

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH02/00309

Audience publique du vendredi, vingt-trois février deux mille vingt-quatre.

Numéro du rôle TAL-2023-00064

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Marlene MULLER, juge
Ines BIWER, juge ;
Paul BRACHMOND, greffier.

E n t r e :

La société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 21 décembre 2022,

comparant par Maître François REINARD, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

e t :

La société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse, aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE du 21 décembre 2021,

comparant par Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Faits

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 12 juin 2019 (ci-après le « Contrat de vente ») la société anonyme SOCIETE2.) SA a vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL un appartement avec emplacement intérieur et cave dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE1.).

Aux termes du Contrat de vente, la partie défenderesse s'est engagée à achever les travaux de construction au plus tard 500 jours ouvrables à partir du 13 juin 2019 « *sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une clause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Le 18 juillet 2022, les parties ont signé un procès-verbal de réception.

Par courrier du 25 juillet 2022, le mandataire d'SOCIETE1.) à mis en demeure la partie défenderesse de payer à sa mandante le montant de 27.282,79 EUR à titre de manque à gagner, commission de non-utilisation de crédit et apurement de crédit, au motif que les travaux de construction n'auraient pas été achevés dans les délais contractuellement prévus.

Le 6 septembre 2022, le mandataire de SOCIETE2.) a contesté les revendications de la partie demanderesse, alors que le retard encouru dans l'achèvement serait couvert par des cas de force majeure et des causes légitimes.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 21 décembre 2022, SOCIETE1.) à fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 13 février 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction ont été impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Par ordonnances des 11 juillet et 22 septembre 2023, la production de conclusions et pièces supplémentaires a été ordonnée.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 4 janvier 2024 et l'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 24 janvier 2024.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution, à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer principalement le montant de 29.662,38 EUR composé comme suit :

- 24.182,78 EUR à titre d'indemnités de retard et/ou manque de jouissance pour la période du 21 avril 2021 au 18 juillet 2022,
- 1.234,88 EUR au titre de la commission de non-utilisation du crédit pour la période de juillet 2021 à juin 2022,
- 4.245,02 EUR à titre d'apurement du crédit pour la période de juillet 2021 à juin 2022,

sinon subsidiairement,

- 24.182,48 EUR, sinon 22.973,35 EUR à titre de perte d'une chance,
- 1.234,88 EUR au titre de la commission de non-utilisation du crédit pour la période de juillet 2021 à juin 2022,
- 4.245,02 EUR à titre d'apurement du crédit pour la période de juillet 2021 à juin 2022.

Elle réclame en tout état de cause la condamnation de la partie assignée à lui payer un montant de 10.000,- EUR, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, à titre de frais et honoraires d'avocat, augmenté de la TVA, sous réserve notamment de tout montant supérieur résultant, le cas échéant, des notes d'honoraires ou à juger *ex aequo et bono* par le tribunal, une indemnité de procédure d'un montant de 3.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de ses prétentions, la partie demanderesse fait valoir qu'en application des stipulations du Contrat de vente, l'appartement aurait dû être livré le 23 avril 2021, sinon au plus tard le 6 juillet 2021 en prenant en considération, d'une part, la fermeture des chantiers en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19 entre les 21 mars et 20 avril 2020, et d'autre part, les allongements des délais pour la reprise des chantiers et la mise en place des mesures sanitaires concernant les marchés publics.

Or, l'appartement n'aurait été livré qu'en date du 18 juillet 2022, soit avec un retard de 392 jours ce qui aurait causé un préjudice matériel important à la partie demanderesse.

SOCIETE1.) se prévaut principalement d'indemnités de retard et / ou d'un manque de jouissance de l'appartement, qu'elle évalue au montant de 61,69 EUR par jour, basé sur la valeur locative de l'immeuble, soit d'un montant total de 24.182,48 EUR.

Subsidiairement, si le tribunal venait à juger que le préjudice invoqué n'équivaudrait pas à la valeur locative de l'appartement, la partie demanderesse fait valoir qu'elle aurait subi une perte d'une chance de louer l'appartement en raison du non-respect des délais de livraison.

En cours d'instance, la partie demanderesse a modifié sa demande en paiement en tenant compte de 378 jours de retard, qu'elle a porté au montant de 23.318,18 EUR, sinon de 22.152,88 EUR.

Elle aurait dans tous les cas subi un dommage résultant des frais liés à la non-utilisation du crédit et du remboursement des intérêts pour la période de juillet 2021 à juin 2022.

SOCIETE1.) soutient que la partie défenderesse aurait eu une obligation de résultat d'achever les travaux endéans un délai déterminé.

Elle conteste les motifs invoqués par SOCIETE2.) pour justifier le retard de livraison de l'immeuble qui ne constitueraient pas des causes légitimes de suspension des travaux au sens du Contrat de vente.

S'agissant de l'impact de la crise sanitaire, la partie demanderesse donne à considérer que SOCIETE2.) aurait ajouté un délai supplémentaire de 30 jours à partir du 1^{er} juin 2021 équivalant à 10% du délai restant à courir pour l'achèvement des travaux.

Toutefois, cette augmentation de 10% ne s'appliquerait qu'aux marchés publics.

SOCIETE1.) fait valoir que SOCIETE2.) resterait en défaut d'établir que les intempéries invoquées constitueraient des causes légitimes de suspension des délais. En effet, pour que des intempéries pourraient être considérées comme causes légitimes de suspension des délais, il faudrait que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries soit rendue impossible. Il ne suffirait dès lors pas d'établir qu'à tel jour il y aurait eu une intempérie, mais également que celle-ci aurait retardé l'exécution des travaux.

La partie défenderesse ne fournirait aucune précision quant à l'incidence des intempéries sur l'état d'avancement des travaux de construction.

Elle se contenterait de fournir des simples relevés météorologiques pour la période du 13 novembre 2019 au 28 février 2020 qui émaneraient d'une entreprise de construction dépourvus de toute force probante. En outre, le relevé des intempéries du 13 janvier 2021 ne serait pas signé et n'aurait pas non plus de valeur probante. Les relevés météorologiques établis par Météolux pour l'ensemble du territoire luxembourgeois seraient indicatifs et hypothétiques. Les photographies produites ne seraient pas datées et partant sans pertinence.

La partie défenderesse aurait d'ailleurs été dans l'obligation de déclarer à l'ADEM le nombre d'ouvriers à indemniser en application de l'article L.531-4 du Code du travail mais ne fournirait aucune preuve qu'une telle déclaration aurait été effectuée. En guise de réponse aux arguments adverses, SOCIETE1.) donne encore à considérer qu'il aurait appartenu à SOCIETE2.) de procéder aux vérifications nécessaires auprès de ses sous-

traitants et de s'assurer que les démarches utiles auraient été entamées. Le seul constat d'un arrêt de chantier serait insuffisant.

Les éléments fournis par SOCIETE2.) pour justifier la suspension des travaux pour cause d'intempéries seraient partant insuffisants pour établir la légitimité de cette suspension et qu'elle serait par ailleurs sans lien causal avec le retard encouru.

SOCIETE1.) fait encore valoir que la période des congés collectifs et les jours fériés auraient déjà été compris dans le délai contractuellement fixé pour l'achèvement des travaux et ne sauraient en tout état de cause plus être pris en considération pour apprécier le bien-fondé du retard de livraison de l'immeuble.

La prétendue pénurie de main d'œuvre et de matériaux ne serait pas non plus démontrée par SOCIETE2.). Les courriels produits pour justifier le retard de livraison à ce titre seraient sans pertinence, dans la mesure où ils auraient été émis plusieurs mois après la reprise des chantiers. Les retards de livraison du matériel commandé relèveraient de la seule responsabilité de la partie défenderesse qui manquerait en tout état de cause d'établir que les pièces produites justifieraient une suspension légitime des délais de livraison. La guerre en Ukraine ne pourrait pas servir de motif valable à cet égard, dans la mesure où l'immeuble aurait dû être livré en avril 2021, la guerre n'ayant débuté qu'en février 2022.

La partie demanderesse conteste également que le report de la date de réception de l'appartement lui serait imputable. Conformément aux modalités stipulées au Contrat de vente il aurait appartenu à SOCIETE2.) de lui notifier par lettre recommandée le certificat attestant l'achèvement des travaux. Or, SOCIETE1.) aurait dû relancer la partie défenderesse à d'itératives reprises pour obtenir des informations sur l'état d'avancement des travaux et ce n'aurait été que par simple message électronique du 6 juillet 2022 que SOCIETE2.) aurait finalement fixé la date de réception des travaux au 8 juillet 2022 sans accorder un « préavis raisonnable » à la partie demanderesse de se présenter. La partie défenderesse n'aurait jamais procédé à l'envoi du certificat litigieux.

Elle conteste que l'appartement aurait pu être livré le 31 mai 2022 tel que soutenu par SOCIETE2.). Il résulterait d'un document intitulé « pré-réception » du 17 mai 2022, ainsi que de photographies prises le 29 juin 2022, que l'appartement n'aurait pas encore été en l'état d'être réceptionné. L'état de lieux effectué le 17 mai 2022 n'exonérerait pas la partie défenderesse de son obligation de livrer l'immeuble dans les délais contractuellement stipulés.

SOCIETE1.) donne encore à considérer que l'émission du certificat attestant l'achèvement des travaux n'aurait pas été conditionnée par la remise de l'original de la garantie d'achèvement.

Toutefois, la partie défenderesse aurait annulé le rendez-vous prévu pour la réception de l'immeuble prévu le 8 juillet 2022 au motif que l'original de la garantie d'achèvement ne

lui serait pas parvenu. Les parties auraient ensuite fixé d'un commun accord la réception de l'appartement au 18 juillet 2022.

SOCIETE1.) aurait ainsi tout mis en œuvre pour que la réception puisse se réaliser dans les meilleurs délais, de sorte que les reproches adverses seraient dépourvus de fondement et SOCIETE2.) serait seule responsable du retard de 378 jours.

Les attestations testimoniales de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient non pertinentes et non concluantes.

Quant à son préjudice allégué, la partie demanderesse fait valoir que le dommage lié au manque de jouissance ne serait pas conditionné par l'occupation personnelle et effective de l'immeuble. Ce dommage résulterait du fait, d'une part, que, l'immeuble aurait été indisponible en raison du retard de livraison imputable à la partie défenderesse, et, d'autre part, qu'SOCIETE1.) n'aurait pas pu utiliser l'appartement, que ce soit pour des besoins personnels ou pour une éventuelle mise en location. La demande en indemnisation n'aurait donc nullement un caractère fantaisiste et ne serait pas non plus surfaite.

La demande subsidiaire en allocation de dommages et intérêts pour perte d'une chance ne serait en outre pas en contradiction avec la demande principale.

Il résulterait ensuite des pièces produites qu'SOCIETE1.) aurait dû payer une commission de non-utilisation du crédit d'un montant total de 1.234,88 EUR pour la période du 25 juin 2021 au 25 juin 2022, période de retard imputable à la partie défenderesse. Les fonds prêtés n'auraient en outre pu être débloqués que sur base de pièces justificatives telles que factures et états d'avancement du chantier. En l'espèce, en raison des retards encourus par SOCIETE2.) dans l'achèvement des travaux, le prêt n'aurait été libéré totalement qu'en date du 16 juin 2022, date de règlement de la dernière échéance due à la partie défenderesse. Ce ne serait qu'une fois que le crédit serait entièrement débloqué que le remboursement du capital commencerait, de sorte que les intérêts s'accumuleraient en attendant et seraient arrêtés à la fin de chaque trimestre, le solde serait reporté à nouveau.

S'agissant des frais et honoraires d'avocat, il conviendrait de souligner qu'à ce jour, SOCIETE1.) aurait payé un montant total de 4.663,62 EUR à ce titre. Ces dépenses seraient en relation causale directe avec les fautes prétendument commises par SOCIETE2.), de sorte que la partie demanderesse serait en droit de réclamer indemnisation de ce préjudice.

La partie demanderesse entend ainsi diminuer sa demande formulée à titre de frais et honoraires d'avocat de 10.000,- EUR à 4.663,62 EUR.

SOCIETE2.) conteste les demandes adverses au motif qu'elle n'aurait commis ni faute, ni négligence dans le cadre de l'achèvement de l'immeuble litigieux.

Elle conteste que l'appartement aurait dû être achevé le 21 avril 2021 et que l'achèvement aurait été retardé, par sa faute, de 378 jours.

Selon les stipulations contractuelles, SOCIETE2.) se serait engagée à achever les travaux endéans un délai de 500 jours, sauf cas de force majeure et causes légitimes de suspension. Le terme de « cause légitime de suspension » n'aurait toutefois pas été défini par les parties. Selon la jurisprudence, les conditions de la cause légitime de suspension devraient être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit. La cause de suspension serait considérée comme légitime si aucune faute ou négligence ne pourrait être reprochée au débiteur de l'obligation suspendue.

En l'occurrence, SOCIETE2.) pourrait valablement se prévaloir de causes légitimes de suspension du délai de livraison, de nature à exclure toute faute ou négligence dans son chef.

La partie défenderesse soutient que les congés collectifs et les jours fériés seraient à exclure du délai de livraison mentionné dans le Contrat de vente et donne encore à considérer qu'SOCIETE1.) aurait par son propre fait provoqué le retardement de la date de réception des travaux.

Le délai de livraison aurait d'abord été prolongé d'un mois durant la crise sanitaire en vertu d'un règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 (ci-après le « Règlement du 18 mars 2020 »), qui interdisait l'ouverture des chantiers de construction entre le 20 mars et le 20 avril 2020.

Il serait également un fait que la crise sanitaire aurait profondément touché le secteur de la construction et perturbé les chaînes de fabrication et d'approvisionnement des matériaux de construction et conduit à une augmentation considérable des coûts de production.

Ces difficultés d'approvisionnement en matériaux se seraient ajoutées à la pénurie de main d'œuvre.

Le chantier de la résidence comprenant l'appartement litigieux n'aurait pas échappé à cette situation sans précédent. Tous les corps de métier intervenant sur le chantier auraient été frappés par la pénurie de main d'œuvre et de matériaux.

Par ailleurs, les mesures de précaution strictes et les contraintes sanitaires dues au Covid-19 mises en place auraient conduit à une prolongation de quatre jours par mois du délai d'achèvement.

Les délais de livraison des commandes effectuées pour les travaux auraient par ailleurs été prolongés en raison de la guerre en Ukraine.

SOCIETE2.) aurait toujours tenue informée la partie demanderesse de l'évolution des travaux et de la prolongation du délai d'achèvement en raison des causes de suspension légitimes.

Les intempéries entre le 13 novembre 2019 et le 12 février 2021 auraient retardé la livraison de l'immeuble de 26,5 jours. La réalité des jours d'intempéries aurait été vérifiée et validée par la société du bureau d'architecture SOCIETE3.) Sàrl laquelle aurait été chargée d'une mission d'exécution et de suivi du projet de construction de la résidence.

Si de manière générale les congés dans le secteur du bâtiment ne constitueraient pas une cause légitime de suspension du délai de livraison contractuellement stipulé, il n'en demeurerait pas moins qu'en l'espèce, les parties auraient expressément exclu les congés collectifs et jours fériés légaux de la période endéans laquelle les travaux auraient dû être achevés.

Partant, 65 jours de congés collectifs et 24 jours fériés seraient à écarter du calcul relatif à la date de livraison de l'appartement.

SOCIETE1.) aurait finalement elle-même contribué au prolongement du délai de livraison, alors qu'elle n'aurait pas été en mesure de fournir l'original de la garantie d'achèvement à la date de réception des travaux initialement fixée au 8 juillet 2022. Il serait évident que l'original d'une telle garantie devrait être remis au plus tard le jour de la réception d'un immeuble vendu sous le régime de la vente en état futur d'achèvement, notamment pour libérer le vendeur de toute obligation, cette circonstance aurait d'ailleurs été portée à l'attention de la partie adverse par le notaire lors de la passation du Contrat de vente.

L'appartement aurait pu être réceptionné le 31 mai 2022 si les travaux de peinture, non prévus au cahier des charges et effectués à la demande de la partie demanderesse, n'auraient pas été en cours à cette époque. Ceci serait confirmé par un échange de messages électroniques entre le 31 mai et le 15 juin 2022, ainsi que par l'attestation testimoniale de PERSONNE1.).

Les demandes en indemnisation formulées par la partie demanderesse seraient dès lors non fondées.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) fait valoir que le Contrat de vente ne prévoirait pas de pénalité de retard conventionnelle, de sorte qu'il appartiendrait à la partie demanderesse de prouver la réalité de son préjudice allégué.

Le préjudice invoqué à titre de manque de jouissance ne serait pas fondé, SOCIETE1.) n'établissant pas qu'elle aurait eu l'intention de jouir personnellement de l'appartement durant la période litigieuse. L'argument adverse consistant à dire qu'il y aurait perte d'une chance faute d'avoir pu mettre l'immeuble en location se trouverait d'ailleurs en contradiction flagrante avec son moyen principal relatif à un manque de jouissance.

La partie demanderesse n'aurait en tout état de cause pas établi qu'elle aurait subi une quelconque charge financière en raison de la non-occupation des lieux pendant la période litigieuse.

SOCIETE2.) conteste à titre plus subsidiaire la formule employée par la partie demanderesse pour calculer son dommage prétendument subi à titre de manque de jouissance. Le montant réclamé serait manifestement surfait et étayé par aucune pièce.

L'appartement aurait d'ailleurs été vendu quelque mois après la réception avec une plus-value de presque 200.000,- EUR. En tenant compte du fait que les prix immobiliers à ADRESSE3.) auraient augmenté d'environ 10% par an depuis 2019, SOCIETE1.) n'aurait subi aucun préjudice en raison du retard de livraison, alors que la valeur de son bien immobilier aurait substantiellement augmenté pendant cette période.

Elle conteste encore qu'SOCIETE1.) aurait subi une perte d'une chance, qui ne serait en tout état de cause pas équivalente à l'avantage qu'elle aurait procuré si elle s'était réalisée. Le taux de probabilité de 95%, voire 100%, avancé ne serait pas établi. En tout état de cause, la perte d'une chance de donner l'immeuble en location serait inexistante, dans la mesure où SOCIETE1.) aurait décidé de vendre le bien litigieux.

La demande relative au dommage réclamé à titre de frais liés à la non-utilisation du crédit et l'apurement du crédit ne serait pas non plus fondée, ce dommage n'étant en tout état de cause pas en lien causal avec une quelconque faute ou négligence alléguée de la partie défenderesse.

SOCIETE2.) conteste le montant réclamé à titre de frais et honoraires d'avocat, ainsi que la demande adverse basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sollicite à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000,- EUR à ce titre et la condamnation d'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation

La demande introduite dans les forme et délais de la loi, non autrement contestée sous ces aspects, est à dire recevable en la pure forme.

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 12 juin 2019 qui stipule que SOCIETE2.) « *s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les cinq cents (500) jours ouvrables (ne sont pas inclus dans les jours ouvrables les périodes de congés collectifs du bâtiment et les jours fériés légaux) à partir du [13 juin 2019], sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Le Contrat de vente ne fixe pas la date d'achèvement des travaux mais un délai déterminé endéans lequel l'appartement aurait dû être livré. Ce délai a été fixé à 500 jours ouvrables

à partir du 13 juin 2019, auxquels il convient d'ajouter les périodes de congés collectifs du bâtiment et les jours fériés légaux.

Selon la partie demanderesse les travaux auraient partant dû être achevés le 23 avril 2021, sans la survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Elle donne encore à considérer qu'en vertu du Règlement du 18 mars 2020 ayant conduit à la fermeture des chantiers, la date de livraison aurait été légitimement reportée au 6 juillet 2021.

SOCIETE2.) se contente de contester cette date sans pour autant fournir la moindre précision pourquoi, selon elle, cette date serait erronée.

Le tribunal retient partant que la date d'achèvement initialement prévue, sans la survenance d'un cas de force majeure et d'une cause légitime de suspension du délai de livraison, était le 6 juillet 2021.

Il est constant que l'appartement n'a finalement été réceptionné qu'en date du 18 juillet 2022.

SOCIETE2.) invoque plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison pour justifier le retard d'achèvement des travaux.

Il est de principe que l'engagement de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Pour échapper à cette obligation, SOCIETE2.) doit 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, qui ne lui soit pas imputable (Cour d'appel, 21 avril 2010, numéro NUMERO3.) du rôle).

Le contrat ne définit pas ce qu'il faut entendre par « cause légitime de suspension », alors qu'il se borne à énumérer des exemples. Il faut admettre que les conditions de cette cause légitime de suspension doivent être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit, mais il faut admettre que la partie qui invoque cet empêchement temporaire doit prouver que la suspension n'a pu être évitée 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, rôle n° 33742).

Il est admis que 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'évènement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (JCI. civil, art.1601-1 à 1601-4, fasc. 20, n°33).

Il y a lieu d'analyser individuellement les causes de suspension invoquées, celles-ci étant contestées par la partie demanderesse.

Quant aux intempéries

SOCIETE2.) se prévaut de 26,5 jours d'intempéries qui devraient être pris en compte à titre de cause légitime de suspension du délai de livraison.

Les intempéries figurent, aux termes du Contrat de vente, parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement du chantier. Il appartient au vendeur auquel incombe l'obligation d'achèvement endéans un délai déterminé de rapporter la preuve que ces intempéries ont été d'une nature et d'une ampleur telles qu'elles ont rendu impossible la réalisation des travaux sur le chantier pendant une période déterminée.

En effet, pour que les intempéries puissent valoir comme cause légitime de suspension du délai de livraison, il faut que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries ait été rendue impossible.

En l'espèce, SOCIETE4.) verse un décompte reprenant les jours d'intempéries, ainsi que des déclarations d'intempéries signées par la société SOCIETE5.) et le bureau d'architecte PERSONNE3.). Ces déclarations mentionnent la nature de la perturbation des travaux (arrêt de chantier, travaux fortement perturbés ou travaux perturbés), les travaux affectés par cette perturbation, ainsi que les causes des perturbations.

Selon SOCIETE1.) ces pièces ne seraient de nature ni à établir la réalité des intempéries, ni que celles-ci auraient retardé l'état d'avancement des travaux.

Force est d'abord de constater que les déclarations d'intempéries ont été signées par deux tiers, à savoir SOCIETE5.) et le bureau d'architecte.

Il convient ensuite de relever qu'il résulte de ces déclarations qu'à certains jours, les intempéries ont conduit à un arrêt de chantier. Cette circonstance implique nécessairement que les travaux ont été retardés d'une journée sans que SOCIETE2.) ait besoin de démontrer davantage de quelle manière les intempéries ont concrètement affecté l'avancement des travaux.

Certaines déclarations mentionnent uniquement une forte perturbation des travaux en raison d'intempéries sans arrêt de chantier. Il y a lieu d'admettre qu'il appartient à SOCIETE2.) de prouver en quoi ces perturbations ont conduit à une prolongation du délai de livraison. Cette preuve n'est pas rapportée.

Par conséquent, seuls 8 jours d'arrêt de chantier sont à qualifier de causes légitimes de suspension des travaux.

Quant aux congés collectifs et jours fériés

La partie défenderesse fait valoir qu'il conviendrait d'ajouter au délai de livraison contractuellement stipulé 65 jours de congés collectifs et 24 jours fériés alors que le Contrat de vente prévoirait que le délai de livraison de 500 jours ne comprendrait pas les congés collectifs et les jours fériés.

Or, SOCIETE1.) soutient qu'elle aurait déjà tenu compte des jours de congés collectifs et des jours fériés dans le calcul de la date de livraison.

Tel que retenu ci-avant, et faute pour la partie défenderesse de préciser en quoi la date de livraison avancée par la partie demanderesse serait erronée et faute de fournir une autre date qui selon SOCIETE2.) prendrait en compte les jours litigieux, il n'y a pas lieu d'ajouter 65 jours de congés collectifs et 24 jours fériés à la date de livraison.

Quant aux mesures sanitaires et à la pénurie de main d'œuvre et de matériaux

SOCIETE2.) soutient que les mesures sanitaires imposées par les autorités dans le cadre de la lutte contre la pandémie constitueraient des causes légitimes de suspension du délai de livraison à concurrence de 4 jours par mois.

Elle soutient encore que le délai de livraison aurait été valablement prolongé en raison d'un manque de main d'œuvre et de matériaux également imputables à la crise sanitaire.

D'emblée, il y a lieu de relever qu'il ne résulte d'aucune pièce, ni autre élément du dossier que les mesures sanitaires applicables auraient conduit à une prolongation du délai de livraison de 4 jours par mois même s'il est constant que ces mesures ont été imposées aux entreprises par les autorités étatiques.

Il convient néanmoins d'admettre que la crise sanitaire a impacté la main d'œuvre présente sur un chantier, dans la mesure où le gouvernement avait ordonné l'isolement des personnes testées positives au Covid-19 pendant une durée maximale de 10 jours indépendamment de leur état de santé. Cette circonstance a également nécessairement eu des répercussions sur les chaînes de livraison de matériaux.

Cette situation constituait une cause légitime de suspension des délais de livraison.

SOCIETE2.) ne fournit pas plus de précision quant aux périodes qui auraient été affectées par la pénurie de matériaux et de main d'œuvre et n'indique pas non plus de manière plus concrète quels travaux ont été affectés par les répercussions de la pandémie.

Le tribunal retient partant *ex aequo et bono* que les travaux ont légitimement dû être prolongés d'un mois suite aux conséquences liées à la crise sanitaire.

Quant à l'implication de la partie demanderesse dans le retard d'achèvement de l'appartement

SOCIETE2.) reproche à SOCIETE1.) d'avoir contribué à la prolongation de la date d'achèvement des travaux par son propre fait. Des travaux de peinture non prévus au cahier des charges auraient dû être effectués à la demande de la partie adverse ce qui aurait retardé la réception de l'appartement.

La partie défenderesse manque toutefois d'établir quel aurait été l'impact de cette circonstance sur la date de réception de l'appartement. En tout état de cause, elle ne démontre pas qu'il s'agit d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

La partie défenderesse soutient enfin que faute d'avoir reçu la délivrance de l'original de la garantie d'achèvement le 8 juillet 2022, la date de livraison aurait dû être reportée au 18 juillet 2022.

SOCIETE1.) conteste que la réception de l'appartement aurait été conditionnée par la délivrance de l'original de la garantie d'achèvement.

Aucune stipulation du Contrat de vente ne soumet la délivrance de l'immeuble à l'émission préalable de l'original de la garantie d'achèvement.

SOCIETE2.) ne saurait partant s'en prévaloir pour justifier la suspension du délai de livraison qui s'en est suivi.

Au vu de tous les développements qui précèdent, en tenant compte des causes légitimes de suspension ayant retardé la livraison de 8 jours pour intempéries et d'un mois en raison des répercussions de la pandémie, il faut conclure que SOCIETE2.) avait l'obligation de livrer l'appartement le 15 août 2021.

L'appartement a dès lors été livré avec presque onze mois de retard.

Il est constant que le Contrat de vente ne prévoit pas d'indemnités contractuelles susceptibles de s'appliquer en cas de retards d'achèvement.

Il appartient dès lors à SOCIETE1.) d'établir la réalité du préjudice invoqué et que celui-ci qui se trouve en relation causale directe avec le retard pris dans l'achèvement du bien vendu. Elle doit dès lors prouver qu'elle a subi un préjudice concret du fait de la livraison tardive de l'appartement. En effet, il est admis que pour être réparable, le dommage doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse seulement probable ou possible.

En l'occurrence, la partie demanderesse se prévaut d'un manque de jouissance personnelle de l'appartement qui résulterait du non-respect de livraison et qui correspondrait à la valeur locative de l'appartement litigieux.

SOCIETE2.) conteste tant la réalité que le montant du préjudice invoqué.

S'il est constant que la partie demanderesse n'avait pas la jouissance de son appartement pendant une période de presque onze mois, cette circonstance n'implique pas *ipso facto* l'existence d'un préjudice matériel dans son chef. Il lui appartient de prouver la réalité du préjudice allégué, à hauteur de 61,69 EUR par jour de retard de livraison. Ce montant n'est établi par aucune pièce ou autre élément objectif du dossier mais repose sur un calcul hypothétique effectué par SOCIETE1.) sur base de la prétendue valeur locative de l'appartement. La partie demanderesse manque ainsi de rapporter la preuve d'un préjudice réel et concret.

Le préjudice invoqué à titre de manque de jouissance est dès lors à dire non fondée.

Elle réclame à titre subsidiaire à se voir indemniser son préjudice prétendument subi à titre de perte d'une chance de pouvoir mettre l'appartement en location pendant la période litigieuse.

Or, il n'est pas démontré qu'SOCIETE1.) avait réellement l'intention de louer l'appartement, celui-ci ayant d'ailleurs été vendu quelques mois après l'achèvement des travaux. Par ailleurs, il n'est pas établi pendant quelle période et à quel prix l'appartement aurait finalement été loué.

La demande en indemnisation à titre de perte d'une chance de louer l'appartement pendant la période de retardement de l'achèvement des travaux non justifiée est partant également à dire non fondée.

La partie demanderesse se prévaut encore de frais liés à la non-utilisation du crédit.

Il résulte d'une convention du 15 février 2019 que la partie demanderesse a contracté un prêt de 330.000,- EUR destiné au financement partiel de l'appartement litigieux.

Aux termes de cette convention, une commission de non-utilisation du prêt de 0,15 % par mois est due et calculée au prorata sur la partie non-utilisée du crédit payable à la fin de chaque mois de l'année.

Il y a lieu de rappeler que l'appartement aurait dû être livré le 15 août 2021.

Il résulte des pièces versées qu'entre le 15 août 2021 et le mois de juin 2022, SOCIETE1.) a payé un montant total de 980,11 EUR (1234,88 – 169,44 – 85,33), le mois de juillet et la moitié du mois d'août 2021 n'étant pas à prendre en considération au vu des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement.

Ces frais sont directement liés au défaut de livraison de l'appartement dans les délais convenus.

La demande est partant fondée pour le montant de 980,11 EUR au titre des frais de non-utilisation du prêt.

SOCIETE1.) réclame encore un montant de 4.245,02 EUR à titre de coûts d'apurement du crédit.

Selon les termes de la convention du 15 février 2019, le prêt accordé à la partie demanderesse ne pouvait être utilisé que pendant une durée de 24 mois.

Il est constant que dans le cadre du Contrat de vente, le paiement du prix s'effectuait par tranches en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Suite aux retards d'achèvement imputables à SOCIETE2.), SOCIETE1.) ne pouvait pas procéder au remboursement du crédit endéans le délai de 24 mois.

Il résulte de la pièce n° 9 versée par Maître François Reinard qu'entre le 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} juillet 2022, SOCIETE1.) a payé des frais d'apurement d'un montant total de 4.245,02 EUR.

En tenant compte des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement, la période de retard de livraison non justifiée a débuté le 15 août 2021, de sorte que la demande est fondée pour le montant de 3.737,03 EUR (4.245,02 – 507,99).

SOCIETE2.) est partant à condamner à payer à SOCIETE1.) le montant de 4.717,14 EUR avec les intérêts tels que prévus par la Loi de 2004 à partir du 21 décembre 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) réclame le paiement d'un montant de 4.663,62 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat.

Il y a lieu de rappeler que par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu que 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.

Il appartient à la partie demanderesse de rapporter la preuve de son préjudice en produisant les notes d'honoraires et les paiements qui seraient en relation causale avec le présent litige.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) produit une note de provision sur frais et honoraires et un mémoire de frais et honoraires de son mandataire pour un montant total de 4.663,62 EUR TTC. Il résulte des pièces versées au dossier que la partie demanderesse a réglé ce montant.

Au vu des pièces produites et considérant que ces frais trouvent leur cause dans le comportement fautif de SOCIETE2.), le tribunal retient que la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat est fondée en principe.

Concernant l'ampleur du dommage réparable, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage.

Ce dommage ne consiste donc pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais doit être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs dont par exemple ceux figurant à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat (CA, 7^{ème} chambre, arrêt n° 27/16 du 17 février 2016, n° 41.704 du rôle, et références y citées).

En considération de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et particulièrement des soins y réservés, et au regard du fait que ni le nombre d'heures prestées ni le taux horaire appliqué n'ont été précisés dans les notes d'honoraires, le tribunal fixe *ex aequo et bono* le dommage d'SOCIETE1.) donnant lieu à réparation au titre de la répétition des frais d'avocat au montant de 2.500,- EUR.

Chaque partie réclame l'allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE2.) n'est pas fondée.

Au vu de la demande relative au remboursement des frais et honoraires d'avocat qui a été déclarée fondée pour le montant de 2.500,- EUR, SOCIETE1.) n'a pas établi avoir d'autres frais non compris dans les dépens à sa charge. Sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est partant également à dire non fondée.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

SOCIETE2.) succombant à l'instance elle est à condamner aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître François Reinard, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant par jugement contradictoire,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** partiellement fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 4.717,14 EUR avec les intérêts tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 21 décembre 2022, jusqu'à solde,

dit la demande non fondée pour le surplus,

dit fondée la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat pour le montant de 2.500,- EUR,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 2.500,- EUR,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître François Reinard, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.