

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH06/00651

Audience publique du jeudi, vingt-et-un novembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-08779 du rôle

Composition :

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;

Nadège ANEN, vice-président juge;

Jackie MORES, 1^{er} juge ;

Claude FEIT, greffière.

Entre :

la société civile **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 278122, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

demanderesse, comparant par Maître Steve ROSA, avocat à la Cour susdit,

et :

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

défenderesse, comparant par Maître Rabah LARBI, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, en date du 27 octobre 2023, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 17 novembre 2023 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-08779 du rôle pour l'audience publique du 17 novembre 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 21 novembre 2023 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 29 octobre 2024, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Steve ROSA donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Rabah LARBI, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 23 décembre 2019 (ci-après, le « **Contrat** »), la société civile SOCIETE1.) SCI (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») a acquis, de la part de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après, la « **société SOCIETE2.)** »), un appartement au premier étage avec terrasse, cave et emplacement intérieur, et un appartement au deuxième étage avec balcon, cave et emplacement intérieur, dans un immeuble en copropriété dénommé « Quantum », sis à ADRESSE3.) (ci-après, les « **appartements** »), en vue d'une location ultérieure.

Par courrier du 25 novembre 2022, la société SOCIETE1.) a constaté un dépassement du délai d'exécution et a demandé à la société SOCIETE2.) des dommages et intérêts en raison du retard de livraison des appartements.

Par courrier du 2 décembre 2022, le mandataire de la société SOCIETE2.) a contesté tout retard dans l'exécution des travaux en invoquant des prétendues causes légitimes de suspension du délai d'achèvement.

Par courrier du 2 février 2023, le mandataire de la société SOCIETE1.) a mis en demeure la société SOCIETE2.) de payer à sa mandante le montant de 31.900.- EUR à titre d'indemnisation au motif que les travaux de construction n'auraient pas été achevés dans le délai contractuellement prévu.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 27 octobre 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

Dans l'acte d'assignation, la **société SOCIETE1.)** demande principalement :

- de constater que les appartements ont été livrés avec un retard de 14 mois calendaires,
- de déclarer fondée la demande en dommages et intérêts pour perte de loyers à percevoir d'un montant total mensuel de 3.090.- EUR (1.590 + 1.500) depuis le 1^{er} avril 2022 jusqu'au 31 mai 2023, et
- de condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 46.350.- EUR, avec les intérêts légaux au taux légal civil à partir du 1^{er} jour de retard, le 24 mars 2022, sinon à partir de la mise en demeure du 25 novembre 2022, sinon à partir de la deuxième mise en demeure du 2 février 2023, sinon à partir de la troisième mise en demeure du 18 août 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande :

- de constater que les appartements ont été livrés avec un retard de 265 jours ouvrables,
- de dire que la société SOCIETE2.) est redevable d'une indemnité forfaitaire journalière de 200.- EUR par jour ouvrable de retard depuis le 24 mars 2022 jusqu'à la remise des clefs du 19 mai 2023, sinon toute autre indemnité, même supérieure, à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, ou à dire d'expert, et
- de condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 53.000.- EUR, avec les intérêts légaux au taux légal civil à partir du 1^{er} jour de retard, le 24 mars 2022, sinon à partir de la mise en demeure du 25 novembre 2022, sinon à partir de la deuxième mise en demeure du 2 février 2023, sinon à partir de la troisième mise en demeure du 18 août 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois, à compter de la signification de la décision à intervenir.

Elle sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 5.000.- EUR HTVA au titre des frais et honoraires d'avocat déboursés, sur base de l'arrêt du 9 février 2012 de la Cour de cassation, et aux frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement sans caution.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) augmente sa demande au titre des frais et honoraires d'avocat au montant de 9.442,85 EUR.

A l'appui de sa demande, basée sur les articles 1134, 1142 et suivants du Code civil, ainsi que les articles 1601-1 et suivants du même code, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en application de l'article « *Délai d'exécution des travaux* » du Contrat, le vendeur se serait obligé à mener les travaux de telle manière qu'ils seraient achevés au plus tard le 15 février 2022, sinon le 23 mars 2022 en prenant en considération la suspension du délai d'achèvement, pendant 25 jours ouvrables, en raison des mesures sanitaires imposées par les autorités dans le cadre de la lutte contre la pandémie entre le 15 mars 2020 et le 20 avril 2020.

Elle soutient que les lots n'ont été livrés que le 19 mai 2023, soit avec un retard de 14 mois calendaires, sinon de 265 jours ouvrables.

Elle se prévaut principalement de pertes de loyer au motif qu'elle n'aurait pas pu louer à la date prévue contractuellement les deux appartements. Elle évalue cette perte au montant mensuel de 1.590.- EUR pour l'appartement avec terrasse et au montant mensuel de 1.500.- EUR pour l'appartement avec balcon, et ce pour la période entre avril 2022 et mai 2023, soit un montant de 46.350.- EUR [(1.590 + 1.500) x14].

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle a subi un préjudice économique qu'elle évalue au montant de 200.- EUR par jour ouvrable de retard (soit 100.- EUR par appartement), soit un montant total de 53.000.- EUR.

La société SOCIETE1.) plaide que l'achèvement de l'ouvrage dans le délai convenu constitue une obligation de résultat à charge du promoteur et que la simple inexécution du délai d'achèvement fait présumer la responsabilité du promoteur, qui ne peut s'exonérer qu'en cas de force majeure ou pour une cause légitime de suspension.

Contrairement aux affirmations adverses, elle fait valoir que la date du début des travaux de construction, soit le 15 février 2020, renseignée dans le Contrat est le point de départ d'un délai de rigueur et ne constitue pas une « *date prévisible* » de début des travaux.

Elle conteste les motifs invoqués par la société SOCIETE2.) pour justifier le retard de livraison des appartements qui ne constitueraient pas des causes légitimes de suspension des travaux au sens du Contrat, mais qui seraient le résultat de fautes et négligences commises par la société SOCIETE2.) sur le plan de la planification, de l'organisation, de la coordination et de l'administration du projet immobilier en général.

S'agissant en particulier de la fermeture du chantier sur décision administrative de l'Inspection du travail et des mines (ci-après, l'« **ITM** ») du 26 juin 2020 en raison du non-respect du plan de travail tel que visé par le règlement grand-ducal du 15 juillet 1988 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail, elle donne à considérer que cette fermeture n'était pas imprévisible. Un promoteur diligent aurait dû réaliser un diagnostic amiante avant la réalisation des travaux étant donné que l'immeuble à détruire a été construit avant les années 1990.

De même, concernant les travaux supplémentaires, elle estime que les travaux de cuvelage du sous-sol et la réalisation de parois berlinoises, n'étaient pas imprévisibles, dès lors qu'une étude du sol aurait pu être effectuée par la défenderesse si elle avait été diligente.

Par ailleurs, elle estime que la défenderesse aurait pu prendre attache en amont avec l'ORGANISATION1.), afin d'éviter toute restriction d'accès au chantier.

La société SOCIETE1.) plaide encore que la société SOCIETE2.) reste en défaut d'établir que les intempéries invoquées constitueraient des causes légitimes de suspension des délais. Elle ajoute que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries doit être rendue impossible et qu'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.

Elle fait encore valoir que la période des congés collectifs et les jours fériés n'ont pas de caractère imprévu, alors qu'ils sont déjà 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.

Elle précise encore qu'en raison de problèmes d'humidité dans l'immeuble, le constat d'achèvement des appartements a été retardé et qu'elle a dû se faire assister par un expert. Elle donne également à considérer qu'elle n'a pas été mise en demeure de procéder à la remise des clés et que son refus de se présenter n'était pas injustifié.

Elle demande enfin le rejet des demandes reconventionnelles.

La **société SOCIETE2.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Quant au fond, elle conteste les demandes adverses au motif que selon les stipulations contractuelles, la date du 15 février 2020 ne serait qu'une date prévisible de début des travaux et que le délai n'aurait commencé à courir qu'à partir du commencement des travaux de terrassement en septembre 2020.

Elle plaide ensuite qu'elle peut valablement se prévaloir de causes légitimes de suspension du délai de livraison.

Tout d'abord, les restrictions sanitaires dues à la pandémie mises en place par le 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** »), ont rendu impossible les travaux de constructions entre le 20 mars 2020 et le 20 avril 2020, soit pendant 25 jours ouvrables. Des difficultés d'approvisionnement en matériaux auraient en plus retardé l'exécution des travaux.

Ensuite, elle soutient que le Contrat prévoit que les jours avec plus de quatre heures de pluie, entre six heures et dix-huit heures, ne sont pas à considérer comme des jours ouvrables. A cet égard, elle aurait toujours tenue informée la demanderesse des jours d'intempéries enregistrés, à savoir :

- 9 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} avril 2021 au 30 septembre 2021,
- 14 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} octobre 2021 au 31 décembre 2021,
- 13 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022 et
- 3 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} avril 2022 au 30 juin 2022,

soit un total de 39 jours d'intempéries, à imputer sur les jours ouvrables.

La société SOCIETE2.) soutient encore que la société SOCIETE3.) SA, en charge des travaux de démolition, a découvert de l'amiante sur le plancher haut d'une des maisons à démolir et que l'amiante n'était pas décelable lors de l'inspection préalable des travaux. Par décision de l'ITM du 26 juin 2020 le chantier aurait été fermé jusqu'au 24 juillet 2020, retardant ainsi la livraison de 21 jours ouvrables.

En outre, elle donne à considérer que l'ORGANISATION1.) a restreint l'accès au chantier, l'obligeant à revoir l'organisation, ainsi que la méthodologie de la construction initialement prévue, de sorte que les travaux de gros œuvre n'auraient pu débuter que le 6 avril 2021 (et non pas le 21 janvier 2021), retardant ainsi la livraison de 54 jours ouvrables.

Elle ajoute que des travaux de cuvelage du sous-sol, ainsi que la réalisation de parois berlinoises, non prévus initialement ont dû être effectués et qu'elle a dû supporter les coûts y afférents.

Troisièmement, elle soutient que les parties auraient expressément prévu que les jours fériés et congés légaux ne sont pas à considérer comme des jours ouvrables, de sorte que 78 jours, pour les années 2020 à 2022, soit 26 jours ouvrables par an, seraient à prendre en compte pour calculer le délai d'achèvement.

Elle ajoute encore que les différents jours qui justifient le retard sont à cumuler, même s'ils concernent la même période.

Elle donne à considérer que la réception des travaux avec remise des clés a été fixée au 7 mars 2023, mais que la société SOCIETE1.) a refusé de se présenter, de manière injustifiée en exigeant un rapport circonstancié d'un expert en bâtiment décrivant l'état d'achèvement de ses lots privatifs. Les parties auraient ensuite convenu d'une remise des clefs aux 27 avril 2023, qui aurait dû être reportée à la demande du mandataire de la demanderesse, de sorte que la remise des clefs aurait finalement eu lieu le 19 mai 2023.

En réplique, elle ne conteste pas l'existence de problèmes d'humidité survenus en janvier 2023, mais soutient que la remise des clefs aurait pu être faite le 7 mars 2023, les problèmes ayant été entretemps réglés.

Elle conclut contester que la livraison des appartements a été retardée de 14 mois.

Concernant le préjudice, la société SOCIETE2.) plaide que la société SOCIETE1.) n'a pas établi qu'elle a subi un dommage au motif qu'elle resterait en défaut de prouver qu'elle a entrepris des démarches dès le mois d'avril 2022 pour louer les appartements et qu'il ne serait pas établi que ceux-ci auraient pu être loués dès avril 2022.

Elle conteste que le dommage soit certain et elle donne à considérer que la mise en demeure date du 25 novembre 2022, de sorte que la société SOCIETE1.) ne peut pas réclamer une indemnisation pour la période d'avril 2022 à novembre 2022.

Quant au volet subsidiaire de la demande adverse, la société SOCIETE2.) fait valoir que le Contrat ne prévoit pas de pénalité de retard conventionnelle, de sorte qu'il appartiendrait à la demanderesse de prouver la réalité de son préjudice allégué. Elle conteste le montant de 200.- EUR par jour, fixé unilatéralement et de manière exagérée.

La société SOCIETE2.) conteste enfin 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.

Elle demande à son tour l'octroi d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- EUR et la condamnation de la demanderesse au paiement du montant de 5.000.- EUR HTVA, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre des frais et honoraires d'avocat déboursés, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

La demande, non autrement contestée sous ce rapport, est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

1. La demande principale

1.1 Quant à la recevabilité en la forme

La société SOCIETE2.) se rapporte à prudence en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la forme.

S'il est exact que le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Il en découle qu'à défaut de contestation précise, le moyen est à rejeter.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable en la forme.

1.2 Quant au fond

La société SOCIETE1.) fait valoir que le non-respect du délai d'achèvement des travaux lui a causé un préjudice en termes de perte de loyers, les travaux ayant dû être achevés le 15 février 2022. Elle donne à considérer qu'en vertu des mesures sanitaires imposées par les autorités dans le cadre de la lutte contre la pandémie, ayant conduit à la fermeture des chantiers, la date de livraison aurait été reportée au 23 mars 2022.

La société SOCIETE2.) conteste le délai d'achèvement au motif que le Contrat contient un délai indicatif, la date du 15 février 2020 n'étant que la date prévisible du début des travaux. Les travaux ont débuté seulement en septembre 2020, lorsque les travaux de terrassement ont commencé après que les travaux de démolition étaient terminés. Elle estime en outre qu'il y a lieu de prendre en compte un certain nombre de jours, reportant ainsi la date de livraison, sans pour autant indiquer à quelle date la livraison aurait dû se situer.

1.2.1. Quant au délai et à la date d'achèvement

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

Il est admis qu'un constructeur ou entrepreneur qui se voit confier la réalisation d'un ouvrage est tenu à une obligation de résultat de remettre dans les délais un ouvrage conforme à ce qui a été convenu (cf. Cour d'appel, 4e chambre, 8 juillet 2015, n°37726 du rôle, confirmé par la Cour de cassation, 9 mars 2017, n°3760 du registre).

En présence d'une obligation de résultat, il suffit au créancier de prouver que le contrat comportait un tel engagement déterminé à son profit et que cet engagement n'a pas été tenu. Le débiteur est alors présumé responsable et ne peut échapper à sa responsabilité qu'en prouvant la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (cf. Georges Ravarani, 3e ed., La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise, n°517 et suivants).

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 23 décembre 2019 qui stipule, au point 1 (Obligation d'achever) de la section « *Poursuite et achèvement de la construction* », que le « *vendeur s'engage à entreprendre la*

construction de l'immeuble et à l'achever comme prévu dans le contrat de construction, ainsi que tous les éléments d'infrastructure et d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'habitabilité, dans le délai ci-dessous fixé ».

Le point 3 (Délai d'exécution) de la section « *Poursuite et achèvement de la construction* » du Contrat poursuit que la société SOCIETE2.) « *s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard endéans les vingt-quatre (24) mois à compter du début des travaux, lequel est prévu le 15 février 2020, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.*

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- *les samedis et dimanches ;*
- *les jours fériés et congés légaux ;*
- *les jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg) et ceci pour toute la durée du chantier ;*
- *les jours avec une température moyenne en-dessous de zéro degrés Celsius pendant vingt-quatre heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg) et ceci pour toute la durée du chantier.*

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai, tout évènement extérieur contraignant la partie venderesse à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, la faillite, la déconfiture, accidents de chantier, 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 à la partie venderesse), les troubles résultant d'hostilités ou tout autre évènement indépendant de la volonté du vendeur. [...]

La suspension temporaire des travaux, résultant des évènements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier ».

Le Contrat ne fixe pas la date d'achèvement des travaux mais un délai déterminé endéans lequel l'immeuble aurait dû être livré. En effet, il résulte de ces dispositions contractuelles que le délai y prévu pour la réalisation des travaux est contraignant et fixe, à savoir vingt-quatre mois à compter du début des travaux, prévu pour le 15 février 2020.

Le tribunal relève encore à cet égard que le Contrat se réfère en des termes clairs et non équivoques au « *début des travaux* », et non pas au début des travaux de démolition ou au début des travaux de terrassement. Il y a partant lieu de retenir que les travaux de démolition de l'existant par le vendeur, propriétaire du terrain, étaient nécessairement compris dans le délai de 24 mois prévu au Contrat.

Conformément aux stipulations contractuelles, les travaux ont commencé le 15 février 2020. En additionnant 24 mois, l'ouvrage aurait dû être achevé pour le 15 février 2022.

Les parties sont en désaccord sur la date d'achèvement des appartements, la société SOCIETE1.) faisant valoir que les appartements ont été livrés le 19 mai 2023, tandis que la société SOCIETE2.) soutient qu'elle a fixé la remise des clés au 7 mars 2023.

Suivant l'article 4 du Contrat, il a été convenu entre parties que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code civil, à savoir que l'immeuble est « *réputé achevé aux sens des articles 1601-2 et 1601-9, 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* ».

Il résulte ensuite de la section « *Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession* » du Contrat que « *le vendeur invitera l'acquéreur, par lettre recommandée à la poste, à constater la réalité de l'achèvement dans un délai de douze jours suivant la date d'envoi de la prédite lettre recommandée. Aux jour et heures fixés, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur. Seul ce procès-verbal fera la preuve de l'achèvement* ».

L'achèvement suppose 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, comme par exemple l'eau, l'électricité, le chauffage et les installations sanitaires. 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.

Par courrier recommandé du 1^{er} février 2023 (cf. pièce n°6 de Maître Rosa), le vendeur a informé l'acquéreur que la date de livraison de leurs appartements était fixée au 7 mars 2023.

Néanmoins, par courrier du 8 mars 2023 (cf. pièce n°17 de Maître Rosa), le vendeur a informé l'acquéreur du report de la date de livraison à la semaine du 17 avril 2023, notamment au motif que les raccordements définitifs en eau n'étaient pas encore réalisés.

Le tribunal constate donc que le vendeur reconnaît que les travaux n'étaient pas encore achevés à cette date, certains éléments indispensables à l'utilisation, conformément à la destination d'immeuble d'habitation, n'ayant pas encore été réalisés.

Par courriel du 19 avril 2023, le vendeur a informé l'acquéreur que la livraison des appartements est fixée au 27 avril 2023. Sans contester l'achèvement des travaux, le mandataire de la société SOCIETE2.) a tout d'abord par courrier du 20 avril 2023 rappelé que sa mandante souhaiterait obtenir un rapport quant à l'état actuel d'avancement des travaux et il a ensuite reporté, par courrier du 21 avril 2023, la livraison des appartements à une date ultérieure au motif que tant lui-même, que sa mandante, avaient d'autres engagements pour le 27 avril 2023.

Par la suite, les parties ont chacune proposé différentes dates et la date du 19 mai 2023 a finalement été retenue pour la livraison des appartements.

Le tribunal relève que suivant le courrier recommandé du 1^{er} février 2023 et le courriel du 19 avril 2023, le vendeur a valablement mis en demeure, conformément aux dispositions du Contrat, l'acquéreur de recevoir la livraison de ses appartements en date du 27 avril 2023. Conformément aux stipulations contractuelles, l'acquéreur avait d'ailleurs la possibilité de formuler, et de faire insérer au procès-verbal, telles réserves quant à des malfaçons et à des défauts de conformités qu'il lui plaisait.

La société SOCIETE1.) a néanmoins refusé cette date pour des raisons de convenance personnelle.

Outre le fait que le maître d'ouvrage qui ne veut pas agréer immédiatement le travail lorsqu'il est terminé, doit pourtant en prendre livraison, les stipulations contractuelles ne permettaient pas à l'acquéreur de refuser de procéder à la constatation de l'achèvement à la date prévue du 27 avril 2023 et seule une contestation de l'achèvement effectif lui-même aurait pu valablement reporter le constat d'achèvement.

Il en découle que le report de la date de réception est imputable à la demanderesse et partant opposable au vendeur, de sorte qu'il y a lieu de retenir le 27 avril 2023 comme date d'achèvement des appartements.

Les indemnités de retard éventuelles sont partant à calculer pour la période du 15 février 2022 au 27 avril 2023, et il y a donc lieu de déterminer le nombre de jours de suspension à prendre en compte.

1.2.2. Quant aux causes de suspension

La société SOCIETE2.) invoque plusieurs prétendues 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. Il appartient dès lors à la société SOCIETE2.) qui était tenue au respect du délai contractuellement fixé, 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.

Il y a lieu d'analyser individuellement les causes de suspension invoquées, celles-ci étant, à l'exception de celle liées à la pandémie, contestées par la demanderesse.

- La pandémie

Il est constant en cause que suite à la crise sanitaire liée à la pandémie de la Covid-19, la fermeture des chantiers de construction à partir du 20 mars 2020 jusqu'au 20 avril 2020 a été décidée par le Règlement du 18 mars 2020. Les parties au litige s'accordent quant au fait que suite à la fermeture des chantiers, le délai d'achèvement a valablement été prorogé de 25 jours ouvrables, soit jusqu'au 23 mars 2022.

Outre les restrictions sanitaires ayant entraîné la fermeture des chantiers, la société SOCIETE2.) soutient que les mesures sanitaires imposées par les autorités dans le cadre de la lutte contre la pandémie ont entraîné des difficultés d'approvisionnement en matériel retardant l'exécution des travaux

Si certes la crise sanitaire a certes eu des répercussions sur les chaînes de livraison de matériaux, la société SOCIETE2.) ne fournit pas de précision quant aux périodes qui auraient été affectées par la pénurie de matériaux et n'indique pas non plus de manière plus concrète quels travaux ont été affectés par les répercussions de la pandémie. Elle ne quantifie pas non plus le nombre de jours de retard qui seraient dus à ces difficultés d'approvisionnement.

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

- Les intempéries

La société SOCIETE2.) se prévaut ensuite de 39 jours d'intempéries qui devraient être pris en compte à titre de cause légitime de suspension du délai de livraison. A l'appui de son moyen, elle produit les relevés météorologiques de l'administration de l'Aéroport de Luxembourg entre le mois d'avril 2021 et le mois de juin 2022. La défenderesse donne encore à considérer que le Contrat prévoit expressément que les jours d'intempéries à prendre en compte, sont les jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures et qu'elle a tenue informé la demanderesse de ces intempéries.

La société SOCIETE1.) plaide que les intempéries invoquées ne constituent pas des causes légitimes de suspension des délais et qu'il n'est pas établi que les intempéries ont retardé l'exécution des travaux.

Il est précisé dans le Contrat que « *ne sont pas considérés comme jours ouvrables [...] les jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg) et ceci pour toute la durée du chantier, [et] les jours avec une température moyenne en-dessous de zéro degrés Celsius pendant vingt-quatre heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg) et ceci pour toute la durée du chantier* ».

Les intempéries figurent donc, aux termes du Contrat, comme étant des jours non ouvrables à prendre en compte dans le délai d'achèvement du chantier. Il s'agit cependant seulement des jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures et ceux avec une température moyenne en-dessous de 0 C° pendant vingt-quatre heures, suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg.

Le tribunal en conclut qu'il convient de calculer le délai conformément à cette disposition contractuelle claire, la preuve des jours d'intempéries se faisant sur base des relevés météorologiques de l'institut météorologique de l'aéroport de Luxembourg en tenant compte des critères fixés entre parties.

Le tribunal relève encore que, contrairement à la position de la société SOCIETE1.), aucune disposition contractuelle n'oblige la société SOCIETE2.) à établir que ces intempéries ont effectivement retardé l'exécution des travaux sur le chantier.

La société SOCIETE2.) a, en date des 10 novembre 2021, 25 janvier 2022, 5 mai 2022 et 27 juillet 2022, adressé des courriers à la demanderesse l'informant que les jours d'intempérie y énumérés pourront avoir une influence sur le délai de livraison. Elle a indiqué, en y annexant les rapports de l'institut météorologique de l'Aéroport de Luxembourg établis par SOCIETE4.), avec précision les journées concernées et a repris les conditions météorologiques de ces dates.

Elle demande à voir retenir les dates suivantes :

- 9 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} avril 2021 au 30 septembre 2021 (soit 9 jours de pluie les 6 et 26 mai 2021, les 4, 24 et 29 juin 2021, les 13,14 et 27 juillet 2021 et le 15 septembre 2021),
- 14 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} octobre 2021 au 31 décembre 2021 (soit 3 jours de pluie les 5 et 21 octobre 2021 et le 1^{er} décembre 2021 ; 11 jours de gel les 12, 15, 16 et 17 novembre 2021 et les 2, 3, 6, 7, 8, 9 et 10 décembre 2021),
- 13 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022 (soit un jour de pluie le 15 mars 2022 ; 7 jours de gel les 10, 11, 12, 13, 17, 19 et 20 janvier, 5 jours de vent les 16, 17, 18, 21 et 24 février 2022), et
- 3 jours d'intempéries pour la période s'étalant du 1^{er} avril 2022 au 30 juin 2022 (soit deux jours de pluie les 7 et 8 avril 2022, deux jours de vent les 7 avril 2022 et 23 mai 2022 et un jour de neige le 8 avril 2022).

De prime abord, le tribunal retient que les jours de vent ne sont pas énumérés comme étant des jours à ne pas prendre en compte pour proroger le délai d'achèvement, de sorte qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des 6 jours d'intempérie en date des 16, 17, 18, 21 et 24 février 2022 et du 23 mai 2022. Il en est de même pour les jours de neige.

Ensuite, en ce qui concerne les 18 jours de gel, le tribunal constate que sous la rubrique « *Température* » des rapports de l'institut météorologique il est indiqué, d'une part, la moyenne, le maximum et le minimum des températures mesurées dans des conditions « *sous abri* » et, d'autre part, le minimum des températures mesurées dans des conditions « *gazon* ».

Le tribunal relève cependant que seulement 4 des 18 jours, à savoir les 12 novembre 2021, 10 janvier 2022, 11 janvier 2022 et 12 janvier 2022, affichent une température moyenne en-dessous de 0 C° mesurée dans des conditions « *sous abri* ». Si certes, pour les autres jours énumérés en décembre 2021 et janvier 2022, les relevés indiquent un minimum en-dessous de 0 C° mesuré dans des conditions « *gazon* », la moyenne par journée entière n'y est pas indiquée, de sorte que ces 14 jours ne sont pas à prendre en compte.

En ce qui concerne les 15 jours de pluie, le tribunal constate tout d'abord que sous la rubrique « *Durée* » de ces rapports, il est indiqué le nombre d'heures et de minutes de pluie de 00 à 24 heures. Etant donné que pour les 4 et 29 juin 2021, le 27 juillet 2021 et le 5 octobre 2021, le nombre d'heures de pluie est en dessous de 4 heures par jour, il n'y a pas lieu de tenir compte de ces 4 jours d'intempéries.

En ce qui concerne les 11 jours restants, le tribunal relève que tandis que le volume des précipitations est repris individuellement pour chaque tranche horaire (de 00 à 6 heures, de 6 à 18 heures et de 18 à 24 heures), la durée de pluie n'est pas indiquée par tranche horaire, mais pour la journée entière.

Le tribunal relève cependant que pour le 26 mai 2021, des précipitations ont eu lieu entre minuit et 6 heures (soit une période de six heures pour la première tranche) et entre 6 et 18 heures (soit une période de 12 heures pour la deuxième tranche) pour une durée totale de

11,8 heures, de sorte qu'il y a lieu de retenir que des précipitations ont au moins eu lieu pendant 5,8 heures (11,8 - 6) entre 6 à 18 heures. Il en est de même pour (i) le 1^{er} décembre 2021, les relevés ayant enregistré une durée totale de 10,1 heures de précipitations pour la première et la deuxième tranche prises ensemble, soit un total d'au moins 4,1 heures entre 6 à 18 heures, (ii) le 15 mars 2022, les relevés ayant enregistré une durée totale de 11,5 heures de précipitations pour la première et la deuxième tranche prises ensemble, soit un total d'au moins 5,5 heures entre 6 à 18 heures, (iii) le 7 avril 2022, les relevés ayant enregistré une durée totale de 10,3 heures de précipitations pour la première et la deuxième tranche prises ensemble, soit un total d'au moins 4,3 heures entre 6 à 18 heures, et (iv) le 8 avril 2022 les relevés ayant enregistré une durée totale de 14,7 heures de précipitations pour la deuxième et la troisième tranche prises ensemble, soit un total d'au moins 8,7 heures entre 6 à 18 heures.

Le même raisonnement s'applique encore pour la date du 14 juillet 2021 où des précipitations ont été enregistrées pendant les trois tranches horaires pour un total de 19,9 heures, de sorte qu'il y a lieu de retenir que des précipitations ont au moins eu lieu pendant 7,9 heures entre 6 à 18 heures.

Ces 6 jours d'intempéries sont partant à prendre en compte.

Par contre, pour les 5 jours d'intempéries restants, les relevés ne permettent pas de déterminer le nombre minimal d'heures de pluie pour la tranche de 6 à 18 heures, des précipitations ayant été enregistrées soit au long de toute la journée (en date des 13 juillet et 15 septembre 2021), sans pour autant que le nombre d'heures de pluie pour la journée n'excède 16 heures, soit pendant deux tranches horaires (en date des 6 mai, 24 juin et 21 octobre 2021), sans pour autant que le nombre d'heures pour la journée n'excède 10 heures.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir qu'il y avait quatre heures de pluie entre 6 et 18 heures en date des 6 mai, 24 juin, 13 juillet, 15 septembre 2021 et 21 octobre 2021.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que 10 jours (4 + 6) ouvrables d'arrêt de chantier pour intempéries sont à qualifier de causes légitimes de suspension des travaux.

- Les jours de congés légaux

La société SOCIETE2.) se prévaut en outre des congés légaux à raison de 26 jours ouvrables pour chacune des années 2020, 2021 et 2022, soit un total de 78 jours.

La société SOCIETE1.) fait valoir que ce motif ne saurait valoir étant donné que les jours de congés collectif et jours fériés n'ont pas de caractère imprévu et que ces derniers ont d'ores et déjà été pris en compte par eux pour le calcul du délai contractuellement fixé.

En l'occurrence, s'il est vrai que le contrat de vente conclu entre parties prévoit un délai d'achèvement de 24 mois à compter du jour du commencement des travaux, force est cependant de constater que les parties ont également convenu dans ce même contrat, à l'instar des intempéries, d'une définition précise des jours ouvrés à prendre en compte pour le calcul de ce délai, excluant non seulement les jours de weekend, mais aussi les jours fériés et de congés légaux.

Le Contrat précise en effet que « *ne sont pas considérés comme jours ouvrables les samedis et dimanches, les jours fériés et congés légaux* », de sorte qu'il convient de calculer le délai conformément à cette disposition contractuelle.

Néanmoins, il a manifestement également été la commune intention des parties de ne prendre en compte que les congés légaux de la période de référence (24 mois), soit de février 2020 à février 2022, de sorte qu'il n'y a lieu de tenir compte des congés légaux que pour deux années et non sur la durée effective du chantier retardé suite aux nombreux problèmes rencontrés sur les lieux. Il n'y a partant pas lieu de tenir compte des congés légaux se situant après la date d'achèvement contractuel des travaux.

En l'espèce, le congé légal par année étant de 26 jours, il y a donc lieu de prendre en compte 52 jours (26 + 26) ouvrables de retard.

- La fermeture du chantier

La société SOCIETE2.) invoque en outre la présence d'amiante dans le plancher haut d'une des maisons à démolir et la fermeture du chantier par l'ITM. Elle explique que des travaux de désamiantage ont été effectués pour conclure à une prolongation du délai d'achèvement de 21 jours.

La société SOCIETE1.) plaide que la fermeture du chantier n'était pas imprévisible, un promoteur diligent ayant dû établir un diagnostic amiante avant le début des travaux.

Il découle des développements des parties et des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que l'ITM a ordonné la fermeture du chantier le 26 juin 2020 suite au non-respect du plan de travail du 29 mai 2020 élaboré par l'ITM suite à la découverte d'amiante dans l'un des immeubles à démolir. En date du 24 juillet 2020 la fermeture du chantier a été levée par l'ITM.

Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre les travaux figurent, aux termes du Contrat, parmi les causes légitimes de suspension du délai de livraison, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la société SOCIETE2.).

Il n'est pas contesté en cause que le chantier a été fermé par l'ITM.

Etant donné que l'ITM constitue une administration officielle habilitée à constater des infractions en matière de sécurité et de santé, les courriers de l'ITM des 26 juin 2020 et 24 juillet 2020 contenant la décision administrative de fermeture et de levée de fermeture de chantier sont à considérer comme des injonctions administratives.

Ainsi la décontamination d'un immeuble pour cause d'amiante peut être considérée comme étant une cause de suspension, comme prévu par le Contrat, il n'en reste pas moins que cette injonction ne doit pas être fondée sur des fautes ou négligences de la société SOCIETE2.).

En l'espèce, il convient cependant de relever qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que la défenderesse aurait été au courant de la présence de l'amiante avant les travaux de démolition. A cela s'ajoute que la société SOCIETE2.) n'est pas une société active dans le domaine de la démolition, mais a eu recours à une tierce entreprise pour ces travaux. Enfin, un diagnostic d'état d'amiante n'étant pas obligatoire au Grand-Duché de

Luxembourg, le simple fait que l'immeuble a été construit avant les années 1990, ne permet pas à lui seul de conclure que la société SOCIETE2.) aurait dû savoir que celui-ci présentait un problème d'amiante.

Au vu des développements qui précèdent, les 21 jours ouvrables d'arrêt de chantier sont à qualifier de causes légitimes de suspension des travaux.

- L'accès restreint au chantier

La société SOCIETE2.) invoque une restriction d'accès au chantier par la ORGANISATION1.) ayant entraîné une modification de la méthodologie de construction pour conclure à une prolongation du délai d'achèvement de 54 jours.

Tel qu'exposé ci-dessus, il résulte du Contrat qu'une injonction administrative de suspendre ou d'arrêter les travaux constitue une cause légitime de suspension du délai de livraison à moins que cette injonction ne soit fondée sur des fautes ou négligences imputables à la société SOCIETE2.).

Il appartient dès lors à la société SOCIETE2.) de rapporter la preuve d'une injonction administrative ayant ordonné l'arrêt des travaux.

Il y a tout d'abord lieu de relever que la société SOCIETE2.) ne se réfère pas à un arrêté émis par l'ORGANISATION1.) prononçant la fermeture du chantier, mais à des restrictions d'accès du chantier.

Ensuite, le tribunal constate que la société SOCIETE2.) ne verse aucune pièce à l'appui de son moyen. Au surplus, il y a encore lieu de constater que la société SOCIETE2.) ne précise ni les motifs qui seraient à l'origine de ladite décision de restriction d'accès, ni la période pendant laquelle l'accès au chantier aurait été restreint.

L'affirmation de la société SOCIETE2.) que l'accès au chantier a été restreint en raison d'une décision administrative d'ORGANISATION1.) n'est donc étayée par aucun élément du dossier.

Dans ces circonstances, la société SOCIETE2.) reste dès lors en défaut de rapporter la preuve d'une cause légitime de suspension du délai de livraison de ce chef.

- Les travaux de cuvelage du sous-sol et la réalisation de parois berlinoises

La société SOCIETE2.) plaide que des travaux non initialement prévus, tels que des travaux de cuvelage du sous-sol et la réalisation de parois berlinoises, ont dû être réalisés.

En règle générale le constructeur est responsable des vices du sol. Les vices éventuels du sol ne peuvent constituer une difficulté insurmontable et la prise en compte de la nature du sol et l'étude des alentours font partie des obligations élémentaires d'une entreprise de construction et les aléas y inhérents doivent être considérés comme des aléas normaux, susceptibles d'être prévus et envisagés.

Le tribunal constate en outre que la société SOCIETE2.) reste en défaut de développer davantage son argumentaire. Elle ne détaille pas non plus l'impact de ces travaux sur le délai d'exécution des travaux et ne quantifie pas le nombre de jours de retard, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser autrement ce moyen.

- Conclusion

Les jours ouvrables de retard à prendre en considération pour le calcul de l'indemnisation sont en conséquence au nombre de 108 jours ouvrables (25 + 10 + 52 + 21).

Au vu de tout ce qui précède, la société SOCIETE2.) ne s'exonère de la présomption de responsabilité pesant sur elle en ce qui concerne le retard dans l'achèvement du chantier que pour un total de 108 jours ouvrables.

Il en découle que les travaux auraient dû être achevés pour le 18 juillet 2022, de sorte qu'un dédommagement ne saurait être retenu que pour la période comprise entre le 18 juillet 2022 et le 27 avril 2023, soit pendant 9 mois et 9 jours.

1.2.3. Le préjudice

Dans la mesure où la sécurité juridique requiert la fixation d'un délai d'achèvement des travaux, tel que dans le cas d'espèce, le propriétaire a droit à la réparation de son préjudice pour non-respect de ce délai, indépendamment de l'existence ou non d'une indemnité contractuellement prévue.

En l'espèce, le Contrat ne prévoit pas d'évaluation de l'indemnité de retard qui serait due, en cas de dépassement du délai d'achèvement du bien vendu.

Dès lors, afin que la responsabilité de la société SOCIETE2.) puisse être engagée, il ne suffit pas pour la société SOCIETE1.) d'établir le non-respect du délai d'achèvement par la société SOCIETE2.), mais encore faut-il qu'il soit établi qu'elle a subi un dommage qui se trouve en relation causale directe avec la faute commise, c'est-à-dire le retard pris dans l'achèvement des biens vendus.

Il appartient partant à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve du préjudice qu'elle allègue avoir subi et qu'elle évalue à un montant de 46.350.- EUR [(1.590 + 1.500) x14] sur base d'un loyer mensuel de 1.590.- EUR pour l'appartement avec terrasse et d'un loyer mensuel de 1.500.- EUR pour l'appartement avec balcon qu'elle aurait dû toucher pour la période entre avril 2022 et mai 2023. Elle ajoute que les contrats de bail ont été signés le 6 juin 2023 et le 11 juillet 2023 respectivement.

En l'espèce, les appartements de la demanderesse étaient destinés à la location.

Si la demanderesse, qui prétend avoir subi une perte de loyer, semble raisonner en termes de « *gain manqué* », l'aléa propre au marché de la location impose de raisonner en termes de « *perte de chance* ».

La perte d'une chance peut être définie comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable.

Une condamnation pour la perte d'une chance requiert, d'une part, que le juge ne puisse laisser subsister aucun doute sur le lien de causalité entre la faute et le dommage - la perte d'une chance - et, d'autre part, que la perte d'une chance soit la perte certaine d'un avantage probable. Il doit mesurer l'importance de cette chance et évaluer l'étendue du dommage.

Pour être obtenue, l'indemnisation de la perte d'une chance suppose établi que la chance perdue ait été suffisamment sérieuse et qu'elle fut effectivement anéantie par l'événement dommageable (cf. Cour d'appel, 6 juillet 2016, numéro 38194 du rôle).

La démarche à suivre pour l'indemnisation de la perte d'une chance se traduit par une double évaluation, la première consiste à déterminer quelle aurait été la situation de la victime si la chance invoquée à bon droit s'était réalisée ; la seconde conduit à apprécier la chance elle-même, c'est-à-dire le degré de probabilité auquel l'événement se serait produit (cf. Cour d'appel, 17 juin 1998, numéros 16453 et 16454 du rôle).

La chance étant par nature aléatoire, la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré, si elle s'était réalisée. L'indemnisation doit donc prendre en compte l'aléa, d'une manière plus ou moins importante selon les chances de succès qu'avait la victime. Cette appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond. Il est généralement admis que la perte d'une chance est indemnisée moyennant comparaison du préjudice absolu causé par la privation du résultat escompté et le préjudice relatif causé par la perte des chances qu'avait la victime d'obtenir ce résultat. L'indemnité pour perte d'une chance ne sera que d'une fraction de la somme totale que la victime espérait gagner (cf. Cour d'appel, 17 décembre 1997, numéro 19349 du rôle).

La chance de la demanderesse de pouvoir donner en location les appartements a été anéantie par les retards d'achèvement. Cette chance, qui doit être considérée comme réelle et sérieuse, doit cependant être nuancée par les aléas propres à une mise en location, tels que le délai pour trouver un locataire, l'éventualité d'un départ anticipé d'un locataire ou des défauts de paiement.

Au regard des éléments en cause, il y a lieu de fixer à 70 % la chance pour la demanderesse de percevoir des loyers pendant la période des retards d'achèvement.

La perte de chance de la société SOCIETE1.) se chiffre partant au montant mensuel de 2.163.- EUR [70% de (1.590 +1.500)].

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

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

Dès lors, contrairement au moyen développé par la société SOCIETE2.), l'indemnisation est due à partir de l'expiration du délai d'achèvement et non pas à partir de la mise en demeure du 25 novembre 2022.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 20.115,90 EUR, au vu de la période de retard retenue de 9 mois et 9 jours.

En vertu de l'article 1153 du Code civil, les intérêts ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit ; en l'espèce, le

mandataire de la demanderesse a mis en demeure la société SOCIETE2.) de s'acquitter du montant de 31.900.- EUR au titre de loyers manqués suivant courrier du 2 février 2023.

Il y a partant lieu de faire courir les intérêts légaux sur le montant de 20.115,90 EUR à partir de la mise en demeure du 2 février 2023 jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande à voir majorer le taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Aux termes de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, une telle majoration des intérêts est prévue dans les contrats conclus entre consommateurs et professionnels. Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il y a lieu de rejeter cette demande.

2. Les demandes accessoires

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 9.442,85 EUR exposé par elle au titre des frais et honoraires d'avocat, sur base de l'arrêt du 9 février 2012 de la Cour de cassation. Elle verse à cet égard les mémoires d'honoraires de son mandataire.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (*cf.* Cass., 9 février 2012, n° 2881).

Toutefois, les frais et honoraires payés pour engager une procédure ne sont en lien avec la faute alléguée que dans la mesure où le montant mis en compte de ce chef ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

En l'espèce, indépendamment de la question de savoir si la défenderesse a commis une faute, le tribunal relève que la demanderesse verse des notes d'honoraires qui ne comportent pas le détail des prestations effectuées, de sorte que le lien de causalité n'est en tout état de cause pas à suffisance établi.

La demande en indemnisation de la société SOCIETE1.) au titre des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée en son principe, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* l'indemnité de procédure à allouer à la société SOCIETE1.) au montant de 1.500.- EUR.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer le montant de 1.500.- EUR à titre d'indemnité de procédure à la société SOCIETE1.).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en indemnisation des frais et honoraires d'avocat est à rejeter.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit sans que l'exécution provisoire doive être prononcée. Si le tribunal ne dispense cependant pas d'une caution ou de la preuve d'une solvabilité suffisante, le jugement n'est exécutoire qu'à la charge de donner caution ou de justifier de solvabilité suffisante conformément aux article 567 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

Par ces motifs :

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

déclare la demande recevable,

dit la demande de la société civile SOCIETE1.) SCI partiellement fondée,

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société civile SOCIETE1.) SCI le montant de 20.115,90 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 2 février 2023 jusqu'à solde,

dit la demande en majoration du taux d'intérêt légal non fondée et en déboute,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société civile SOCIETE1.) SCI le montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit les demandes respectives de la société civile SOCIETE1.) SCI et de la société anonyme SOCIETE2.) SA et tendant à l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat non fondées et en déboute,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée et en déboute,

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.