Texte pseudonymisé

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

A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-quatre juin deux mille neuf.

Numéro 33742 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.), 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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ d'Esch-sur-Alzette en date du 20 mai 2008,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE1.), sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), fonctionnaire, demeurant actuellement à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont chacun acquis un appartement en l'état futur d'achèvement sis à LIEU1.) à construire par la s.à r.l. SOCIETE1.). Soutenant que le promoteur n'aurait pas respecté le délai d'achèvement des appartements fixé au 31 décembre 2003, ils demandent chacun la condamnation de la s. à r. l. SOCIETE1.) de leur payer des dommages et intérêts du chef de loyers perdus et de préjudice moral.
Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 7 décembre 2007, condamné la s. à r. l. SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) des dommages et intérêts évalués à 36.730 € et à PERSONNE2.) des dommages et intérêts de 18.218 €, avec les intérêts légaux à partir du 1er janvier 2006 pour PERSONNE1.) et à partir du 1er juillet 2006 pour PERSONNE2.).
Le tribunal a encore alloué à chacun des demandeurs une indemnité de procédure de 1.000 €.

Pour décider ainsi, le tribunal a d'abord constaté que s. à r. l. SOCIETE1.) entend s'exonérer de sa responsabilité en invoquant une clause F « exécution des travaux » qui stipulerait que :
« *le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés au plus tard le quatrième trimestre 2003, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.*
Par application de cette disposition, seraient, notamment, considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), la 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 arrêter les travaux, (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur), les troubles relevant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.
S'il survenait un cas de force majeure ou une cause de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux » ;
que cette clause ne se retrouve cependant pas sur les documents contractuels versés par les parties, mais que le promoteur peut néanmoins s'exonérer de la responsabilité encourue du chef du retard d'achèvement par la preuve d'un cas de force majeure.

Quant à la demande en dommages et intérêts formée par PERSONNE1.), le tribunal a retenu que l'appartement acquis par celle-ci devait être achevé au plus tard fin 2003 ; que le cas de force majeure soulevé par la défenderesse, à savoir la mise en faillite de deux sous-traitants, était intervenue en 2004, soit postérieurement à la date prévue pour l'achèvement, et que ces faillites n'ont donc pu entraver l'achèvement des travaux dans les délais promis ; que la défenderesse n'a pas rapporté la preuve que la demanderesse aurait elle-même retardé l'achèvement de l'appartement en omettant de choisir le carrelage et en commandant une baignoire hors normes ; que jusqu'au mois de septembre 2007,

PERSONNE1.) a perdu 45 mois de loyers à 794 € par mois. Le tribunal a évalué le préjudice moral à 1.000 €.

Quant à la demande en dommages et intérêts formée par PERSONNE2.), le tribunal a retenu que l'acte de vente ne stipule aucun délai d'achèvement ; que la responsabilité de la s. à r. l. SOCIETE1.) pour le retard de l'achèvement suppose qu'elle ait été mise en demeure ; que cette mise en demeure résulte en l'espèce de l'assignation en référé du 11 novembre 2004 ; que la défenderesse n'a pas prouvé que la décision du bourgmestre de la commune de LIEU1.) du 27 mai 2003 d'arrêter les travaux de construction au motif que le recul latéral minimal entre la résidence et l'immeuble voisin n'était pas respecté, présente les caractères du cas de force majeure ; que la faillite des sous-traitants SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE3.) s. à r. l. fut prononcée les 12 mars 2004 et 30 janvier 2004 ; que le promoteur avait largement le temps de remplacer les entreprises défaillantes pour achever les travaux avant la mise en demeure du 11 novembre 2004, de sorte que les faillites des sous-traitants ne constituent pas des cas de force majeure ; que le demandeur a perdu 22 mois de loyers entre le mois de décembre 2004 et le mois de septembre 2007. Le tribunal a évalué le préjudice moral de PERSONNE2.) à 750 €.

La s.à r.l. SOCIETE1.) a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 20 mai 2008 pour entendre déclarer non fondées les demandes en dommages et intérêts des parties intimées PERSONNE1.) et PERSONNE2.).
L'appelante demande en outre la condamnation des intimés à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 €.

L'appelante soutient à l'appui de son recours que la clause F « exécution des travaux » définissant les différents cas de force majeure ou de suspension du délai de délivrance est applicable entre parties ; que la décision du bourgmestre de la commune de LIEU1.) de suspendre les travaux et la mise en faillite des sous-traitants constituent des cas de force majeure ; que les intimés seraient eux-mêmes à l'origine du retard « *en raison du non-respect de leurs obligations contractuelles et notamment de payer* » ; que le tribunal aurait à tort entériné les expertises dont les intimés font état bien que l'appartement de PERSONNE1.) eût été achevé au mois de mai 2006 et celui et PERSONNE2.) au mois de juillet 2006.

Les intimés déclarent interjeter appel incident suivant conclusions notifiées le 23 décembre 2008.
PERSONNE2.) fait valoir que, suivant le jugement du 7 décembre 2007, il a droit à une indemnité compensatrice pour perte de loyers pendant la période de décembre 2004 à septembre 2007 ; que cette période correspond non à 22 mois comme retenu erronément par le tribunal, mais à 34 mois, de sorte qu'il a droit à des dommages et intérêts de 26.996 €.
Les intimés exposent encore qu'une réception provisoire a pu avoir lieu le 23 juillet 2008. Ils augmentent leurs demandes indemnitaires de chaque fois 7.940 € correspondant à une perte de loyers de 10 mois.

PERSONNE1.) demande que les intérêts légaux sur les dommages et intérêts à allouer courent du 1er janvier 2004, sinon du 23 avril 2004, sinon du 4 novembre 2005 jusqu'à solde. PERSONNE2.) demande que les intérêts légaux sur les

dommages et intérêts qui lui sont redus courent du 11 novembre 2004, sinon du 4 novembre 2005 jusqu'à solde.
Les intimés demandent en outre la capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière.
Ils concluent pour le surplus à la confirmation du jugement entrepris.
Ils demandent chacun une indemnité de procédure de 3.000 €.

Suivant la procédure versée en cause, le jugement entrepris a été signifié par acte d'huissier de justice du 21 avril 2008 à la s. à r. l. SOCIETE1.). L'appel interjeté par exploit du 20 mai 2008 est par conséquent recevable comme ayant été relevé dans le délai légal.

C'est à bon droit que le tribunal a dit que la clause F « exécution des travaux » est inapplicable parce qu'elle ne se retrouve pas sur les documents contractuels versés en cause.
Suivant le contrat de vente en état futur d'achèvement du 10 septembre 2003, le promoteur s'engage à l'égard de PERSONNE1.) de veiller à l'habitabilité de l'appartement vendu « *pour au plus tard le quatrième trimestre 2003, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension de délai de livraison* ». Le contrat ne précise pas ce qu'il faut entendre par « *cause légitime de suspension* ». Même si les conditions de cette cause légitime de suspension doivent être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit, toujours est-il que le caractère légitime que la cause de suspension doit présenter, exige que la partie qui invoque cet empêchement temporaire prouve qu'il n'a pu être évité nonobstant sa diligence et sa prévoyance. La cause de suspension ne peut être considérée comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée au débiteur.
L'acte de vente en état futur d'achèvement conclu par la partie PERSONNE2.) n'est pas versé en cause. La pièce n° 5 de Maître TURPEL reprend une seconde fois le contrat PERSONNE1.).

L'appelante soutient que tant la décision du bourgmestre de la commune de LIEU1.) de suspendre les travaux que la mise en faillite de ses sous-traitants SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE3.) s. à r. l. constitueraient un cas de force majeure l'ayant empêchée d'exécuter les travaux de construction dans les délais prévus, de sorte que sa responsabilité contractuelle ne saurait être engagée à l'égard des intimés.

Par courrier du 27 mai 2003, le bourgmestre de la commune de LIEU1.) avait ordonné l'arrêt des travaux de construction du pignon latéral gauche du bloc A parce que le recul latéral minimal de cette construction par rapport à la limite du terrain de la maison n° ADRESSE4.), n'a pas été respecté (pièce 5 de Maître ENTRINGER).

Il y a lieu de remarquer que suivant la pièce n° 15 de Maître ENTRINGER relative à l'état d'avancement du chantier, cet arrêt des travaux avait concerné l'appartement PERSONNE2.), mais non l'appartement PERSONNE1.)-(...) sis dans le bloc B.
En outre, l'inobservation du recul latéral de la construction constitue une faute imputable à la s.à r.l. SOCIETE1.) en sa qualité de promoteur et maître

d'ouvrage. La circonstance qu'elle avait chargé une entreprise tierce des mesurages et travaux de construction, n'a pas pour effet de l'exonérer de sa propre responsabilité. Le maître d'ouvrage est responsable de l'observation de la réglementation communale en matière de bâtisses et ne saurait s'en décharger en invoquant la faute de son entrepreneur. Il en suit que l'interruption des travaux ordonnée par les autorités communales ne peut être invoquée ni comme cas de force majeure ni comme « cause légitime de suspension » par l'appelante à l'encontre des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il est encore établi en cause que suivant jugements des 30 janvier 2004 et 12 mars 2004 les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) furent déclarées en état de faillite.
Ces faillites sont postérieures à la date achèvement stipulé à l'acte de vente en état futur d'achèvement du 10 septembre 2003 de la partie PERSONNE1.). La responsabilité contractuelle du promoteur est partant engagée en principe dès l'expiration du délai fixé, en application de l'article 1146, alinéa 2, du code civil. Cependant comme la s. à r. l. SOCIETE1.) reste tenue d'achever et de délivrer l'appartement vendu même après l'expiration du délai convenu, elle peut invoquer un cas de force majeure uniquement en ce qui concerne le préjudice accru depuis la survenance du cas de force majeure allégué.
La société anonyme SOCIETE2.) avait été chargée des travaux de gros-œuvre suivant contrat du 28 juin 2002. Il ressort de l'assignation en faillite du 2 février 2004 que cette société redevait, suivant titre rendu exécutoire le 20 septembre 2003, un montant de 64.132,07 € au Centre Commun de la Sécurité sociale du chef d'arriérés de cotisations sociales ; que l'huissier chargé d'exécuter ce titre avait dressé un procès-verbal de carence ; que le 8 janvier 2004, les arriérés s'élevaient à 227.370,08 €.
Il se dégage à suffisance de ces éléments que la situation de la SOCIETE2.) S.A. était déjà financièrement précaire lorsqu'elle se vit confier les travaux de construction de la résidence RESIDENCE1.). L'appelante ne justifie pas avoir vérifié la solvabilité de ni la SOCIETE2.) S.A. ni de la s. à r. l. SOCIETE3.) avant de contracter avec ces sociétés. Il y a encore lieu de relever que suivant les conclusions de première instance, le successeur de la SOCIETE2.) S.A., la société SOCIETE4.) S.A. avait également été déclarée en état de faillite le 12 janvier 2006.

Dans ces circonstances, l'appelante ne prouve pas avoir déployé toute la diligence et la prévoyance requises dans le choix de ses entreprises. Elle n'a pas prouvé l'imprévisibilité de leur déclaration en faillite. Les faillites ne peuvent constituer ni un cas de force majeure ni même une cause légitime de suspension.

L'appelante soutient ensuite que les parties intimées seraient elles-mêmes responsables du retard des travaux « en raison du non-respect de leurs obligations contractuelles et notamment celles de payer alors qu'il y a convention synallagmatique ».
En l'absence d'autres précisions quant à l'obligation non exécutée, la Cour ne peut que se référer à la pièce n° 12 de Maître ENTRINGER relative à un courrier du 10 novembre 2005 par lequel l'appelante réclame le paiement d'un montant de 5.549,15 € à la partie PERSONNE1.) du chef de travaux de façade. Or l'intimée a retenu le montant réclamé en garantie en attendant l'achèvement des travaux de façade. La rétention du montant en question n'est donc pas à l'origine

des retards accumulés par l'appelante. Le retard des travaux de construction n'est pas non plus imputable au choix de la baignoire de la partie PERSONNE1.).

L'appelante reproche enfin d'avoir « *fait foi aux expertises des parties intimées en rejetant les conclusions de l'appelante comme quoi les appartements étaient terminés pour PERSONNE1.) en mai 2006 et pour PERSONNE2.) en juillet 2006* ».
L'appelante n'a cependant versé aucune pièce qui établirait l'achèvement des appartements aux susdites dates. En outre, le contrat de vente en état futur d'achèvement du 10 septembre 2003 prévoit l'établissement d'un procès-verbal d'achèvement à établir contradictoirement par les parties à l'initiative du promoteur. Un pareil procès-verbal d'achèvement n'est pas versé.
La partie intimée PERSONNE1.) verse un procès-verbal de réception et d'achèvement dressé le 23 juillet 2008 par l'expert Koussmann. Cet expert a constaté l'achèvement de l'appartement au sens de l'article 1601-6 du code civil tout en constatant un nombre impressionnant d'inexécutions mineures dans les parties privatives et des inexécutions plus importantes dans les parties communes, consignées au rapport et la non-remise des clefs à PERSONNE1.) (pièce n° 23 de Maître TURPEL).
Quant à l'appartement acquis par PERSONNE2.) aucune pièce n'est versée pour documenter son achèvement.

Il en suit que l'appel principal relevé par la s. à r. l. SOCIETE1.) n'est pas fondé.

Quant à l'appel incident des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il est fondé en ce qui concerne la perte de loyers pour un montant additionnel de 7.940 € correspondant au loyer perdu entre octobre 2007 et juillet 2008, soit 10 mois à 794 €.

L'appel est encore fondé quant à la perte des loyers subi par PERSONNE2.) pour la période de décembre 2004 à septembre 2007. Cette période comprend non vingt-deux mois comme retenu erronément par le tribunal mais trente-quatre mois. La perte de loyer pour cette période s'établit partant à 34 x 794, soit 26.996 €.

Pour faciliter le calcul des intérêts, le tribunal les fait courir à partir d'une date moyenne, fixée au 1er janvier 2006 pour PERSONNE1.) et au 1er juillet 2006 pour PERSONNE2.).
Les parties intimées contestent cette façon de procéder et réclament les intérêts, pour ce qui est de PERSONNE1.) sur 44.670 € avec les intérêts légaux à compter du 1er janvier 2004, sinon du 23 avril 2004, sinon du 4 novembre 2005 jusqu'à solde, et pour ce qui est PERSONNE2.), sur 35.686 € avec les intérêts légaux du 11 novembre 2004, sinon du 4 novembre 2005 jusqu'à solde.
La s. à r. l. SOCIETE1.) ne prend pas position quant aux dates à retenir pour le cours des intérêts.
La demande des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relative au point de départ des intérêts moratoires n'est pas fondée au motif qu'elle aboutirait à calculer les intérêts sur des loyers théoriques non encore échus.

Suivant l'article 1153, alinéa 3, du code civil les intérêts ne sont dus que du jour de la sommation de payer, du moins lorsque la créance est liquidée au jour de la sommation. Mais dans les hypothèses dans lesquelles la créance de somme

d'argent n'est pas déterminée dès l'origine, et suppose, pour l'être, l'intervention d'une juridiction, les intérêts courent en principe du jour du jugement, la créance principale étant considérée comme une dette de valeur.
En l'absence d'appel sur ce point de la s. à r. l. SOCIETE1.), le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a calculé les intérêts à partir d'une date moyenne, quitte à faire courir les intérêts sur les montants additionnels alloués en vertu de l'appel incident à partir de la date de celui-ci. 23 décembre 2008.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande en capitalisation des intérêts échus au moins pour une année entière, le point de départ des intérêts capitalisés étant fixé au jour de la demande, 23 décembre 2008.

Comme la partie appelante succombe en instance d'appel et devra supporter l'intégralité des dépens, elle ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il serait en revanche inéquitable de laisser à la charge de la partie intimée l'ensemble des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.
Quant au montant à allouer, la Cour ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que la partie intimée n'a ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché, n'ont pas à être documentés par des pièces justificatives.
Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 1.000 € pour chaque partie.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare les appels principal et incident recevables ;

dit l'appel principal non fondé ;

déclare l'appel incident partiellement fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne la s. à r. l. SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 44.670 € avec les intérêts légaux à compter du 1er janvier 2006 sur 36.730 € et à partir du 23 décembre 2008 sur 7.940 € ;

condamne la s. à r. l. SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 35.686 € avec les intérêts légaux du 1er juillet 2006 sur le montant de 27.746 € et du 23 décembre 2008 sur 7.940 € ;

dit que les intérêts échus au moins pour une année entière se capitaliseront à partir du 23 décembre 2008 ;

déboute la s. à r. l. SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne la s. à r. l. SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de chaque fois 1.000 € ;

condamne la s. à r. l. SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.