Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 056/25 – VII – CIV

Audience publique du trente avril deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-00687 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.), représenté par PERSONNE1.), en sa qualité de représentante légale de son fils,

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 18 juillet 2022,

comparant par Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 18 juillet 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, rue des Bains, inscrite à la liste V

du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250783, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Suivant acte notarié du 4 juillet 2018 (ci-après l'acte de vente), PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) et son époux PERSONNE3.) ont conclu avec la société SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur la construction d'un appartement triplex en copropriété sis à ADRESSE3.), avec garage intérieur, cave et jardin, pour un prix total de 1.435.000,- €. PERSONNE1.) a acquis une quote-part de 33% de l'immeuble et PERSONNE3.) le surplus de 67%.

PERSONNE3.) est décédé le 25 juillet 2019 et son fils, PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)), légataire à titre universel, est devenu propriétaire de 67% de l'immeuble qu'il détient actuellement en indivision avec sa mère.

Par exploit d'huissier du 19 janvier 2021, la société SOCIETE1.) a assigné PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner au paiement du montant de 67.841,28 € se décomposant du montant de 37.050,- € à titre de solde impayé de la dernière tranche et du montant de 30.791,28 € au titre de l'indexation du prix de la construction. Elle a encore requis que le montant en question soit majoré des intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 19 novembre 2020, sinon de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a finalement sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

En date du 18 mars 2021, PERSONNE1.) a déposé une requête en intervention volontaire en sa qualité de représentante légale de son fils mineur PERSONNE2.).

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des montants suivants :

-	indemnité de retard	35.640,00 €
-	frais de serrurier	650,00 €
-	frais d'huissier	555,15 €
-	dommage moral	25.000,00 €
-	dommage matériel	20.000,00 €
-	indemnité de procédure	3.000,00 €
-	vices et malfaçons	p.m.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) a demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des montants suivants :

- indemnité de retard 72.360,00 €
- dommage moral 25.000,00 €
- dommage matériel 20.0000,00 €
- indemnité de procédure 3.000,00 €
- vices et malfaçons p.m.

Par un jugement rendu le 22 avril 2022, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes ainsi que la requête en intervention volontaire en la forme,
- dit la demande de la société SOCIETE1.) fondée à concurrence du montant de 22.195,96 € à l'égard de PERSONNE1.) et de 45.064,52 € à l'égard de PERSONNE2.), représenté par PERSONNE1.), prise en sa qualité de représentante légale,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 22.195,96 €, à augmenter des intérêts légaux à partir du 19 novembre 2020 jusqu'à solde,
- condamné PERSONNE2.), représenté par PERSONNE1.) prise en sa qualité de représentante légale, à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 45.064,52 €, à augmenter des intérêts légaux à partir du 19 novembre 2020 jusqu'à solde,
- dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) d'ores et déjà fondée à concurrence du montant de 10.575,- €,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 10.575,- €,
- dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.), représenté par PERSONNE1.), prise en sa qualité de représentante légale, d'ores et déjà fondée à concurrence du montant de 18.425,- €,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.), représenté par PERSONNE1.), prise en sa qualité de représentante légale, le montant de 18.425,- €,
- nommé expert :
  Monsieur Jean-Christophe PONCELET, demeurant à L-ADRESSE4.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé,
  « 1. constater les vices de construction, défauts de conformité et malfaçons affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
  2. déterminer les causes et origines de ces désordres problèmes,
  3. déterminer les mesures à prendre en vue d'une remise en état,
  4. chiffrer les frais d'une remise en état, voire moins-values éventuelles »,
- réservé le surplus de la demande.

Procédure

Par exploit d'huissier du 18 juillet 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont relevé appel limité contre le jugement du 22 avril 2022, lequel n'a, selon les informations des parties, pas fait l'objet d'une signification.

Ils soutiennent que c'est à tort que la juridiction de première instance a déclaré fondée la demande de la société SOCIETE1.) à concurrence des montants de 22.195,96 € et de 45.064,52 €.

Par réformation partielle du jugement entrepris, ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 167.500,- € à titre de pénalités de retard. Ils sollicitent encore l'allocation du montant de 300.000,- € en raison du dommage subi par le défaut de classification énergétique AAA. Ils requièrent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 650,- € à titre de frais de changement des serrures et du montant de 555,15 € à titre de frais d'huissier pour l'établissement du constat du 6 octobre 2020.

En tout état de cause, les appelants demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000,- € pour l'instance d'appel et sa condamnation aux frais et dépens.

La société SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement du 22 avril 2022 dans la mesure où les consorts GROUPE1.) ont été condamnés au paiement des montants de 22.195,96 € et de 45.064,52 €, avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2020 jusqu'à solde.

Elle relève appel incident et demande à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre au titre des pénalités de retard. En ordre subsidiaire, elle demande que le montant de 6.750,- €, correspondant à 27 jours d'intempéries, soit déduit des condamnations intervenues à son encontre.

En tout état de cause, elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour moitié, des consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 5.000,- € à titre de frais d'avocat, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- €, ainsi qu'au paiement des frais et dépens.

Appréciation

Quant aux pénalités de retard et frais d'huissier en relation avec le constat d'huissier du 6 octobre 2020

En première instance, les consorts GROUPE1.) avaient sollicité l'allocation du montant de 108.000,- € en raison d'un retard cumulé de 432 jours ouvrables, valeur arrêtée au 1er septembre 2021, sur base d'une indemnité journalière de 250,- € par jour de retard ouvrable.

La juridiction de première instance leur a alloué le montant de 27.500,- € en retenant que les travaux auraient, sur base de l'acte de vente, dû démarrer le 27 août 2018 et être terminés 20 mois plus tard, soit le 27 avril 2020.

Elle a encore décidé que ce délai a été prorogé d'un mois sur base du règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 et elle a fixé le délai d'achèvement théorique au 27 mai 2020.

En retenant comme date d'achèvement effectif de l'immeuble le 5 octobre 2020 sur base d'un constat d'achèvement signé entre parties et l'absence de cause légitime de suspension du délai, elle est arrivée à la conclusion que les travaux ont été terminés avec un retard de 110 jours ouvrables et la société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement du montant de 27.500,- €.

Les consorts GROUPE1.) considèrent que l'immeuble n'est toujours pas achevé en raison du fait que les réserves actées au constat d'huissier du 6 octobre 2020 n'ont à ce jour pas encore été intégralement levées. Ils reprochent aux magistrats ayant siégé en première instance d'avoir fixé la date d'achèvement de l'immeuble au 5 octobre 2020 et de ne pas avoir fait intégralement droit à leur demande.

Ils soutiennent que le calcul des indemnités de retard doit se faire en tenant compte du constat d'achèvement des travaux qui rend exigible 95% du prix de vente, puis de l'écoulement du délai de paiement prévu par la facture finale des 5% restants qui doit être émise et réceptionnée par l'acquéreur.

Ils contestent avoir signé en date du 5 octobre 2020 un constat d'achèvement et ils considèrent qu'il ne s'agit pas d'un « réel constat d'achèvement ». Le document établi par l'huissier Nilles en date du 6 octobre 2020 ne constituerait pas non plus un constat d'achèvement mais un simple « constat d'huissier n'ayant constaté rien d'autre que l'absence d'achèvement des travaux ».

Ils considèrent encore que la procédure prévue à l'acte de vente pour le constat d'achèvement de l'immeuble n'aurait pas été respectée.

Le refus par la société SOCIETE1.) de leur remettre les clefs constituerait la preuve que les travaux n'ont pas été finalisés.

Les consorts GROUPE1.) expliquent qu'ils auraient été obligés de changer les serrures en raison de cette absence de remise des clefs.

Suivant conclusions de synthèse du 16 septembre 2024, ils sollicitent l'allocation du montant de 334.000,- € en raison de 1.336 jours ouvrables de retard en expliquant que leur calcul est arrêté au 13 septembre 2024.

Subsidiairement, les consorts GROUPE1.) se réfèrent au constat d'huissier du 6 octobre 2020 et soutiennent que des travaux substantiels, indispensables à l'utilisation de l'immeuble, n'auraient pas été effectués et que l'immeuble aurait été en état de chantier. Ils font notamment état de l'absence de garde-corps entre les étages de l'immeuble, ce qui serait à considérer comme un élément de dangerosité rendant l'immeuble impropre à son usage.

La société SOCIETE1.) considère qu'un immeuble est achevé quand il est habitable, ce qui n'exclurait pas que le bien soit affecté de vices et malfaçons non substantiels.

Elle soutient que c'est à juste titre que la juridiction de première instance a énoncé le principe que la notion d'achèvement est à différencier de la réception et de la mise à disposition des lieux, appelée dans le langage courant et populaire de « livraison ».

Elle demande la confirmation du jugement entrepris et affirme que l'immeuble était achevé le 6 octobre 2020, date à laquelle deux constats d'achèvement ont été dressés.

D'ailleurs, la preuve ultime que l'immeuble aurait été habitable à cette date consisterait dans le fait que PERSONNE1.) aurait pris possession forcée des lieux en procédant à un changement des serrures. Dans le cadre des opérations d'expertise ordonnées en première instance, elle aurait indiqué à l'expert avoir emménagé le 10 octobre 2020. La société SOCIETE1.) cite un extrait de la page 5 du rapport d'expertise dressé par l'expert Jean-Christophe PONCELET du 24 octobre 2023, qui se lit comme suit :

« La partie GROUPE1.) confirme la tenue du constat d'achèvement le 06.10.2020 en présence de la partie GROUPE1.), de la partie SOCIETE1.) et de l'huissier NILLES et indique avoir emménagé le 10.10.2020 ».

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) considère que l'immeuble a été achevé au 10 novembre 2020 et elle se réfère à un constat dressé par l'huissier Cathérine NILLES duquel il résulterait que les garde-corps ont été posés.

Il est constant en cause que les travaux de construction auraient dû être achevés pour le 27 mai 2020 et les parties ont convenu à l'acte de vente *« qu'en cas de dépassement du prédit délai* [délai d'achèvement] *pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité de retard d'un montant de deux cent cinquante euros (250,- €) par jour ouvrable ».*

Pour vérifier s'il y a eu achèvement de l'immeuble et, le cas échéant, à quelle date, il convient de se référer à l'acte de vente, dont les dispositions pertinentes pour la solution du présent litige se lisent comme suit :

« Constatation de l'achèvement de l'ouvrage, Réception et Prise de possession :

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code civil ci-après reproduit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au 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.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l' article 1642-1 ».

Il sera procédé contradictoirement à la constatation de l'achèvement et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de laisser 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 seront acceptées ou contredites par le vendeur.

Seul ce procès-verbal fera la preuve de la constatation d'achèvement.

Copie de l'écrit constatant l'achèvement sera adressée à la banque ayant fourni la garantie bancaire.

La constatation d'achèvement implique fin de la garantie bancaire et rend exigible le prix de vente à concurrence de quatre-vingt-quinze pour cent (95%).

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'articles 1642-1 du Code civil.

Le refus éventuel de la partie acquéreuse de procéder à la constatation d'achèvement devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de la constatation d'achèvement.

Le refus éventuel de la partie acquéreuse de constater l'achèvement du bâtiment au sens de la loi devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la constatation d'achèvement.

Lorsque le refus motivé de procéder à la constatation d'achèvement ou de constater l'achèvement a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la constatation d'achèvement après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si la partie acquéreuse occupe ou utilise le bâtiment avant la constatation d'achèvement, elle est présumée avoir tacitement constaté l'achèvement et avoir pris possession du bâtiment au jour de son occupation ou de son utilisation.

Si la partie acquéreuse laisse sans suite l'invitation écrite du vendeur à constater l'achèvement aux jours et heure fixés, le vendeur sommera par exploit d'huissier la partie acquéreuse, laquelle sera présumée irréfragablement avoir constaté l'achèvement et avoir pris possession de l'immeuble si, dans le délai de quinze jours à compter de son envoi, la sommation resterait infructueuse.

La constatation d'achèvement, soit contradictoire des parties, soit par expert, soit présumée, vaudra livraison à la date de la constatation.

Il est d'ores et déjà convenu entre la partie venderesse et la partie acquéreuse que :

Le vendeur notifiera à l'acquéreur par lettre recommandée et l'invitera, dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi, aux jour et heure fixés à :

- *constater la réalité de l'achèvement de l'immeuble,*
- *procéder à la réception des biens immobiliers vendus,*
- *à procéder à la remise des clés, la partie acquéreuse devant verser immédiatement le solde (5%) du prix de vente redû.*

La constatation d'achèvement, la réception, la prise de possession et la remise des clés impliquent la fin de la garantie bancaire et rendent exigible le prix de vente à concurrence de 100% ».

La société SOCIETE1.) verse un document intitulé « CONSTAT D'ACHEVEMENT » daté au 5 octobre 2020 et elle explique que le document a seulement été signé par les parties en date du 6 octobre 2020.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir apposé sa signature, mais elle soutient que cela n'a pas été fait le 5 octobre 2020 et que le document en question ne constituerait pas un « réel constat d'achèvement ».

Cette contestation quant à la nature du document en question est dépourvue de toute pertinence étant donné que la pièce porte l'intitulé « CONSTAT D'ACHEVEMENT » et la première phrase se lit comme suit :

« Les soussignés :

- *SOCIETE1.) S.à r.l.*
  ….

- *Mme PERSONNE4.)*
  …..

Déclarent par la présente que la construction de la maison NUMERO2.) du projet « ENSEIGNE1.) » à ADRESSE3.) est complètement achevée conformément aux termes du contrat de construction.

…..…[suit toute une liste de réserves] ».

Conformément aux stipulations contractuelles, les parties ont contradictoirement procédé à un constat d'achèvement.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), les réserves actées au procès-verbal d'achèvement n'ont pas rendu l'immeuble impropre à son usage, partant inhabitable, sinon elle n'aurait pas procédé à un changement des serrures afin d'y emménager le 10 octobre 2020.

Il ne résulte pas non plus de l'acte de vente que l'achèvement de l'immeuble soit conditionné par le paiement intégral du prix de la construction. Au contraire, les parties ont convenu que le constat d'achèvement rend exigible le prix de vente à concurrence de 95%.

C'est dès lors à bon droit que la juridiction de première instance a fixé la date d'achèvement de l'immeuble au 5 octobre 2020, date d'établissement du procès-verbal

de constat d'achèvement. Le fait que le constat n'ait été signé que le lendemain ne porte pas à conséquence. Les magistrats ayant siégé en première instance ont dès lors retenu à juste titre que l'immeuble a été achevé avec un retard de 110 jours ouvrables.

C'est encore à bon escient qu'elle a débouté PERSONNE1.) de sa demande en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais d'huissier de 555,15 €, motif pris que le constat d'huissier du 6 octobre 2020 était superflu compte tenu de l'existence d'un procès-verbal dressé contradictoirement entre parties.

Dans le cadre de son appel incident, la société SOCIETE1.) demande à être déchargée de la condamnation au paiement du montant de 27.500,- € (110 jours X 250,- €) au motif que le retard d'achèvement était dû à un cas de force majeure, sinon à une autre cause légitime de suspension du délai et, en toute hypothèse, que les consorts GROUPE1.) ont adhéré contractuellement aux majorations des délais d'achèvement.

Tout comme en première instance, elle considère que les retards ont été engendrés par les mesures gouvernementales prises en raison de la crise sanitaire ainsi que les effets collatéraux de ces mesures. Dans les circonstances données, le chantier n'aurait pu être repris que progressivement, ce qui aurait constitué une circonstance indépendante de sa volonté. L'ensemble des sous-traitants aurait également rencontré des problèmes tant dans la livraison des différents matériaux que dans l'exécution des travaux confiés.

A cela s'ajouterait que les majorations des délais auraient été contractualisées, comme en attesteraient les différents avenants y afférents.

Les consorts GROUPE1.) auraient par ailleurs procédé à la commande de travaux supplémentaires, de sorte qu'ils seraient eux-même à l'origine des majorations de délais.

Aucune des causes de majoration des délais ne lui étant imputable, la société SOCIETE1.) demande à être déchargée de la condamnation intervenue.

Subsidiairement, elle s'oppose à toute condamnation sur base des articles 1134 et 1135 du Code civil et soutient qu'il ne saurait être toléré que les consorts GROUPE1.) n'abusent de leurs prérogatives contractuelles. Elle estime qu'elle se serait loyalement acquittée de toutes les obligations mises à sa charge.

En ordre tout à fait subsidiaire, elle considère que le congé collectif est un droit conventionnel d'obligation générale et que les congés collectifs pour la période du 30.07.2020 au 24.08.2020 ne sauraient être mis en compte au titre des jours ouvrables. En ce sens, il conviendrait de déduire 18 jours ouvrables.

Finalement, il conviendrait encore de déduire 27 jours d'intempéries.

Pour rejeter l'ensemble des prétentions émises par la société SOCIETE1.), la juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

« La société SOCIETE1.) invoque plusieurs motifs en vue de s'exonérer des retards d'achèvement.

L'engagement de la défenderesse de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est, soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (Cour 10 juillet 2002, n°26301 du rôle).

L'acte en état futur d'achèvement stipule à ce titre que « Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai de livraison les intempéries, la grève (…), la mise en règlement judiciaire ou en liquidation des biens de l'une ou l'autre 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 à la venderesse), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier, pollution de sol ou tout autre évènement hors de la volonté du vendeur ».

Le contrat ne définit pas ce qu'il faut entendre par « cause légitime de suspension», se bornant à énumérer des exemples. Il faut admettre que les conditions de cette cause légitime de suspension doivent être définies moins rigoureusement que celles du cas de force majeure proprement dit, mais il faut admettre que la partie qui invoque cet empêchement temporaire doit prouver que la suspension n'a pu être évitée nonobstant sa diligence et sa prévoyance. La cause de suspension ne peut être considérée comme légitime que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée au débiteur (Cour d'appel, 24 juin 2009, rôle n° 33742).

Il est admis que de telles dispositions, qui ne constituent pas des clauses de non-responsabilité, mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation du vendeur, sont valables lorsque l'allongement du délai est raisonnable et que l'évènement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (JCl. civil, art.1601-1 à 1601-4, fasc. 20, n°33).

Les parties acquéreuses soutiennent en premier lieu que la société SOCIETE1.) aurait donné son accord de principe quant au paiement des indemnités de retard dans un courrier du 11 mai 2020 ; la société SOCIETE1.) conteste cette interprétation.

La teneur dudit courrier est la suivante : « (…) on a bien reçu votre courrier du 30 avril 2020 (…)

Vu les circonstances, je vous informe que SOCIETE1.) va suivre les conditions d'indemnités de retard comme prévues dans l'acte signé le 4 juillet 2018 ».

Il en résulte que la société SOCIETE1.) se contente de se référer aux stipulations contractuelles sans donner un quelconque accord sur le quantum des indemnités ou sur la période pendant laquelle celles-ci pourront s'appliquer ; un accord dans le chef de la société SOCIETE1.) quant à la demande formulée par les parties acquéreuses fait dès lors défaut.

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

La société SOCIETE1.) fait ainsi état d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre et/ou d'arrêter les travaux.

Il faut cependant constater qu'à l'exception du règlement grand-ducal du 18 mars 2020 précité, la société SOCIETE1.) n'établit pas concrètement quelles injonctions seraient visées.

La société SOCIETE1.) soutient ensuite que la reprise des chantiers n'aurait pu se faire que progressivement après le 20 avril 2020 ; la société SOCIETE1.) aurait dû faire face aux difficultés rencontrées par les sous-traitants, les difficultés au niveau de l'approvisionnement du matériel, la réinstallation du chantier et les difficultés à faire venir les personnes ou les machines ; il s'y ajouterait toutes les contraintes liées à la règlementation liée à la crise sanitaire.

Si le tribunal peut admettre que la reprise du chantier a été confrontée à des problèmes directement ou indirectement liés à la crise sanitaire, toujours est-il qu'il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir concrètement les problèmes apparus sur le chantier des parties acquéreuses.

La société SOCIETE1.) se contente de verser en cause plusieurs courriers de fournisseurs /sous-traitants faisant état de retards au niveau de leurs prestations ; le tribunal ignore toutefois si ceux-ci concernaient le chantier des parties acquéreuses et, le cas échéant, l'impact sur le planning des travaux.

Le moyen lié à une reprise progressive du chantier est partant à écarter.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'obligation de bonne foi devant prévaloir entre parties conformément à l'article 1134 du Code civil ; les parties dépasseraient ainsi les limites de l'exercice normal de leurs prérogatives contractuelles alors qu'elles ne souffriraient d'aucun préjudice et qu'il serait inéquitable de faire supporter à la requérante toutes les conséquences découlant de la crise sanitaire.

Il découle des développements précédents que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir l'impact concret de la crise sanitaire sur le planning des travaux; pour le surplus, les indemnités de retard contractuelles sont censées constituer une évaluation forfaitaire du préjudice subi par les parties acquéreuses.

Le moyen tiré du fait que les parties acquéreuses auraient manqué à leur obligation de bonne foi est partant à rejeter.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) ne saurait faire état de causes légitimes de suspension postérieurement au 27 mai 2020.

Quant au quantum des indemnités de retard, l'acte de vente précise que « Il est convenu entre parties qu'en cas de dépassement du délai pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde tout compte, une indemnité de retard d'un montant de deux cent cinquante (250.- €) par jour ouvrable. »

Sont considérés comme jours ouvrables tous les jours de la semaine à l'exception du jour de repos hebdomadaire et les jours fériés pendant lesquels l'entreprise ne travaille pas.

La société SOCIETE1.) soutient qu'il y aurait lieu de prendre en compte les congés collectifs pour la période du 30 juillet au 24 août 2020 alors qu'il ne saurait être légalement travaillé pendant ceux-ci ; les parties acquéreuses s'y opposent.

Il échet de relever que les congés dans le secteur du bâtiment sont connus d'avance et ne sauraient partant constituer une cause légitime de suspension du délai de livraison contractuel ; de même, ceux-ci ne sauraient être assimilés à un jour férié légal.

Le moyen est partant à rejeter.

Le nombre de jours entre le 27 mai et le 5 octobre 2020 se chiffre à 132.

Quant aux jours ouvrables, peuvent être déduits 19 dimanches et 3 jours fériés de sorte que ceux-ci se chiffrent à un total de 110 (= 132 – 22).

Les indemnités de retard peuvent partant être évaluées au montant de 27.500.- euros (= 110 x 250) ; au regard de leurs quotes-parts respectives, PERSONNE1.) aura droit au montant de 9.075.- euros et PERSONNE2.) au montant de 18.425.- euros ».

Pour autant que la société SOCIETE1.) réitère les moyens formulés en première instance, la Cour confirme la décision du 22 avril 2022 par adoption de ses motifs.

Quant à l'argument consistant à dire que les consorts GROUPE1.) auraient commandé des travaux supplémentaires et que les parties auraient dès lors conventionnellement prorogé le délai d'achèvement, il résulte des avenants au contrat cités par la société SOCIETE1.) qu'ils contiennent la remarque suivante :

« Toutes modifications demandées par l'acquéreur, occasionnant « l'avenant » précité entraîne incontestablement une majoration du délai ».

Toujours est-il que la société SOCIETE1.) ne rapporte, en présence des contestations émises par les consorts GROUPE1.), pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer le nombre de jours nécessités pour la réalisation des travaux supplémentaires.

La société SOCIETE1.) ne justifie pas que le nombre de jours de retard doit être réduit de ce chef.

L'affirmation que le chantier aurait été à l'arrêt en raison de 27 jours d'intempéries reste, en présence des contestations émises par les consorts GROUPE1.), à l'état de pure allégation.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que les appels principal et incident ne sont pas fondés et qu'il y a lieu à confirmation du jugement en ce que la société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement du montant total de 27.500,- € à titre des pénalités de retard.

Quant au solde de la dernière tranche

Il résulte des conditions de paiement énumérées à l'acte de vente que la dernière tranche correspondant au montant de 43.050,- €, soit 5% du prix de vente, est payable *« lors de la remise des clés-réception »*.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne réclame qu'un montant de 37.050,- €.

Conformément aux stipulations contractuelles citées ci-avant, la constatation de l'achèvement de l'immeuble rend exigible le prix de vente à concurrence de 95% et le solde de 5% devient exigible à la réception de l'immeuble.

Les parties sont en désaccord sur la question de la réception de l'immeuble.

La société SOCIETE1.) soutient qu'une première levée partielle des réserves aurait été faite par constat d'huissier du 10 novembre 2020 et qu'une levée entière des réserves aurait eu lieu le 9 décembre 2020.

Les consorts GROUPE1.) contestent ces affirmations et considèrent qu'à ce jour, les réserves ne sont toujours pas levées. Pour corroborer leurs affirmations, ils se réfèrent au rapport d'expertise dressé par l'expert Jean-Christophe PONCELET en date du 24 octobre 2023 duquel il résulterait que l'expert a relevé « un nombre impressionnant de postes encore ouverts (pas moins que 42) ».

Force est de constater que les parties ont acté au procès-verbal d'achèvement du 5 octobre 2020 un nombre important de réserves.

Le constat d'huissier du 10 novembre 2020 fait encore état d'une multitude de réserves.

La société SOCIETE1.) se prévaut de sa pièce numéro 10 et considère qu'il s'agit d'une levée entière des réserves.

Cette pièce ne saurait néanmoins constituer une levée entière des réserves étant donné qu'il s'agit un courrier adressé le 16 octobre 2020 par la société SOCIETE1.) à une société SOCIETE2.) S.A. reprenant une liste de neuf postes de travaux de peinture à effectuer dans la « maison de Mme PERSONNE5.) » endéans la quinzaine.

En bas de page figure la mention *« Les travaux repris ci-dessus ont été réalisés à l'entière satisfaction du client, Il n'existe pas d'autres réclamations relatives à ce corps de métier »*.

Le fait que PERSONNE1.) a signé ce document le 9 décembre 2020 constitue tout au plus la preuve que seules les réserves formulées par rapport à neuf postes de travaux de peinture ont été levées.

La société SOCIETE1.) reste dès lors en défaut d'établir une réception des travaux suite à une levée complète des réserves, de sorte qu'il y a lieu, par réformation du

jugement entrepris, de dire sa demande en paiement du montant de 37.050,- € non fondée pour être prématurée, et de décharger les consorts GROUPE1.) de la condamnation au paiement du montant de 36.469,20 €.

En tenant compte des quote-parts détenues dans l'immeuble, PERSONNE1.) est à décharger de la condamnation au paiement du montant de 12.034,84 €, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 novembre 2022, et PERSONNE2.) est à décharger de la condamnation au paiement du montant de 24.434,36 €, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 novembre 2022.

Quant à l'indexation du prix de la construction

Tout comme en première instance, les consorts GROUPE1.) contestent la validité de la clause d'indexation contenue dans l'acte de vente sur base de l'article L.211-2 du Code de la consommation. Ils estiment que cette clause créerait un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur et constituerait une clause abusive.

La clause en question serait encore nulle sur base de l'article 1170 du Code civil pour constituer une condition potestative.

Les consorts GROUPE1.) s'opposent encore à la demande au motif qu'ils n'auraient jamais reçu de facture renseignant une indexation.

La société SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement entrepris.

La juridiction de première instance a fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant du 30.791,28 € en se prononçant comme suit :

« La société SOCIETE1.) se prévaut d'une première variation du coût de la construction d'un montant de 20.009,05.- euros suite à une indexation du coût de la vie en date du 1er août 2018 et d'une seconde variation d'un montant de 10.782,23.- euros suite à une indexation du coût de la vie en date du 1er janvier 2020.

Elle s'appuie à ce titre sur une clause de révision des prix figurant dans l'acte de vente.

Les parties acquéreuses s'opposent en premier lieu à la demande en ce que la clause de révision des prix créerait un déséquilibre manifeste au sens de l'article L. 211- 2 du Code de la consommation.

Aux termes de l'article L. 211- 2 du Code de la consommation, dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et comme telle réputée nulle et non écrite.

Le caractère abusif d'une clause est défini uniquement par le déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur.

Il y a partant lieu de voir si la clause litigieuse assure au professionnel un avantage injustifié et en limitant sans contrepartie valable les droits que les consommateurs tiennent du droit commun (TAL, 10 janvier 2006, 14e chambre, numéro 94038 du rôle).

Celui qui se prévaut du caractère abusif d'une clause contractuelle doit rapporter la preuve de ses prétentions.

L'acte de vente stipule que le « prix de vente n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit sauf en cas :

(…)

- *de variation de l'échelle mobile des salaires, le chiffre indice sur lequel se base le montant du prix ci-dessus est de 794,54 points concernant les tranches non encore échues au moment de la variation ;*

(…) »

Ladite clause, justifiant une révision des prix suite à l'indexation des salaires, permet ainsi au constructeur de répercuter la hausse du coût de la main d'œuvre qui, autrement, devrait rester seule à sa charge ; il ne saurait partant être question d'un éventuel enrichissement du constructeur, ladite clause n'étant en tout état de cause pas de nature à créer un déséquilibre des droits et obligations des parties au contrat.

La demande tendant à voir déclarer nulle et non écrite la clause de révision des prix est partant à rejeter.

Les parties acquéreuses soutiennent encore que la clause de révision des prix serait à considérer comme condition potestative au sens de l'article 1170 du Code civil, de sorte qu'elle devrait également encourir la nullité de ce chef.

Ce serait ainsi le maître de l'ouvrage qui définirait le temps nécessaire à l'achèvement de chaque tranche de construction et donc, par voie de conséquence, les variations de l'indice qui augmentent au fil du temps.

Aux termes de l'article 1170 du Code civil, « La condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un évènement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher ».

En l'espèce, il tombe sous le sens que le constructeur n'a aucune influence sur l'indice des prix à la consommation qui le cas échéant peuvent conduire à une variation vers le haut des salaires ; pour le surplus, la société SOCIETE1.) se base sur deux variations du coût de la vie intervenues en date du 1er août 2018 et du 1er janvier 2020, soit endéans le délai d'achèvement initialement prévu, de sorte que la variation n'est pas intervenue dans une période de dépassement dudit délai imputable à la société SOCIETE1.).

Le moyen tiré de l'article 1170 du Code civil est partant à écarter.

Il s'ensuit que la clause de révision des prix peut valablement être prise en compte.

Les parties acquéreuses ne contestent pas le calcul opéré en vue d'aboutir au quantum revendiqué de 30.791,28.- euros.

C'est dès lors à bon droit que la société SOCIETE1.) en réclame paiement ».

Les consorts GROUPE1.) se bornent à réitérer leurs moyens de première instance, sans fournir le moindre élément tendant à démontrer en quoi le raisonnement des magistrats ayant siégé en première instance serait incorrect.

La Cour considère que la juridiction a correctement appliqué les dispositions de l'article L.211-2 du Code de la consommation et de l'article 1170 du Code civil et confirme le jugement par adoption de ses motifs.

Concernant le montant retenu au titre de l'indexation, les consorts GROUPE1.) se bornent à critiquer le montant en son quantum, sans exposer en quoi le calcul de la société SOCIETE1.) serait erroné.

Il résulte de l'ensemble des développements que ce volet de l'appel principal n'est pas fondé et qu'il y a lieu à confirmation du jugement du 22 avril 2022 dans la mesure où les consorts GROUPE1.) ont été condamnés au paiement du montant de 30.791,28 €, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 novembre 2020 jusqu'à solde.

Quant aux frais de changement des serrures

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 650,- €.

Elle affirme que le manquement par la société SOCIETE1.) à son obligation de remise des clefs lui aurait causé un préjudice dans la mesure où elle aurait été contrainte de charger un serrurier pour se procurer les clefs de l'immeuble.

Etant donné que PERSONNE1.) ne verse pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer qu'elle ait exposé des frais de serrurier et que le préjudice allégué n'est dès lors pas établi, il est oiseux d'analyser la question de savoir si la société SOCIETE1.) a commis un manquement contractuel.

Ce volet de l'appel principal n'est dès lors pas fondé et le jugement du 22 avril 2022 est à confirmer en ce que PERSONNE1.) a été déboutée de cette prétention.

Quant au passeport énergétique de l'immeuble

La juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

« Les parties acquéreuses exposent que l'immeuble ne serait pas en classe AAA malgré l'annonce par la société SOCIETE1.) dans le descriptif général du projet, si la société SOCIETE1.) aurait effectué des « Blower door » tests afin de déterminer la classe énergétique de l'immeuble, le résultat n'aurait pas été communiqué aux parties acquéreuses.

La société SOCIETE1.) aurait partant manqué à ses obligations contractuelles de ce chef.

Tout en s'interrogeant de quelle manière les parties acquéreuses viendraient à la conclusion que la classe AAA ne serait pas respectée, la société SOCIETE1.) admet que la certification a été refusée mais invoque un défaut d'étanchéité de la cheminée que les parties acquéreuses auraient fait installer, cette prestation s'étant faite hors contrat de construction ; la société SOCIETE1.) aurait cependant sollicité à ce que l'entreprise tierce ayant procédé à l'installation de la cheminée remédie au problème.

Le tribunal constate que les parties acquéreuses ne formulent aucune demande en relation avec la problématique alléguée du passeport énergétique.

Il est partant oiseux d'analyser cette question ».

En instance d'appel, les consorts GROUPE1.) chiffrent ce chef de demande au montant de 300.000,- € et la motivation de l'acte d'appel se lit comme suit :

« Les parties appelantes ont fait état du fait que la classification énergétique AAA n'avait pas été atteinte alors qu'elle était promise par la partie intimée.

La partie intimée a admis, lors des débats de première instance, que cette classification n'était effectivement pas atteinte, même si elle invoque que ceci serait la faute d'un tiers.

Les parties appelantes sollicitent une indemnisation évaluée ex aequo et bono, sinon à évaluer par voie d'expertise, à hauteur de 300.000 EUR.

Ce préjudice est composé de :

- *des coûts d'énergie supplémentaire engendrés par une classification énergétique plus basse et*
- *la moins-value affectant l'immeuble ».*

Dans ses conclusions de synthèse du 16 septembre 2024, les consorts GROUPE1.) réitèrent mot par mot la motivation de leur acte d'appel.

La société SOCIETE1.) réitère la contestation émise en première instance.

S'il n'est pas contesté que la classe AAA n'est pas atteinte, il ne ressort néanmoins pas des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que ce défaut soit imputable à la société SOCIETE1.), laquelle n'est pas la seule à avoir travaillé sur le chantier. En effet, une société tierce, sans aucun lien avec la société SOCIETE1.), a procédé à une installation de cheminée et les travaux en question n'ont pas été réalisés à la satisfaction du client alors que la cheminée n'est pas étanche.

Ce volet de l'appel principal n'est pas non plus fondé et il y a lieu à confirmation du jugement du 22 avril 2022.

<u>Quant aux demandes accessoires</u>

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 5.000,- € à titre de frais d'avocat.

La jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, Numéro 2881 du registre ; Cour 13 octobre 2005, rôle n°26892, Cour 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442; Cour 6 novembre 2012, n° 494/12), a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les 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 (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803).

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier « in concreto » dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (Cour 5ième chambre, 22 décembre 2015, n°59/715).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que les consorts GROUPE1.) aient commis une faute civile devant engager leur responsabilité.

La demande de la société SOCIETE1.) n'est dès lors pas fondée.

Tant la société SOCIETE1.) que les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au motif qu'ils ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel incident non fondé ;

dit l'appel principal partiellement fondé ;

par réformation du jugement du 22 avril 2022,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation au paiement du montant de 12.034,84 €, avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2020 jusqu'à solde ;

décharge PERSONNE1.), en sa qualité de représentante légale de PERSONNE2.), de la condamnation au paiement du montant de 24.434,36 €, avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2020 jusqu'à solde ;

confirme le jugement du 22 avril 2022 pour le surplus dans la mesure où il a été entrepris ;

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en allocation du montant de 5.000,- € à titre de frais d'avocat ainsi que de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboute PERSONNE1.), agissant à titre personnel et en sa qualité de représentante légale de PERSONNE2.), de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.