

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

Jugement commercial 2024TALCH15/00092

Audience publique du mercredi, vingt-quatre janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2020-03249 du rôle

Composition :

Brice HELLINCKX, 1^{er} juge-président ;
Laurence MODERT, juge ;
Fernand PETTINGER, juge ;
Ken BERENS, greffier.

E n t r e :

Madame **PERSONNE1.) dite PERSONNE1.)**, pensionnée, demeurant à L-ADRESSE1.),

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, aux termes de l'acte de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette en date du 30 mars 2020,

comparant Maître Guy THOMAS, avocat à la Cour constitué,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse,

demanderesse sur reconvention, aux fins du prédit acte REYTER en date du 30 mars 2020,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour constitué.

Le Tribunal :

Antécédents procéduraux

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants du jugement commercial No 2021TALCH15/01564 du 17 novembre 2021 et dont le dispositif est conçu comme suit:

« le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

rejette les moyens d'irrecevabilité soulevés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

réserve les droits des parties et les dépens ;

renvoie le dossier devant le magistrat chargé de la mise en état ».

L'instruction de l'affaire a été clôturée le 4 janvier 2023 et l'affaire a été prise en délibéré le 29 novembre 2023.

Rappel des faits

Tel qu'il résulte de l'exposé des faits du jugement commercial No 2021TALCH15/01564 rendu le 17 novembre 2021, dans le cadre d'un compromis de vente, PERSONNE1.) dite PERSONNE1.) (ci-après « **Madame PERSONNE1.)** ») a vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** ») un terrain à construire avec projet immobilier autorisé sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement du prix de 3.000.000.- EUR.

Le compromis de vente indique que la société SOCIETE1.) réalisera une promotion immobilière sur une des parcelles vendues et que le paiement du prix de vente se fera, en partie, moyennant la livraison à Madame PERSONNE1.) de plusieurs lots dans la résidence à ériger.

En date du 26 juin 2015, les parties ont signé un avenant au compromis de vente (ci-après « l'Avenant ») qui stipule au point 2 :

« Le délai d'exécution des travaux de la promotion immobilière sur la parcelle sise à L-ADRESSE1.), sous le numéro cadastral NUMERO2.), prédécrite, est fixé à DIX-HUIT MOIS (18 mois) ouvrables, à partir du commencement des travaux, lesquels devront avoir lieu au plus tard une semaine après la signature de l'acte notarié.

Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du prédit délai de 18 mois et uniquement pour une cause imputable à l'acquéreur, celui-ci est tenu de payer au vendeur une indemnité de deux mille EUROS (2.000.-€) par mois ».

Par acte notarié du 14 juillet 2015 (ci-après « l'Acte de vente »), Madame PERSONNE1.) a vendu à la société SOCIETE1.) une maison d'habitation avec projet immobilier autorisé sis à L-ADRESSE1.), pour le montant de 3.000.000.- EUR, payable de la manière suivante :

- 1.900.000.- EUR au plus tard le 29 juin 2016,
- 1.100.000.- EUR au fur et à mesure de la signature des actes notariés de vente des quotes-parts terrains, respectivement de vente des lots dans la promotion immobilière.

Par acte de vente en l'état futur d'achèvement du 11 mai 2016 (ci-après « l'Acte de VEFA »), entre d'une part la société SOCIETE1.), propriétaire du terrain, et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « société SOCIETE2.) »), propriétaire de la construction ou promoteur, et d'autre part Madame PERSONNE1.), usufruitière, et PERSONNE2.), nu-propriétaire, ont été vendus 185,578/1.000èmes du terrain à bâtir sis à L-ADRESSE1.), des parties communes en copropriété et indivision forcée et plusieurs lots en propriété privative et exclusive.

Prétentions et moyens

Madame PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 44.000.- EUR, avec les intérêts de retard au taux d'intérêt légal à compter de la mise en demeure du 28 août 2019, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Madame PERSONNE1.) base sa demande sur le point 2 précité de l'Avenant, en précisant que l'Acte de vente a été dressé le 14 juillet 2015.

En indiquant que la remise des clefs n'a eu lieu qu'en date du 2 décembre 2018, la demanderesse conclut à un dépassement du délai convenu entre parties de 22 mois, ouvrant droit à une indemnité de 44.000.- EUR (22 mois x 2.000.- EUR).

La **société SOCIETE1.)** demande acte qu'elle réitère au fond ses moyens liés à l'absence de qualité et d'intérêt à agir de Madame PERSONNE1.). Acte lui en est donné.

Pour rappel, la défenderesse faisait valoir, d'une part, que Madame PERSONNE1.) n'a ni qualité, ni intérêt à agir, alors que l'Acte de vente ne prévoit aucun délai d'achèvement des constructions, que dans l'Acte de VEFA, Madame PERSONNE1.) apparaît comme usufruitière et que la partie venderesse des constructions est la société SOCIETE2.). Elle conclut que la demanderesse a ainsi commis une erreur quant à la partie cocontractante.

La demande est dès lors, selon la défenderesse, à déclarer non fondée en l'absence de relations contractuelles entre les parties. En effet, la vente en l'état futur

d'achèvement à laquelle est rattachée la durée des travaux de construction des parcelles à ériger a été conclue entre la société SOCIETE2.) et non avec la société SOCIETE1.). En outre, selon elle, seuls les actes authentiques (l'Acte de vente et l'Acte de VEFA) forgent les relations contractuelles, tandis que tant le compromis de vente que l'Avenant n'ont pas de valeur contractuelle, dans la mesure où les ventes se sont concrétisées par des actes authentiques. Elle ajoute que ni le compromis ni son Avenant n'ont été enregistrés et sont dépourvus de date certaine et ainsi inopposables à la défenderesse.

Aux termes de ses dernières conclusions, la défenderesse conteste l'existence d'une relation contractuelle entre parties, « *génératrice d'un droit à une indemnisation du retard accru dans la construction de l'immeuble vendu* ».

La défenderesse fait valoir, « *pour autant que la requérante puisse diriger son action [...] contre la concluante* », que Madame PERSONNE1.) ne dispose d'aucun intérêt à agir, étant donné qu'elle n'a acquis que l'usufruit des lots de copropriété cédés et à construire et que le nu-propiétaire n'est pas demandeur à l'instance. Elle estime à cet égard que la demanderesse « *n'est titulaire d'aucun droit généralement quelconque tiré d'un prétendu retard accru dans la construction d'un immeuble qui ne lui appartient pas* ».

La société SOCIETE1.) conteste, subsidiairement, l'existence d'un retard lui imputable dans l'achèvement de la construction.

Elle soutient que la demanderesse a obtenu l'autorisation de construire de la part de l'administration communale de ADRESSE3.) en date du 13 mars 2015, laquelle fut cédée à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.) lors de la signature de l'Acte de vente.

La défenderesse poursuit que la société SOCIETE2.) « *a subi un arrêté de fermeture de chantier en date du 26 mai 2016* » lequel « *fut la conséquence d'un défaut affectant l'autorisation de construire et les plans qui ont permis sa délivrance que la requérante a cédés à la concluante par l'acte de vente du 14 juillet 2015* ».

Elle expose que le chantier est demeuré à l'arrêt du fait d'une injonction administrative pendant 12 mois, durant lesquels le délai d'achèvement fut « *nécessairement* » suspendu. En outre, elle explique que la fermeture du chantier a eu pour corollaire la nécessité de démolir une partie des ouvrages d'ores et déjà réalisés, et leur reconstruction. Elle soutient que cet événement, lequel revêt les caractéristiques de la force majeure, l'exonère aux termes de l'Acte de VEFA de tout retard dans la livraison de l'immeuble.

Elle en conclut que les conditions de mise en cause de sa responsabilité ne sont pas données.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) maintient sa demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 10.000.- EUR, pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi que sa demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre de la présente procédure d'un montant de

5.000.- EUR. Elle maintient aussi sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En réplique aux moyens de la société SOCIETE1.), **Madame PERSONNE1.)** renvoie à ses conclusions des 27 septembre 2020 et 27 février 2021 « *qui ont amplement discuté et contredit l'ensemble des moyens d'irrecevabilité quant à la forme et quant au fond soulevé par la partie adverse, ces moyens n'ayant pas changé d'un iota* ».

La demanderesse soutient que le dépassement du délai convenu ne saurait être sérieusement contesté.

Elle conteste l'existence d'un « *défaut affectant l'autorisation de construire et les plans qui ont permis sa délivrance* » invoqué par la défenderesse, en se référant à un courrier du 28 juillet 2016 du mandataire de la société SOCIETE1.) suivant lequel l'administration communale de ADRESSE3.) a imposé un arrêt de chantier au motif que le constructeur n'a pas respecté l'autorisation de bâtir et les plans sous-jacents. Elle conclut que l'autorisation de construire et les plans ne sont pas affectés de défauts et que l'arrêt de chantier a été décidé à cause du constructeur « *qui n'a pas appliqué correctement cette autorisation* ».

Dans ce contexte, la demanderesse estime que la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir d'un cas de force majeure, dont les caractéristiques font défaut, ni des erreurs alléguées qui affecteraient les plans, eu égard à sa qualité de professionnel en charge d'une promotion immobilière « *d'une telle envergure* ».

Elle soutient encore que la société SOCIETE1.) « *ne saurait pas non plus se retrancher derrière les agissements de SOCIETE2.) SARL auquel [elle] a sous-traité le chantier en question avec tous les risques et aléas que cela comporte nécessairement pour elle* ».

Madame PERSONNE1.) conclut enfin au rejet des demandes reconventionnelles.

Motifs de la décision

I. La demande de Madame PERSONNE1.)

Madame PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 44.000.- EUR pour le retard pris dans l'achèvement du projet immobilier sur base du point 2 de l'Avenant précité.

Eu égard aux moyens soutenus par la défenderesse, il y a lieu d'analyser dans un premier temps si Madame PERSONNE1.) peut se prévaloir des dispositions de l'Avenant à l'égard de la société SOCIETE1.), avant d'examiner le bien-fondé de sa demande.

1. Le cadre contractuel

La défenderesse plaide que tant le compromis de vente que l'Avenant n'ont plus de valeur contractuelle suite à la concrétisation des ventes par des actes authentiques.

Le tribunal relève que ce moyen n'est pas autrement étayé en droit par la défenderesse.

L'article 1134 du Code civil dispose : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

Conformément aux développements de la partie demanderesse, il ne résulte pas de l'Acte de vente, ni de l'Acte de VEFA, ni d'un autre élément soumis à l'appréciation du tribunal, que les parties ont entendu mettre fin au compromis de vente ou à l'Avenant.

Par ailleurs, la réitération d'une vente par acte notarié ne constitue pas une nouvelle vente permettant aux parties de s'exonérer de leurs engagements souscrits lors de la signature du compromis. Dans la mesure où les engagements souscrits dans l'Avenant ne sont, en outre, pas incompatibles avec les engagements souscrits dans l'Acte de vente, les premiers font partie du cadre contractuel liant les parties.

Ce moyen de la défenderesse est partant à rejeter.

La société SOCIETE1.) soutient ensuite que le compromis de vente et l'Avenant lui sont inopposables, étant donné qu'à défaut d'avoir été enregistrés, ils n'ont pas de date certaine.

Le tribunal en déduit que la défenderesse invoque l'article 1328 du Code civil qui dispose :

« Les actes sous seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès verbaux de scellé ou d'inventaire ».

Cette disposition a pour objet de protéger les tiers, et non pas les parties au contrat elles-mêmes, de sorte que l'absence d'enregistrement du compromis de vente et de son Avenant n'a pas d'incidence sur leur opposabilité aux parties signataires.

Ce moyen est également à rejeter, de sorte que Madame PERSONNE1.) peut se prévaloir des dispositions de l'Avenant à l'égard de la défenderesse.

Aux termes du point 2 précité de l'Avenant, le délai d'exécution des travaux de construction du projet cédé par Madame PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) a été fixé à 18 mois ouvrables à partir du commencement des travaux, qui devaient avoir lieu au plus tard une semaine après la signature de l'acte notarié.

L'Avenant est signé par Madame PERSONNE1.) et par les deux représentants de la société SOCIETE1.), ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la défenderesse.

Le tribunal retient dès lors, contrairement à la position soutenue par la défenderesse, que la société SOCIETE1.) s'est engagée à exécuter les travaux de construction du projet lui cédé dans un délai déterminé de 18 mois ouvrables à partir du commencement des travaux, qui devaient débiter au plus tard une semaine après la signature de l'Acte de vente.

Pour être complet, il convient de relever que les développements de la défenderesse relatifs à l'engagement pris par la société SOCIETE2.) dans le cadre de l'Acte de VEFA ne sont pas pertinents, alors qu'ils ne remettent pas en cause l'engagement pris par la société SOCIETE1.) aux termes du point 2 de l'Avenant et que les engagements pris respectivement par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ne sont pas incompatibles.

De même, la demanderesse agissant exclusivement sur base de l'obligation souscrite par la défenderesse au titre du point 2 de l'Avenant, et non pas sur base de l'Acte de VEFA, il n'y a pas lieu d'analyser les développements des parties relatifs à l'intérêt et à la qualité à agir dans le chef de Madame PERSONNE1.), en sa qualité d'usufruitière des lots vendus dans le cadre de la VEFA.

2. Le retard dans l'achèvement des travaux

Madame PERSONNE1.) soutient n'avoir reçu les clés de son appartement qu'en date du 2 décembre 2018, tandis que l'Avenant prévoyait un délai d'exécution de 18 mois ouvrables. Elle considère que la société SOCIETE1.) a accumulé un retard de 22 mois dans l'achèvement des travaux.

La société SOCIETE1.) ne contestant pas que la remise des clés a eu lieu en date du 2 décembre 2018, il convient dès lors de retenir que l'ouvrage a été achevé à cette date, soit dans un délai postérieur de 22 mois à celui stipulé au point 2 de l'Avenant.

Il s'ensuit que l'obligation contractuelle de la société SOCIETE1.) d'achever les travaux dans un délai de 18 mois ouvrables n'a pas été respectée.

La défenderesse conteste cependant l'existence d'un retard lui imputable dans l'achèvement de la construction, en faisant état d'un arrêté de fermeture du chantier en raison d'un défaut affectant l'autorisation de construire et les plans qui ont permis sa délivrance, et d'une obligation subséquente de démolir et de reconstruire l'ouvrage, lesquels présentent, selon elle, les caractéristiques de la force majeure, l'exonérant de sa responsabilité.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, « *[J]e débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

L'inexécution contractuelle étant établie dans le chef de la société SOCIETE1.), il lui appartient d'établir que le retard pris dans l'achèvement de la construction provient d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable.

Pour valoir exonération, il faut que la cause étrangère présente les caractères de la force majeure, qui sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité.

Le caractère d'extériorité implique que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, ni son propre fait, ni celui dont une règle juridique quelconque lui impose précisément de garantir les conséquences dommageables pour les tiers.

L'irrésistibilité constitue l'évènement insurmontable dont on ne pouvait éviter les effets par des mesures appropriées. L'imprévisibilité signifie que l'évènement n'a pas raisonnablement pu être prévu par le présumé responsable et qu'il n'y avait aucune raison particulière de penser qu'il se produirait.

Les causes étrangères communément admises sont les événements de la nature, la faute ou le fait de la victime et la faute ou le fait d'un tiers.

- Quant au fait ou à la faute de Madame PERSONNE1.)

La société SOCIETE1.) invoque tout d'abord un défaut affectant l'autorisation de construire et les plans lui cédés par la demanderesse. Elle invoque donc un fait, respectivement une faute de la victime.

La demanderesse conteste tout manquement dans son chef.

A l'appui de son moyen, la société SOCIETE1.) verse un courrier du 28 juillet 2016 adressé par le mandataire de la société SOCIETE2.) à l'administration communale de ADRESSE3.) :

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente j'ai l'honneur de vous informer que la société Trident 1 sarl avec siège social à L-4437 Soleuvre, 197, rue de Differdange m'a demandé d'assurer la sauvegarde de ses intérêts.

La société requérante a acquis le terrain sis à Howald, 21 rue Ferdinand Kuhn dont le propriétaire antérieur était Madame Elisabeth Kayser.

Le 26 mai 2016, vous avez envoyé à Mme Kayser une mise en demeure pour la construction qui diffère en hauteur de 28 cm par rapport aux plans autorisés ; le même jour, vous avez fait notifier à Mme Kayser un arrêté de fermeture de chantier, arrêté qui a été affiché au chantier.

Etant donné que le maître de l'ouvrage et le propriétaire du terrain est dorénavant la société Trident 1 sarl, c'est cette même société qui est le bénéficiaire de l'autorisation de bâtir émise le 13 mars 2015 ; Mme Kayser est devenue tiers par rapport à cette autorisation de bâtir.

Sur le chantier il a été relevé ce qui suit : l'immeuble tel qu'il existe à l'heure actuelle se trouve être réalisé d'environ 280 mm plus haut que ce qui a été initialement autorisé.

Ceci n'était pas la volonté de mon client, pour une raison inconnue la base de l'immeuble a été implantée dans le terrain de façon à garantir l'accès à la canalisation urbaine ; tous les autres éléments de l'autorisation de bâtir ont été respectés.

Votre règlement communal sur les bâtisses prévoit à l'article 3.12 : *« pour les terrains grevés de contraintes particulières, le bourgmestre, respectivement le collège des bourgmestre et échevins, peut autoriser pour « l'étage 0 » des dépassements des mesures indiquées à l'article précédent avec un maximum de 60 cm », sont à considérer comme contraintes particulières au sens de cette disposition « des risques d'inondation ou de refoulement de la canalisation ».*

Rappelons à ce sujet qu'il n'est pas permis en vertu de votre règlement communal sur les bâtisses de prévoir un raccordement à la canalisation publique moyennant une pompe de relevage des eaux de pluie, des eaux usées.,

Il ressort de cette disposition que vous avez le droit d'accorder un modification de l'autorisation de bâtir initiale, afin de répondre à cette contrainte spéciale.

Au vu de ces considérations, mon client m'a demandé de vous soumettre la demande d'une modification de l'autorisation de bâtir initiale en ce sens que tout l'immeuble reste identique (avec son emplacement dans le terrain) que prévu dans l'autorisation de bâtir sauf que dans la nouvelle autorisation, l'immeuble se trouve implanté 28 cm plus haut.

Si vous refusez cette demande, je vous saurai grès de bien vouloir me notifier dûment ce refus.

Dans un tel cas, je vous demanderais à titre subsidiaire une levée partielle de l'arrêté de fermeture de chantier afin de permettre à mon client de démolir toute la résidence qui a été construite jusqu'à maintenant et de la reconstruire ensuite conformément à l'autorisation de bâtir initiale.

Si vous entendez refuser à mon client cette demande, je vous saurai grès de bien vouloir me notifier ce refus.

Je reste à votre entière disposition pour toute question supplémentaire

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

s. Me Georges KRIEGER

Or, le tribunal constate qu'il ne résulte pas de ce courrier que l'autorisation de bâtir ou les plans, tels que cédés par Madame PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), aient été affectés d'un défaut.

La défenderesse ne verse aucun autre document permettant de retenir un défaut affectant l'autorisation de bâtir ou les plans cédés par Madame PERSONNE1.), de sorte qu'aucun fait, ni aucune faute de Madame PERSONNE1.), en lien causal avec le dépassement du délai d'exécution convenu entre parties, ne sont établis.

- Quant au fait ou à la faute de l'administration communale de ADRESSE3.)

La société SOCIETE1.) invoque ensuite l'arrêté de fermeture du chantier et l'obligation de démolir et de reconstruire l'ouvrage, lui imposée par l'administration communale de ADRESSE3.). Elle soulève ainsi le fait ou la faute d'un tiers.

Madame PERSONNE1.) conteste que l'arrêté de fermeture du chantier et l'obligation de démolir et de reconstruire l'ouvrage présentent les caractères de la force majeure dans le chef de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) s'appuie, pour établir le fait ou la faute de l'administration communale de ADRESSE3.), également sur le courrier du 28 juillet 2016 précité.

Aux termes de ce courrier, l'administration communale de ADRESSE3.) a constaté que « *la construction diffère en hauteur de 28 cm par rapport aux plans autorisés* » ; constat confirmé par la société SOCIETE2.).

Le mandataire de la société SOCIETE2.) indique que « *[c]eci n'était pas la volonté de mon client, pour une raison inconnue la base de l'immeuble a été implantée dans le terrain de façon à garantir l'accès à la canalisation urbaine ; tous les autres éléments de l'autorisation de bâtir ont été respectés* ».

Le tribunal relève qu'aux termes de ce courrier, l'arrêté de fermeture du chantier ainsi que la démolition de l'ouvrage et sa reconstruction, ont été requis par l'administration communale de ADRESSE3.), en raison du non-respect de la hauteur autorisée de l'immeuble en construction.

La société SOCIETE1.) s'étant engagée envers Madame PERSONNE1.) de la réalisation des travaux de construction dans un délai de 18 mois, il lui appartenait de veiller à la bonne exécution du compromis, en surveillant le bon déroulement des travaux de construction, même si ceux-ci ont finalement été exécutés par la société SOCIETE2.).

La décision de l'administration communale de ADRESSE3.) étant fondée sur le non-respect de l'autorisation de bâtir par le constructeur, elle ne remplit pas les caractères de la force majeure dans le chef de la société SOCIETE1.).

Dans ces circonstances, et à défaut pour la société SOCIETE1.) d'établir une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure, il y a lieu de retenir que la défenderesse a accumulé un retard de 22 mois dans l'achèvement des travaux litigieux qui lui est imputable.

3. Quant au dommage

Madame PERSONNE1.) considère avoir droit à une indemnité de 2.000.- EUR par mois de retard sur base du point 2 de l'Avenant.

Selon l'article 1226 du Code civil, « *la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ». Cette définition peut être rapprochée de celle donnée par la Cour de cassation française selon laquelle « *constitue une clause pénale la clause d'un contrat par laquelle les parties évaluent forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractée* ».

La clause pénale déroge au droit commun et modifie les sanctions normalement applicables en cas d'inexécution contractuelle, raison pour laquelle elle doit faire l'objet d'une interprétation stricte.

Aux termes du point 2 de l'Avenant, les parties ont convenu qu'en cas de dépassement du délai d'exécution des travaux, la société SOCIETE1.) est tenue de payer à Madame PERSONNE1.) une indemnité de 2.000.- EUR par mois de retard, pour le cas où la cause du retard lui est imputable.

Il n'est pas autrement contesté que cette stipulation contractuelle constitue une clause pénale.

Le montant de l'indemnité n'étant, par ailleurs, pas contesté par la société SOCIETE1.), il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à Madame PERSONNE1.) le montant de 44.000.- EUR (22 x 2.000), avec les intérêts de retard au taux d'intérêt légal à compter de la mise en demeure du 28 août 2019, jusqu'à solde.

II. Les demandes reconventionnelles

Eu égard à l'issue de la demande principale, aucune attitude fautive n'étant à reprocher à la demanderesse, les demandes reconventionnelles pour procédure abusive et vexatoire et en indemnisation des frais et honoraires d'avocat encourus sont à rejeter.

III. Les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure encourt le rejet.

La demande de Madame PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée dans son principe, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens. Le tribunal évalue *ex aequo et bono* le montant à allouer à 1.500.- EUR.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à Madame PERSONNE1.) le montant de 1.500.- EUR.

Enfin, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement qui en tant que jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit, à charge pour la partie demanderesse de se conformer à l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement, en continuation du jugement du 17 novembre 2021 ;

dit la demande d'PERSONNE1.) dite PERSONNE1.) fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) dite PERSONNE1.) le montant de 44.000.- EUR avec les intérêts de retard au taux d'intérêt légal à compter de la mise en demeure du 28 août 2019, jusqu'à solde ;

rejette les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) dite PERSONNE1.) le montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance et ordonne leur distraction au profit de Maître Guy THOMAS qui affirme en avoir fait l'avance.