménagement, pouvoir prétendre au montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral.

La société SOCIETE1.) résiste aux demandes formulées par PERSONNE1.) en soulevant que l'indemnité de retard prévue entre les parties respectives tiendrait lieu de dédommagement forfaitaire au profit de PERSONNE1.), de sorte que celle-ci ne pourrait la cumuler avec d'autres préjudices, d'autant plus que le préjudice moral réclamé à hauteur de 5.000.- euros ne serait établi par aucune pièce justificative.

La réparation du préjudice causé par une faute doit mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise (cf. CA, 20 mars 2013, n° 36337 du rôle). La réparation doit donc être intégrale :

elle doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime (cf. TAL, 16 mars 2010, n° 78/10 ; TAL, 29 mars 2011, n° 94/11).

La victime ne peut donc être indemnisée au-delà ou en-dessous du préjudice concrètement subi par elle. Les dommages et intérêts lui alloués doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), *Le droit de la construction au Luxembourg*, éd. 2018, p.172).

Le préjudice subi doit être apprécié in concreto.

La preuve du dommage obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent des articles 1315 et suivants du Code civil, ce qui signifie que la victime est obligée de prouver l'existence et l'étendue de son préjudice (cf. RAVARANI (G.), *op.cit.*, n° 1085, p. 825).

En l'espèce, les parties en cause ont prévu que „sollte der Bau nicht fristgerecht fertiggestellt sein, so haben die Ankäufer Anrecht auf eine tägliche Entschädigung von HUNDERT EURO (100.- €), bis zur Schlüsselübergabe.“

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice (cf. CA, 15 juillet 2013, n° 37162 du rôle et CA, 2 octobre 1996, Pas. 30, p.145).

Indépendamment de la question de consistance, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement est présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties (cf. CA, 29 octobre 1997, n° 17996).

L'une des caractéristiques essentielles de la clause pénale consiste donc dans son caractère forfaitaire fixé d'avance par les parties. Le caractère forfaitaire de l'indemnité stipulée dans une clause pénale dispense le créancier d'avoir à établir tant le principe que la consistance de son dommage. Le créancier ne saurait cependant solliciter l'application de la clause pénale et demander, en sus, des dommages et intérêts, précisément parce que la clause pénale évolue forfaitairement les dommages et intérêts réduits. Il n'en serait autrement que si le créancier établissait avoir subi un préjudice distinct de celui couvert par la clause pénale (cf. RAVARANI (G.), *op.cit.*, p.774).

Or, le remboursement de la somme de 9.250.- euros à titre d'indemnité déboursée par PERSONNE1.) au profit des nouveaux acquéreurs de son ancienne maison est la conséquence directe de la faute contractuelle commise par la société SOCIETE1.) dans le dépassement du délai d'achèvement de son appartement, indemnisée par l'application de la clause pénale. Tant la clause pénale que le remboursement de la somme de 9.250.- euros trouvent donc leur cause commune dans la faute contractuelle commise par la société SOCIETE1.), de sorte que le prédit remboursement ne représente pas un préjudice distinct de celui couvert par la clause pénale et que la demande de PERSONNE1.) relative à ce poste n'est pas fondée.

S'agissant du préjudice moral tel que réclamé par PERSONNE1.), les soucis et désagréments qu'elle allègue avoir subis en raison du défaut de fonctionnement normal des toilettes et du chauffage après son emménagement est distinct de celui couvert par la clause pénale. Néanmoins, faute pour PERSONNE1.) d'avoir étayé sa demande et versé des pièces



justificatives à l'appui de celle-ci, le tribunal n'est pas en mesure de vérifier si elle est justifiée, de sorte qu'il y a lieu de la rejeter.

### 3.1.2. Les travaux prétendument facturés en supplément

PERSONNE1.) soulève que différents travaux auraient été facturés en supplément, en qualité de « travaux additionnels » par rapport au cahier des charges, à savoir 4.089,90 euros pour la livraison et le montage des portes intérieures, 1.745.- euros pour la livraison et la pose du revêtement du balcon et 645,60 euros pour la livraison et la pose des escaliers menant au grenier.

Elle déclare en outre avoir pris à sa charge des factures émises par la société SOCIETE2.) pour des prestations qui auraient pourtant été comprises dans le prix de vente global de l'appartement, de sorte qu'elles seraient à supporter par la société SOCIETE1.), à savoir 49.000.- euros pour l'installation de la salle de bains, 19.000.- euros pour la pose de la dalle dans le débarras et l'installation de deux faux-plafonds dans les salles de bains.

La société SOCIETE1.) déclare qu'il s'agirait manifestement de travaux supplémentaires souhaités et validés suivants offres acceptées par PERSONNE1.), une facturation à part étant alors justifiée. Les prédicts travaux supplémentaires n'ayant jamais été remis en cause par PERSONNE1.), les montants réclamés à ce titre seraient partant dus. Il serait également constant en cause que PERSONNE1.) aurait personnellement commandé les salles de bains auprès de la société SOCIETE2.), de sorte que les factures y afférentes émises par cette dernière seraient également à supporter par elle seule.

Suivants une facture n° 31/9409 émise en date du 10 octobre 2017 par la société SOCIETE2.) sur base d'une commande n° 5150609 confirmée en date du 14 juillet 2016 et une facture n° 31/9411 émise le même jour sur base d'une commande n° 5163904 confirmée en date du 27 mai 2017, le montant de 49.000.- euros TTC a été facturé à PERSONNE1.) à titre de « meubles de salle de bains » et celui de 19.000.- euros TTC à titre de « transformations » pour l'habillage des sanblocs et des gaines techniques, ainsi que la fourniture de deux faux-plafonds.

En l'espèce, le cahier des charges relatif à la construction l'immeuble résidentiel RESIDENCE1.), renseignant en détail les prestations à fournir par le promoteur-constructeur, prévoit un poste 8 relatif aux „Sanitärinstallationen“. Il s'ensuit que les installations sanitaires incombaient effectivement à la société SOCIETE1.).

Le tribunal constate que celle-ci a établi deux notes de crédit au profit de PERSONNE1.) („Vergütung von Eigenleistungen“), l'une relative à la „Lieferung und Montage der Sanitärobjekte und Armaturen in Eigenleistungen bzw. durch ein von Ihnen beauftragtes Unternehmen“ et portant sur le montant de 3.228,56 euros, l'autre relative à la „Ausführung der Fliesenarbeiten inkl. Lieferung der erforderlichen Materialien in Eigenleistung bzw. durch ein von Ihnen beauftragtes Unternehmen“ et portant sur le montant de 6.404,58 euros.

Cette deuxième note de crédit concerne plus précisément les travaux suivants : „Boden- und Wandfliesen im Bad und Duschbad“, „Erstellung der Vorwände und Rohrverkleidungen in den Bädern“, „Herstellung des Gefälleestrichs im Duschbereich inkl. Anpassung an die bauseitigen Abläufe“, „Abdichtung der Wand- und Bodenflächen in den Bädern inkl. Anbringung der Dichtbänder und Einrichtung der Anschlüsse mit Rohrmanschetten sowie Anschluss der Abdichtung an die Duschabläufe“, „Ausführung der Verfugung und Silikonfugen“,

„Erforderliche Vorarbeiten wie Untergrundreinigung, Grundierung sowie Abtransport und Entsorgung des Verschnitt- und Restmaterials“.

Il est partant constant en cause que PERSONNE1.) a bénéficié de deux notes de crédit pour la somme totale de 9.633,14 euros (3.228,56 + 6.404,58) en ce qui concerne les installations sanitaires et les travaux s’y rapportant.

Faute pour celle-ci d’établir que la valeur des prestations renseignées sur les notes de crédit devrait correspondre au montant de 49.000.- euros tel que facturé par la société SOCIETE2.) suivant la facture n° 31/9409 émise en date du 10 octobre 2017, sa demande formulée à ce titre est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne le montant de 19.000.- euros facturé par la société SOCIETE2.) pour la réalisation des faux-plafonds dans les salles de bains, force est de constater que PERSONNE1.) ne démontre pas que ces prestations étaient prévues dans le cahier des charges, partant incombait à la société SOCIETE1.), de sorte que sa demande est aussi à rejeter sur ce point.

S’agissant des autres montants, le tribunal constate que suivant courrier adressé à PERSONNE1.) en date du 29 août 2017, la société SOCIETE1.) réclame le montant de 4.089,90 euros à titre de „Lieferung und Montage der Innentüren lt. Angebot Nr. 3\_11/04“, le montant de 1.745.- euros à titre de „Lieferung und Verlegung des Belages auf den Dachterrassen lt. Angebot Nr. 3\_11/06“ et le montant de 645,60 euros à titre de „Lieferung und Verlegung der Treppe zum Dachspitz lt. Angebot Nr. 3\_11/07“.

Contrairement à ce que soutient PERSONNE1.), les prédicts montants ont été facturés sur base de différents devis établis et signés par elle en cours du chantier.

En effet, le montant de 4.089,90 euros correspond au devis n° 3\_11/04 signé par PERSONNE1.) en date du 17 mai 2017, le montant de 1.745.- euros au devis n° 3\_11/06 signé en date du 19 juin 2017 et le montant de 645,60 euros au devis n° 3\_11/07 signé en date du 7 juillet 2017, de sorte que les travaux facturés à ces titres correspondent à des travaux supplémentaires commandés par PERSONNE1.) en dehors du contrat de vente en état futur d’achèvement signé entre parties le 27 novembre 2015.

Dans la mesure où le cahier des charges stipule en son article III relatif aux „Sonderwünsche“ que les „Sonderwünsche sind nicht um Festpreis enthalten“, la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement des prédicts montants est à déclarer non fondée.

### 3.2. Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour les frais et honoraires d’avocat exposés dans le cadre de la présente procédure.

Les frais et honoraires d’avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l’indemnité de procédure. En effet, les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d’avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Cependant, au vu de l’issue du litige, cette demande est à déclarer non fondée.

### 3.3. Quant aux demandes accessoires

#### 3.3.1. L'exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement et sollicite par ailleurs une provision de 20.000.- euros en application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans la mesure où l'article 115 précité, invoqué par PERSONNE1.), concerne la faculté du juge de paix d'ordonner l'exécution provisoire, il est inapplicable à la procédure devant le tribunal d'arrondissement actuellement saisi de sa demande.

Il convient partant d'analyser la demande en exécution provisoire par rapport à l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

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

La demande sur base de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile est partant à rejeter.

Par adoption des mêmes motifs, il en est de même de la demande en allocation d'une provision de 20.000.- euros.

#### 3.3.2. L'indemnité de procédure

En l'espèce, tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, respectivement de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « lorsqu'il paraît 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 ».

Au vu de l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure telle que formulée par la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son

degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé ex aequo et bono à 2.000.- euros.

### 3.3.3. Les frais et dépens de l'instance

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

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, elle est à condamner aux entiers frais et dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

déclare la demande principale partiellement fondée,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) le montant de 21.300.- euros à titre d'indemnité de retard dans l'achèvement des travaux de construction de son appartement sis à L-ADRESSE1.), avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2017, date de l'achèvement effectif des travaux litigieux, jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

déclare la demande reconventionnelle non fondée,

partant en déboute,

dit fondée à hauteur de 2.000.- euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros,

déclare non fondée la demande de la société anonyme 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 société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de de l'instance.