Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00145

Numéro du rôle TAD-2021-00123.

Audience publique du mardi, 12 novembre 2024.

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, 1ère Vice-Présidente,
Gilles PETRY, Vice-Président,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

1. PERSONNE1.) née PERSONNE1.), jardinière, et

2. PERSONNE2.), jardinier paysagiste, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 6 octobre 2020, *défenderesses sur reconvention* ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de **Maître Claude SCHMARTZ**, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange ;

E T

1. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

2. la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO, *la partie sub 2) demanderesse par reconvention* ;

comparant par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, assisté de **Maître Denis CANTELE**, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg.

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 16 août 2023.

Exposé du litige

Les parties sont en litige concernant l'existence d'un retard de livraison et de vices et malfaçons affectant les immeubles acquis par PERSONNE1.), née PERSONNE1.), et PERSONNE3.).

1. Faits constants

Suivant acte notarié de vente et vente en l'état futur d'achèvement du 9 mars 2017, PERSONNE1.), née PERSONNE1.), et PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE4.)) ont acquis de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) une quote-part indivise de 63,663/1000 d'un terrain sis à ADRESSE3.), et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. (ci-après la société SOCIETE2.)), agissant en tant que promoteur-constructeur, un emplacement intérieur de 13,55 m^2 (lot 23), un appartement-duplex de 52,67 m^2 (lot 41) et un appartement-duplex de 54,29 m^2 (lot 47) dans un immeuble à construire sis à L-ADRESSE4.), dénommé ADRESSE5.) ».

Le contrat de vente stipule, à la page 14, que les ouvrages doivent être terminés « *au plus tard fin juillet 2018* », sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Par lettre recommandé avec accusé de réception datée du 1er août 2018 adressée à la société SOCIETE2.), les consorts PERSONNE4.) ont constaté que l'appartement n'était pas achevé.

Le 30 janvier 2019, a eu lieu la réception des appartements et les clés ont été remises aux consorts PERSONNE4.). Un procès-verbal de constat d'achèvement a été dressé dans lequel est indiqué « *balcons non réceptionnés* ».

Entre mars 2019 et novembre 2019, les consorts PERSONNE4.) ont adressé divers courriers électroniques à la société SOCIETE2.) dans lesquels ils font état de l'existence de vices, malfaçons et inachèvements affectant le balcon et la façade de l'immeuble.

En date du 29 septembre 2019, l'Union Luxembourgeoise des consommateurs (ci-après l'ULC) a adressé pour le compte des consorts PERSONNE4.) une mise en demeure à la société SOCIETE1.) de payer la somme de 18.400.-euros au titre des pénalités de retard contractuellement prévues. Le montant réclamé reste impayé à ce jour.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice Carlos CALVO du 6 octobre 2020, les consorts PERSONNE4.) ont fait donner assignation aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour voir recevoir l'assignation en la forme : à titre principal, s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à remédier aux défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons non-conformités et inexécutions constatés à l'encontre des parties assignées, endéans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 100.-euros par, jour de retard ; à titre subsidiaire, pour le cas où l'exécution en nature s'avérerait impossible, s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement de 5.000. -euros (par la suite ou tout autre montant à dire d'experts ou à fixer *ex aequo bono* par le tribunal) en faveur des parties requérantes, soit 2.500.-euros par partie, sous réserve expresse d'augmentation, en réparation du préjudice subi en raison des défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons non-conformités et inexécutions constatés ; en tout état de cause, s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, (principalement) au paiement de 18.300.-euros (à savoir 183 jours de sinon retard x 100.-euros/jour) en faveur des parties requérantes, soit 9.150.-euros par partie, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure officielle du 29 juillet 2019, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ; (par la suite il est formulé une demande à titre subsidiaire) subsidiairement, au paiement de 14.300.-euros (à savoir 143 jours de retard x 100.-euros/jour) en faveur des parties requérantes, soit 9.150.-euros par partie, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure officielle du 29 juillet 2019, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Leur demande est basée sur la responsabilité contractuelle, sinon, en ordre subsidiaire, sur la responsabilité légale, sinon, en ordre encore plus subsidiaire, sur la responsabilité délictuelle.

Ils demandent en outre la condamnation des parties défenderesses à une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sous réserve expresse d'augmentation ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Daniel CRAVATTE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) a sollicité, par voie reconventionnelle, la condamnation des demandeurs, solidairement sinon *in solidum*, sinon chacune pour leur part, à lui payer la somme de 4.304,18.-BUR au titre des différents frais de raccordement avancés par elle, sur base de l'acte notarié.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont encore demandé la condamnation des demandeurs à payer à chacune d'elle une indemnité de procédure évaluée provisoirement à 3.000.-euros et, suivant le dernier état de leurs conclusions, à 2.000.-euros sur base de l`article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

Prétentions et moyens des parties

- **Les consorts PERSONNE4.)**

A l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE4.) font exposer que les parties assignées se seraient engagées, suivant l'acte notarié du 9 mars 2017, à achever les travaux de

construction « *au plus tard fin juillet 2018* » sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Ils prétendent avoir réceptionné les immeubles le 30 janvier 2019, date de l'établissement du procès-verbal de constat d'achèvement et de la remise des clés, soit avec 183 jours de retard, ouvrant leur droit au paiement d'une indemnité journalière de retard de 100.-euros par jour, conformément au contrat.

Les consorts PERSONNE4.) demandent en conséquence, à titre principal, la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de (183 x 1000) 18.300.-euros à titre d'indemnités de retard, soit 9.150.-euros par partie, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 29 juillet 2019.

Leur demande est basée sur les articles 1601-9 et suivants, 1641 et suivants 1792 et suivants et, pour autant que de besoin, sur l'article 2270 du Code civil.

En réponse aux arguments de la partie adverse, les consorts PERSONNE4.) contestent toute renonciation au bénéfice de la clause pénale et affirment au contraire que la société SOCIETE2.) aurait d'ores et déjà admis le paiement d'une indemnité forfaitaire en son principe, seul le quantum restant à déterminer.

Ils renvoient encore à un courrier recommandé avec accusé de réception du 1er août 2018 adressé à la société SOCIETE2.) indiquant que « (…) *nous constatons qu'en date d'aujourd'hui l'appartement n'est pas encore terminé et nous invoquons par conséquent l'indemnité forfaitaire fixé* (…) », qui vaudrait mise en demeure du promoteur-vendeur au sens de l'article 1146 du Code civil, à un courrier électronique du 6 mars 2019, et à un courrier recommandé avec accusé de réception de l'ULC du 29 juillet 2019.

Les consorts PERSONNE4.) n'auraient en aucun cas donné leur accord à une prorogation du délai contractuellement prévu, qui aurait expiré le 31 juillet 2018, et c'est par erreur qu'ils auraient fait référence, dans un courrier électronique du 6 mars 2019, à une date d'achèvement fin août 2018. La partie défenderesse sub 2)., aurait d'ailleurs, par l'intermédiaire de son gérant PERSONNE5.), accusé réception de ce courrier et leur aurait indiqué en retour vouloir leur faire « *un courrier et un décompte encore ce mois-ci* ».

De même, ils contestent tout effet rétroactif de la réception des parties privatives à une date ayant précédé le déplacement sur les lieux pour dresser le procès-verbal de constat d'achèvement, l'émission des réserves ainsi que la remise des clés, opérations qui ont eu lieu en date du 30 janvier 2019.

Les consorts PERSONNE4.) renvoient aux photographies réalisées en date du 10 décembre 2018 et du 14 janvier 2019, qui montreraient que l'appartement n'était pas habitable et donc pas achevé. Face aux dénégations adverses quant au fait de savoir si les photographies prises reproduiraient effectivement l'appartement des parties demanderesses, les consorts PERSONNE4.) proposent une descente sur les lieux.

Quant aux causes justificatives de retard, les consorts PERSONNE4.) estiment que la preuve des jours d'intempéries doit être établie par des pièces pertinentes émanant d'autorités compétentes reconnaissant les périodes visées comme intempéries, et ils se rapportent à

prudence de justice pour évaluer si les pièces fournies par les parties défenderesses sont suffisantes à rapporter ladite preuve.

En ce qui concerne les prétendues défaillances des sociétés sous-traitantes SOCIETE3.) et SOCIETE4.), les consorts PERSONNE4.) contestent qu'elles puissent valoir comme cause légitime de suspension du délai, alors qu'aucun des faits invoqués par la société SOCIETE2.) n'aurait été indépendant de sa volonté ou aurait constitué pour elle un cas de force majeure.

Ils s'opposent finalement à toute réduction du montant de la clause pénale, qui serait loin d'être excessive.

Outre le non-respect du délai de livraison des ouvrages, les consorts PERSONNE4.) se plaignent des désordres suivants :

- Plusieurs garde-corps du balcon situé au 2e étage seraient manquants
- Les garde-corps du balcon situé au 2e étage seraient rouillés
- Le balcon n'aurait pas été achevé
- Les dalles, respectivement le revêtement du sol, du balcon seraient cassées à plusieurs endroits et n'auraient pas été fixées correctement
- La façade serait tâchée et endommagée

Si les garde-corps manquants ont finalement été installés au mois de juin 2019, les autres travaux n'auraient jamais été finalisés, respectivement, il n'aurait pas été remédié à ces désordres malgré les promesses faites en ce sens par la société SOCIETE2.).

La partie défenderesse sub). 2 n'aurait encore jamais contesté l'existence des vices avant l'action en justice, et elle serait dès lors en aveu en ce qui concerne les défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformité et/ou inexécutions constatés de sorte que leurs contestations seraient à rejeter. La preuve de l'existence des défauts serait amplement rapportée sur base des échanges entre les parties et appuyée par les photographies versées en cause.

Ils demandent partant la condamnation des parties défenderesses à réparer en nature lesdits désordres sinon, à titre subsidiaire, à les condamner au paiement de 5.000.-euros en réparation du préjudice subi, sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun, sinon légale, sinon délictuelle.

A la suite des conclusions de la société SOCIETE2.), les consorts PERSONNE4.) répliquent que les vices ont bien été portés à la connaissance de cette dernière et ils renvoient à la nombreuse correspondance échangée tant avec la société SOCIETE2.), en la personne de son gérant technique, qu'avec le *projet manager* de la résidence « ADRESSE6.) », la société SOCIETE5.), vers laquelle le gérant les auraient renvoyés, la société SOCIETE2.) étant toutefois en copie de ces mails.

La société SOCIETE2.) n'aurait jamais requis l'envoi d'un quelconque courrier recommandé, ni aurait-elle, à aucun moment, contesté l'existence des vices et désordres mentionnés par les consorts PERSONNE4.) ou qu'il serait nécessaire d'y remédier. Au contraire, elle aurait bien à plusieurs reprises confirmé ou annoncé une intervention afin d'exécuter les travaux de redressement, de telle sorte qu'elle serait en aveu en ce qui concerne l'existence des défauts, désordres, vices et malfaçons.

Ils font valoir que si le balcon n'aurait pas été réceptionné tel que cela figurerait dans le procès-verbal d'achèvement du 30 janvier 2019, raison pour laquelle il n'aurait fait l'objet d'aucune réserve audit procès-verbal, ce que les échanges de courriers électroniques entre les parties confirmeraient également.

Les dalles seraient à en tout état de cause à qualifier de gros ouvrages, et seraient partant soumises à la responsabilité décennale.

De plus, le seul constat de l'existence d'un vice suffirait à engager la responsabilité du promoteur-vendeur dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement.

Concernant la demande reconventionnelle, les consorts PERSONNE4.) concluent au débouté de la demande en paiement de la société SOCIETE2.).

Ils exposent qu'aucune facture ne leur serait jamais parvenue avant cette demande formulée pour la première fois dans les conclusions adverses notifiées le 30 juin 2021, soit plus de 2 ans après la remise des clés. Faute d'avoir réclamé le paiement de ces frais, la société SOCIETE2.) y aurait renoncé.

De plus, le contrat de vente prévoirait que les sommes à payer auraient dû figurer parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels à compter du jour de la remise des clés.

Finalement, ils demandent le rejet de l'indemnité de procédure sollicitée par les parties défenderesses.

- **La société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) soulève à titre principal l'irrecevabilité de la demande à son égard, sinon conclue à la voir dire non fondée, au motif qu'elle n'aurait pas été partie à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

- **La société SOCIETE2.)**

A titre principal, la société SOCIETE2.) estime ne pas être redevable d'une quelconque indemnité de retard.

En premier lieu, elle fait valoir que les consorts PERSONNE4.) auraient expressément renoncé au bénéfice de la clause pénale étant donné que, d'une part, ils auraient réceptionné les ouvrages sans émettre la moindre réserve ni contestation quant au délai d'achèvement et que, d'autre part, ils auraient pris possession des lieux et payé le solde du prix de vente sans faire état de la moindre revendication ou compensation avec d'éventuelles pénalités.

Elle conteste formellement avoir reconnu, par l'intermédiaire de son gérant, PERSONNE5.), une quelconque obligation de sa part d'indemniser les consorts PERSONNE4.) pour le retard subi.

En second lieu, elle soutient qu'une mise en demeure en bonne et due forme de la part des consorts PERSONNE4.) aurait été nécessaire aux termes de l'article 1230 du Code civil, ensemble l'article 1146 du Code civil, pour activer la clause pénale étant donné qu'aucune date butoir n'aurait été clairement fixée pour l'achèvement des travaux et que le contrat n'aurait prévu aucune dispense de mise en demeure.

Le courrier recommandé lui adressé en date du 1er août 2018 par les consorts PERSONNE4.) ne constituerait pas une interpellation de nature à ce qu'elle ne puisse pas se méprendre sur la portée du courrier qui lui a été adressé, et ne serait dès lors pas valable au regard de l'article 1230 du Code civil.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) conteste le point de départ des indemnités de retard ainsi que la date effective d'achèvement des travaux.

D'une part, elle se prévaut de ce que les acquéreurs lui auraient accordé un délai supplémentaire jusqu'au 31 août 2018, compte tenu des périodes de chômage dues aux intempéries. D'autre part, les parties auraient expressément convenu, dans le procès-verbal de constat d'achèvement du 30 janvier 2019, que la réception prendrait effet au 20 décembre 2018 de sorte qu'une période de 111 jours calendaires courant du 31 août 2018 au 20 décembre 2018 serait tout au plus à comptabiliser.

La société SOCIETE2.) demande le rejet des photographies versées en cause au motif qu'il ne serait pas établi qu'elles montreraient les lieux appartenant aux consorts PERSONNE4.), sinon demande à voir dire qu'elles ne seraient pas pertinentes pour contredire la date d'achèvement des travaux constatés par les parties dans le procès-verbal d'achèvement.

La société SOCIETE2.) fait encore valoir un prolongement légitime du délai d'achèvement en raison de 40 jours ouvrables d'intempéries entre janvier 2017 et mars 2018, ce qui n'aurait pas été contesté par les consorts PERSONNE4.).

Les 26 jours d'intempérie de janvier à mars 2017 seraient prouvés à suffisance par les relevés météorologiques établis par l'Administration de la navigation aérienne et ils auraient impacté les travaux de terrassement pendant la période hivernale. Les intempéries de l'hiver 2018, pendant une durée totale continue de 14 jours, auraient causé des retards aux travaux de toiture et de menuiseries extérieures.

La partie défenderesse sub 2). estime également que deux périodes de retard de 30 jours supplémentaires seraient imputables à des défaillances de sous-traitants, la société SOCIETE6.) chargée des ouvrages secs et la société SOCIETE4.) en charge de la pose des garde-corps, auxquelles elle aurait remédié au plus vite.

Ces circonstances constitueraient des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement indépendantes de sa volonté, de sorte que si l'application de la clause pénale devait être retenue en son principe, la société SOCIETE2.) conclue que la demande des consorts PERSONNE4.) serait tout au plus fondée à hauteur de 11 jours calendaires, ce qui équivaudrait à la somme de (11 x 100 =) 1.100.-euros.

Pour le cas où le tribunal devrait retenir l'application de la clause pénale, la société SOCIETE2.) demande de réduire ce montant à de plus justes proportions, par application de l'article 1152 du Code civil. Le montant forfaitaire de 100.-euros par jour de retard serait

excessif et excèderait largement le préjudice que les parties aurait pu subir du fait de l'absence de revenu locatif.

En ce qui concerne les vices et malfaçons allégués, la demande des consorts PERSONNE4.) en réparation de la façade serait en tout état de cause irrecevable, alors que s'agissant d'une partie commune, les consorts PERSONNE4.) n'auraient pas qualité à agir à défaut d'avoir subi le moindre préjudice personnel quant à la jouissance de leur lot privatif.

Sur le fond, la société SOCIETE2.) conteste, à titre principal, l'existence de tous vices et malfaçons affectant l'immeuble et est d'avis que les parties demanderesses n'auraient pas rapporté la preuve de leur existence, ni d'un quelconque préjudice, de sorte qu'elles seraient à débouter purement et simplement de leur demande.

Toute reconnaissance dans son chef de l'existence des désordres, tels que décrits par les parties demanderesses, est formellement contestée par la société SOCIETE2.) qui souligne que les échanges de correspondance à ce sujet auraient eu lieu entre la société SOCIETE5.) et les consorts PERSONNE4.). De plus, le balcon n'aurait fait l'objet d'aucune réserve lors du procès-verbal de constat d'achèvement.

A titre subsidiaire, les vices seraient à qualifier de vices apparents de sorte qu'en application de l'article 1642-1 du Code civil ensemble avec les stipulations contractuelles, les acquéreurs auraient dû l'informer par lettre recommandée endéans le délai d'un mois après la prise de possession des lieux. A défaut de ce faire, leur demande en réparation serait irrecevable, sinon non fondée.

Concernant plus précisément les dalles du balcon, ce vice, à le supposer établi, constitue un vice apparent et non caché, partant non soumis à la garantie décennale.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) soulève l'absence de lien causal entre les tâches sur la façade et son intervention.

En dernier ordre de subsidiarité, la société SOCIETE2.) offre de procéder à la réparation des vices en nature.

La société SOCIETE2.) formule, sur base du contrat de vente liant les parties, une demande reconventionnelle à hauteur de 4.304,18.-euros correspondant, selon elle, à différents frais de raccordement avancés par ses soins pour le compte des consorts PERSONNE4.).

Elle fonde sa demande sur une clause du contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 9 mars 2017 selon laquelle les frais de raccordement au canal et aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de gaz sont pris à charge des acquéreurs.

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle aurait payé la somme de 30.039,29.-euros pour le raccordement au réseau électrique à la société SOCIETE7.), la somme de 23.400.-euros pour le raccordement électrique à la rue à la société SOCIETE8.), la somme de 4.888,26.-euros pour le raccordement à la société SOCIETE9.), et la somme de 9.281,22.-euros pour la consommation électrique durant l'exécution des travaux à la société SOCIETE10.).

Du montant total des frais avancés, soit 67.608,77.-euros, les consorts PERSONNE4.) devraient supporter une quote-part correspondant à leur propriété à hauteur de 63,663/1000, de sorte qu'ils seraient redevables du montant de (67.608,77 x 0,063663=) 4.304,18.-euros.

Elle est d'avis que le seul fait d'avoir oublié de facturer ces frais aux acquéreurs ne saurait constituer une renonciation tacite dans son chef de les réclamer ultérieurement.

Motifs de la décision

1. Quant à la demande principale

1.1. Les demandes à l'égard de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) conclue à l'irrecevabilité de la demande à son égard en faisant valoir qu'elle aurait seulement vendu le terrain à bâtir sis à ADRESSE7.) conformément à l'acte de vente du 9 mars 2017 et qu'elle n'aurait pas été partie à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Au dernier état de leurs conclusions, les parties demanderesses se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne leurs demandes à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Il résulte de l'acte notarié de vente et vente en l'état futur d'achèvement du 9 mars 2017 que la société SOCIETE1.) a vendu une quote-part indivise de 63,663/1000 de terrain aux consorts PERSONNE4.) pour un prix de 127.326.-euros.

La société SOCIETE2.) a, quant à elle, vendu en état d'achèvement des constructions à savoir deux appartements-duplex et un emplacement intérieur aux consorts PERSONNE4.), pour la somme de 300.199,63.-euros.

Il résulte encore de l'acte notarié du 9 mars 2017 que les constructions vendues par la société SOCIETE2.) étaient payables par tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux, que la société SOCIETE2.) s'est obligée à achever les ouvrages endéans un certain délai et qu'elle a conservé la qualité de maître de l'ouvrage et les pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité.

Aucun des éléments soumis à l'appréciation du tribunal ne permet de conclure que la société SOCIETE1.) n'aurait pas uniquement assumé le rôle de vendeur de la quote-part du terrain et qu'elle aurait également assumé le rôle de promoteur.

La seule circonstance que les deux sociétés ont les mêmes associés et gérants ainsi que le même siège social est sans incidence, dans la mesure où il s'agit de deux sociétés distinctes.

Les constructions étant à ériger et achever par le vendeur des immeubles à construire, c'est-à-dire la société SOCIETE2.), la demande est irrecevable à l'égard de la société SOCIETE1.).

1.2. Les pénalités contractuelles de retard

Les consorts PERSONNE4.) soutiennent que l'acte notarié de vente et vente en état futur d'achèvement du 9 mars 2017 prévoirait que l'immeuble devrait être achevé pour la fin du mois de juillet 2018, soit le 31 juillet 2018 au plus tard. Ils invoquent un retard de 183 jours par

rapport au délai d'achèvement convenu, leur ouvrant droit au paiement d'une indemnité contractuelle forfaitaire fixée au montant de 100.-euros par jour de retard.

La société SOCIETE2.) ne conteste pas sa qualité de promoteur-vendeur en état futur d'achèvement et le prédit contrat ayant effectivement pour objet un immeuble à usage d'habitation à construire endéans un délai déterminé, le promoteur-vendeur s'étant réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et le prix étant stipulé payable moyennant paiements échelonnés au fur et à mesure de l'exécution des travaux, il s'ensuit que les dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement ont vocation à s'appliquer au présent litige.

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (Cour d'appel, 16 février 2000, Pas. 31, p. 446 ; TAL, 9 juillet 2020, no TAL-2018-01157).

Aux termes de l'acte notarié du 9 mars 2017, les parties ont convenu en ce qui concerne le délai d'exécution des travaux les stipulations suivantes :

« *Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard fin juillet 2018, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison*.

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 cataclysme, 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 événement indépendant de la volonté du vendeur.

Il est bien entendu que le délai ci-avant se rapporte exclusivement aux travaux faisant l'objet du présent acte. Les travaux exécutés, le cas échéant, par la partie acquéreuse et qui s'intercalent chronologiquement entre les travaux prévus par la partie venderesse font augmenter le délai global en conséquence.

La suspension temporaire des travaux, résultant des événements 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.

Lorsque, par le fait de l'acquéreur, l'exécution du contrat est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est payée au vendeur.

Si l'acquéreur commence à des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fait l'objet d'un écrit distinct, signé par le vendeur et l'acquéreur.

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-ci payera à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire un montant de cent euros (€ 100,00) par jour calendrier, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location des éléments immobiliers et autres préjudices subis. »

Selon l'article 1229 du Code civil, les parties à un contrat peuvent convenir d'une peine conventionnelle pour le cas où l'une d'entre elles serait en retard d'exécuter l'obligation à sa charge.

- Quant à la prétendue reconnaissance du retard dans le chef de la société SOCIETE2.), sinon la prétendue renonciation dans le chef des consorts PERSONNE4.)

Les consorts PERSONNE4.) font valoir que la société SOCIETE2.), en la personne de son gérant technique, PERSONNE5.), aurait « *reconnu devoir payer une indemnité pour les jours de retard accumulés dans l'exécution ou la livraison de l'immeuble* », dans un e-mail du 6 mars 2019.

La seule question litigieuse entre parties aurait été celle de savoir à combien s'élèverait le montant de l'indemnité, le décompte promis n'ayant jamais été reçu.

La société SOCIETE2.) réplique que l'e-mail invoqué par les consorts PERSONNE4.) ne vaudrait aucunement reconnaissance de dette, alors que PERSONNE5.) aurait « *précisé qu'il attendait une réponse concernant l'indemnité de retard* ».

Il résulte du dossier que les consorts PERSONNE4.) ont adressé en date du 6 mars 2019 à 17.28 heures (pièce n°4 de Me CRAVATTE), un courrier électronique dont la teneur est la suivante :
« *Bonjour Monsieur PERSONNE5.),*
Nous avons quelques questions à vous, en ce qui concerne l'achèvement de l'appartement n°7, Résidence ADRESSE6.) à ADRESSE8.).
(...) La dernière chose, nous attendons l'indemnité forfaitaire au montant de cent euros par jour calendrier, à cause de livraison d'appartement retardée de votre part.
L 'achèvement d 'appartement été prévu pour fin de mois d 'août 2018 (…)
Pour quand vous avez prévu de nous informer sur le déroulement de cette compensation financière ?
Pour l'instant nous n 'avons pas reçu aucune I 'information de votre partie.
Il s 'agit de retard de 6 mois calendriers.
Nous restons avec nos sentiments distingués en attendant votre réponse rapide.
Cordialement,
PERSONNE3.) et PERSONNE1.) »

Le même jour, à 17.45 heures, le dénommé PERSONNE5.) a pris position comme suit (pièce n°8 de Me CRAVATTE) :
« *Bonjour Madame PERSONNE4.),*
Concernant l'indemnité je suis en attente encore d'une réponse, je vous ferais le décompte et un courrier encore ce mois-ci (...).
PERSONNE5.) ».

S'il n'est pas contesté que l'e-mail du 6 mars 2019 ait pu valablement engager la société SOCIETE2.), par l'intermédiaire de son gérant technique PERSONNE5.), force est de constater que cet écrit ne remplit pas les conditions de validité d'une reconnaissance de dette

prescrites par l'article 1326 du Code civil (i.e. engagement de payer une certaine somme d'argent ; signature de la personne qui s'engage ; mention de la somme en toutes lettres).

Pour autant que le moyen vise une prétendue reconnaissance de responsabilité en ce qui concerne le non-respect du délai d'achèvement des travaux dans le chef de la société SOCIETE2.), le tribunal retient que ledit courrier ne permet pas de conclure, au vu de sa rédaction, à une quelconque reconnaissance de responsabilité.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.
La société SOCIETE2.) soutient, à l'inverse, qu'en procédant à la réception des travaux sans émettre de réserve et au paiement du solde du prix sans opposer la moindre contestation, les consorts PERSONNE4.) auraient renoncé à se prévaloir de la clause pénale.

Le moyen de défense tiré de la réception des travaux et du paiement du prix sans réserve quant au délai d'achèvement ne saurait être accueilli.

Il est de principe que les renonciations ne se présument pas et qu'une partie ne peut être censée avoir implicitement renoncé à un droit que si cette intention est démontrée de façon non équivoque. La renonciation ne s'induit pas nécessairement d'un oubli, d'une abstention ou d'une omission (Cass. 1re ch. 12 décembre 1960, Bull. Civ. 1960, I, n0536, p. 437).

La réception de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage n'implique en principe pas son intention certaine de renoncer à ses droits.

Cette solution se trouve confortée par la fonction de la réception.

En effet, la réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie. Sauf clause spéciale, elle n'implique pas la reconnaissance par le maître de l'ouvrage de l'observation du délai de construction par l'entrepreneur ni a fortiori une renonciation à se prévaloir d'une clause pénale en cas de dépassement de ce délai. La réception n'évince pas l'obligation de livrer dans les délais convenus (Cour d'appel, 17 novembre 2004, n028.647 du rôle).

Il y a encore lieu de rappeler que la renonciation est l'acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner un droit qui lui appartient (Encyclopédie civile Dalloz, verbo renonciation, n°1, septembre 2004).

La renonciation à un droit ne se présume pas, elle ne peut être établie que par des faits qui l'impliquent nécessairement, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer (Cass., 28 février 2013, n°14/13, Les Novelles, Droit civil, t.V1, vol 1, éd. 1964, no 377).

Il y a lieu de distinguer l'hypothèse de la renonciation expresse, exprimée par des paroles, de celle de la renonciation tacite, résultant d'un comportement ou d'une attitude (Encyclopédie Dalloz, précité, no 28). Pour valoir renonciation tacite, le comportement invoqué doit impliquer une renonciation certaine et non équivoque (idem, n°42).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions ainsi qu'une jurisprudence

constante la renonciation peut être expresse ou tacite, encore faut-il qu'elle résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (ibidem n°60).

La renonciation doit résulter d'un acte qui l'implique nécessairement et qui, accompli volontairement et en pleine connaissance de cause, manifeste de façon non équivoque l'intention de renoncer (Cour d'appel, 25 avril 1967, Pas. 21, p. 65).

En l'occurrence, il résulte à suffisance des éléments de la cause, et notamment du courrier recommandé avec accusé de réception du 1 er août 2017, du courrier électronique du 6 mars 2019, du courrier électronique du 4 avril 2019, et du courrier recommandé avec accusé de réception du 29 juillet 2017, que les consorts PERSONNE4.) ont manifesté sans équivoque et à plusieurs reprises, aussi bien avant l'achèvement des travaux, qu' après leur prise de possession des lieux, leur volonté de réclamer le paiement de l'indemnité forfaitaire prévue au contrat.

Aucune renonciation des consorts PERSONNE4.) n'est dès lors établie en l'espèce.

- Quant à l'absence de mise en demeure

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'en l'absence de mise en demeure en bonne et due forme, elle ne saurait être tenue au paiement de quelconques indemnités de retard.

Elle se fonde sur l'article 1230 du Code civil et l'article 1146 du Code civil qui exigeraient une mise en demeure préalable du débiteur pour obtenir des dommages et intérêts, à défaut de dispense expressément prévue par le contrat.

Les consorts PERSONNE4.) estiment au contraire qu'ils auraient régulièrement mis en demeure la société SOCIETE2.) par courrier recommandé avec accusé de réception du 1er août 2018.

La société SOCIETE2.) est d'avis que le courrier recommandé avec accusé de réception du 1er août 2018 ne constituerait pas une mise en demeure valable, alors que les consorts PERSONNE4.) se borneraient « *à constater que les travaux n 'étaient pas achevés au 31 juillet 2018 sans enjoindre à la concluante de les achever* ».

L'article 1146, alinéa 1er, du Code civil pose le principe que les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation.

Cependant, suivant le second alinéa de cet article, « *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 l'espèce, le contrat de vente en état futur d'achèvement signé le 9 mars 2017 par les parties est de la teneur suivante, en ce qui concerne les stipulations relatives au délai d'achèvement et à la clause pénale :

« *Le vendeur s 'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard fin juillet 2018, sauf survenance d'un cas déforce majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. (...)*

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-ci payera à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire un montant de cent euros (€ 100.00) par jour calendrier, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location des éléments immobiliers et autres préjudices subis. »

L'échéance d'une obligation peut être exprimée, soit sous forme d'une date, soit au moyen d'un délai. La fixation d'une date butoir permet de connaître le délai endéans lequel le débiteur doit s'exécuter, et, vice-versa, l'indication d'un délai permet de fixer la date d'exigibilité de l'obligation. La date et le délai appréhendent l'échéance de l'obligation sous des formes différentes, mais équivalentes.

Il importe peu au regard de l'article 1146, alinéa 2, du Code civil que le contrat assigne un terme au débiteur pour s'exécuter ou le contraigne à ce faire dans un certain délai, à condition que le délai permette de déterminer la date d'exigibilité de l'obligation.

Même si, en l'espèce, la date d'achèvement n'est pas précisée au contrat, elle est cependant déterminable dès le début des travaux. En effet, les parties ont clairement stipulé que les travaux devaient être terminés « *au plus tard fin juillet 2018* » et ont d'ores et déjà arrêté la sanction pécuniaire à payer par le débiteur de l'obligation, à savoir le paiement d'une indemnité forfaitaire de 100.-euros par jour de retard.

La société SOCIETE2.) était par conséquent mise en demeure, en vertu de l'article 1146, alinéa 2, précité, par la seule expiration du délai endéans lequel elle devait s'exécuter.

En outre, aux termes de l'article 1139 du Code civil, le contrat peut dispenser le créancier de la formalité de la mise en demeure, la dispense pouvant être expresse ou implicite.

La fixation d'un délai précis dans lequel les travaux de construction devaient être achevés et l'inclusion dans la convention d'une clause pénale destinée à en garantir l'exécution ponctuelle impliquent en l'espèce dispense de mise en demeure. Une obligation assortie d'une clause pénale est de ce seul fait stipulée avec un délai de rigueur et le débiteur qui manque à cette obligation sait qu'il commet une faute d'une certaine gravité et qu'il s'expose aux pénalités contractuelles qu'il connaît d'ores et déjà (Cour d'appel, 31 mai 2000, n°23.402 du rôle).

Pour le surplus, et bien que les consorts PERSONNE4.) n'avaient donc pas besoin de reprocher à la société SOCIETE2.) d'avoir dépassé le délai d'achèvement par une mise en demeure, le tribunal retient cependant qu'avec leur courrier recommandé daté du 1er août 2017 (il s'agit en réalité du 1er août « 2018 », le courrier recommandé ayant été déposé à la Poste en date 3 août 2018), par lequel ils ont manifesté leur intention de se prévaloir de ladite clause, de telle sorte que la société SOCIETE2.) n'a pas pu se méprendre sur la portée du courrier qui lui a été adressé.

- Quant à la période de retard

Les parties sont en désaccord concernant le point de départ des indemnités de retard.

Les consorts PERSONNE4.) renvoient au contrat de vente en état futur d'achèvement qui prévoit que les travaux auraient dû être achevés « *au plus tard fin juillet 2018* », soit le 31 juillet 2018, tandis que la société SOCIETE2.) avance la date du 31 août 2018 au motif que les consorts PERSONNE4.) auraient, dans un e-mail du 6 mars 2019, accepté de proroger le délai

nécessaire à la fin des travaux à la fin du mois d'août 2018, compte-tenu des périodes de chômage dues aux intempéries.

En l'espèce, ledit courrier électronique est rédigé comme suit :
« *(...) La dernière chose, nous attendons I 'indemnité forfaitaire au montant de cent euros par jour calendrier, à cause de livraison d'appartement retardée de votre part.*
L 'achèvement d 'appartement été prévu pour fin de mois d'août 2018.
Nous sommes conscients de la période de chômage à l'intempérie de quelques semaines pendant l'hiver, pendant lesquelles les travaux se sont arrêtés.
Pour quand vous avez prévu de nous informer sur le déroulement de cette compensation financière ?
Pour l'instant nous n 'avons pas reçu aucune l'information de votre partie. Il s 'agit de retard de 6 mois calendriers ».

Contrairement à l'affirmation de la société SOCIETE2.), le tribunal ne saurait déduire des termes employés que les consorts PERSONNE4.) auraient donné leur accord en vue du report d'un mois de la date contractuelle d'achèvement des travaux.

La formulation « *L'achèvement d'appartement été prévu pour fin d'août 2018* » renvoie aux stipulations contractuelles de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement conclu entre les consorts PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.), et il faut admettre que l'indication du mois d' « août » au lieu du mois de « juillet » 2018 procède d'une simple erreur alors que les consorts PERSONNE4.) mentionnent bien « *un retard de 6 mois calendriers* », soit du mois d'août 2018 à janvier 2019.

Un prétendu report conventionnel de la date d'achèvement des travaux est encore contredit par les autres éléments du dossier, alors que les consorts PERSONNE4.) ont pris le soin d'adresser à la société SOCIETE2.), un courrier recommandé avec accusé de réception daté du 1er août 2017 (lire 2018) dans lequel ils constatent « *qu'en date d'aujourd'hui, l'appartement n'est pas encore terminé* ».

La preuve d'un accord des consorts PERSONNE4.) avec un report de la date initiale d'achèvement des travaux contractuellement fixée n'est pas partant établie.

Il convient ensuite de déterminer la date d'achèvement réel des travaux.

Les consorts PERSONNE4.) soutiennent que les travaux étaient achevés à la date du 30 janvier 2019, date à laquelle ont eu lieu la remise des clés et la réception contradictoire des travaux, suivant le procès-verbal de constat d'achèvement d'une partie privative du 30 janvier 2019.

Il n'est pas contesté qu'à la date du 30 janvier 2019, au plus tard, l'appartement était à considérer comme achevé dès lors qu'étaient réalisés les travaux indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'ouvrage faisant l'objet du contrat.

La société SOCIETE2.) soutient cependant que les travaux auraient déjà été terminés le 20 décembre 2018, date à laquelle les parties auraient expressément convenu que la réception prendrait effet.

En l'espèce, il appartient à la société SOCIETE2.), à laquelle le retard d'achèvement est imputable et qui est redevable de l'indemnité journalière prévue au contrat, d'établir qu'elle est libérée en rapportant la preuve de l'achèvement des ouvrages.

Le procès-verbal de constat d'achèvement d'une partie privative, établi le 30 janvier 2019 par les représentants des deux parties litigantes, contient au point « *1. Réception* » la clause suivante :
« *1.1. les personnes présentes et soussignées constatent que le logement sous rubrique est complétement achevé, conformément aux termes du contrat de vente et de ses annexes, dont la notice descriptive de I 'immeuble prévue par le règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 et au sens de l'article 1601-5fdu Code civil, et déclarent que la réception est prononcée avec effet en date du jeudi 20 décembre 2018.* »

La société SOCIETE2.) se prévaut de l'effet rétroactif de cette clause, c'est donc à elle de prouver que les travaux étaient effectivement terminés à la date du 20 décembre 2018.

Il convient d'ailleurs de relever qu'en application du contrat conclu entre les parties et plus précisément de la clause « *constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession* », c'est le constat d'achèvement et non la date de réception des travaux qui emporte fin du comptage des pénalités éventuelles. Or, selon la clause reproduite ci-dessus, seule la réception des travaux opère avec effet rétroactif.

L'achèvement de l'ouvrage ne fait l'objet d'aucune définition commune à l'ensemble des contrats de construction. 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. L'achèvement suppose donc 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 (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, éd. 1978, n0207).

L'immeuble est réputé achevé s'il est en état d'être utilisé aux fins et pour les besoins auxquels le contrat conclu entre les parties l'a destiné.

Il n'y a donc pas lieu de s'attacher à la notion de réception provisoire et/ou définitive, mais le seul critère à retenir est celui du caractère indispensable ou non des travaux restant à réaliser.

Si des travaux sont indispensables, l'achèvement ne pourra être constaté que pour autant que ces travaux en question seront effectués. S'ils ne sont pas indispensables, l'achèvement de l'ouvrage peut être atteint sans que ces travaux soient réalisés. Ceci dit, tous les travaux dits de parachèvement ne sont pas indispensables pour que l'achèvement de l'ouvrage soit constaté, leur défaut d'achèvement ne faisant en principe pas obstacle à l'utilisation de l'ouvrage en conformité de sa destination (Michel DAGOT, La vente d'immeuble à construire). Doivent notamment être considérés comme indispensables, l'ensemble des travaux ayant trait à la sécurité des occupants de l'immeuble.

Force est de constater que la société SOCIETE2.) ne verse aucune preuve de l'achèvement réel des travaux à la date du 20 décembre 2018.

A l'inverse, les consorts PERSONNE4.) versent des photographies afin de démontrer l'absence d'achèvement des travaux à cette date.

La contestation de la date d'achèvement de travaux peut se faire par tous moyens.

Les photographies datées des 14 janvier 2019 et 24 janvier 2019 (pièces n°12 de Me CRAVATTE), sont postérieures à la date d'achèvement alléguée, et antérieures à la prise de possession des lieux.

Après avoir dans un premier temps contesté le fait que les photographies reproduiraient bien l'état de l'appartement des parties demanderesses, la société SOCIETE2.) fait valoir que ces photographies ne seraient pas pertinentes afin de « *réfuter la date d 'achèvement convenue entre les parties et inscrite dans le procès-verbal de constat d 'achèvement* ».
Face à l'affirmation des consorts PERSONNE4.) que le modèle de carrelage identifiable sur les photographies versées n'a été installé que dans l'appartement des demandeurs, la société SOCIETE2.) ne fournit aucune contestation sérieuse et circonstanciée, ni ne prend position par rapport à la demande de descente sur les lieux.

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier la force probante des pièces versées au dossier (Cour d'appel, 28 octobre 1998, n°20579 du rôle). Au vu des contestations vagues de la société SOCIETE2.), le tribunal décide qu'il n'y pas lieu d'écarter des débats les photographies litigieuses, de sorte qu'une descente sur les lieux s'avère inutile.

Le tribunal constate, sur base des photographies, qu'à la date du 14 janvier 2019 (pièce n°12 de Me CRAVATTE), le carrelage au sol faisant défaut dans une pièce à vivre au moins, les travaux de plâtrage étaient inachevés, le carrelage mural et au sol de la salle de douche n'était pas posé et celle-ci n'était pas équipée pour les besoins auxquels elle était destinée (absence de robinetterie de douche). D'autre part, il est établi, sur base des échanges entre les parties, que la paroi de la douche ne fut installée qu'au mois d'avril 2019, sans préjudice quant à la date exacte.

Il ressort encore des éléments du dossier et il n'est pas contesté que les garde-corps du balcon n'étaient pas installés, pas même un garde-corps provisoire, tel que cela ressort du courrier recommandé de la société SOCIETE5.) à la société SOCIETE4.) du 17 janvier 2019 (pièce n°7 de Me WEINQUIN).

L'affirmation que les travaux auraient été achevés est même contredite par la teneur de ce courrier aux termes duquel les travaux dans les parties privatives ne sont pas terminés, ni même les travaux sur l'immeuble dans son ensemble alors que les garde-corps et mains courantes des cages d'escalier faisaient encore défaut à la date dudit courrier, soit le 17 janvier 2019. Il peut en effet être raisonnablement retenu que les garde-corps constituent un élément essentiel de sécurité de l'immeuble, partant un élément d'équipement essentiel à l'utilisation de l'immeuble de sorte qu'une remise des clés n'était à priori pas envisageable en l'absence de ces garde-corps.

Sur base de ce qui précède, le tribunal arrive à la conclusion qu'à la date du 20 décembre 2018, l'immeuble n'était pas équipé pour être utilisé aux fins et pour les besoins auxquels le contrat conclu entre les parties l'a destiné.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire rétroagir les effets de l'achèvement à la date du 20 décembre 2018. A défaut de tout autre élément, le tribunal retient que la date d'achèvement des travaux

est celle de l'établissement du constat d'achèvement et de la remise des clés aux consorts PERSONNE4.), soit le 30 janvier 2019.

Eu égard aux stipulations contractuelles fixant le délai d'achèvement au 31 juillet 2018 au plus tard, il s'ensuit que le retard dans l'achèvement des travaux de construction s'étend théoriquement du 1er août 2018 au 30 janvier 2019, soit sur 183 jours.

- Quant à la suspension du délai d'achèvement

Le différend entre les parties appelle enfin à s'interroger sur les causes de justification éventuelles du retard en faveur de la société SOCIETE2.).

Cette dernière entend se prévaloir des causes légitimes de suspension des délais prévues par l'acte notarié pour voir majorer le délai d'achèvement fixé conventionnellement.

L'acte de vente et vente en état futur d'achèvement du 9 mars 2017 stipule que :
« *Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés au plus tard fin juillet 2018, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

L'acte notarié précise encore que :
« *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 cataclysme, 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 événement indépendant de la volonté du vendeur. (...)*

La suspension temporaire des travaux, résultant des événements 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. (...) »

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

- Intempéries

La société SOCIETE2.) fait tout d'abord état de 26 jours d'intempéries lors des travaux de terrassement pendant la période hivernale 2017 et 14 jours d'intempéries pendant l'année 2018, dont la preuve serait rapportée par les tableaux établis par l'Administration de la navigation aérienne et qui seraient confirmés par les entreprises SOCIETE11.) et SOCIETE5.) en charge des travaux.

Au dernier état de leurs conclusions, les consorts PERSONNE4.) se rapportent à prudence de justice pour évaluer si les pièces fournies par les parties demanderesses sont suffisantes, ce qui équivaut à une contestation de principe.

D'emblée, le tribunal constate que les intempéries ne figurent pas explicitement parmi les causes légitimes de suspension du délai de livraison dans l'acte notarié du 9 mars 2017.

Contrairement aux conclusions de la société SOCIETE2.), ces intempéries n'entraînent donc pas automatiquement une majoration du délai d'achèvement, mais la partie défenderesse sub). 2 doit démontrer que les intempéries ont constitué un cas de force majeure pour elle.

Il y a encore lieu de relever que les éventuelles intempéries survenues avant signature de I' acte de vente et de vente en état futur d'achèvement ne doivent pas être prises en considération pour l'établissement des retards d'achèvement.

Par ailleurs, l'apparition en saison hivernale d'intempéries empêchant l'exécution de travaux est prévisible et ne peut être qualifié en soi de cas de force majeure. Il appartenait à la société SOCIETE2.) de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'elle a fixé la durée prévisible des travaux.

Un cas de force majeure ne pourrait être retenu que si les intempéries avaient dépassé par leur intensité et leur durée ce à quoi l'on peut habituellement s'attendre dans nos régions pendant la période considérée. Pour que les intempéries puissent être considérées comme force majeure justifiant la suspension du délai de livraison, il faut par ailleurs que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries soit rendue impossible.

La partie qui invoque un empêchement temporaire de poursuivre les travaux doit prouver qu'il n'a pas 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 (Cour d'appel, 24 juin 2009, n°33742).

Or, il ne suffit pas d'établir le nombre des jours d'intempéries, mais il faut également justifier que ces intempéries sont des causes légitimes de suspension en ce qu'elles ont effectivement retardé l'exécution des travaux sur le chantier. C'est en ce sens également que l'article L.531-2(1) du Code du travail considère comme intempéries la pluie, le froid, la neige, le gel et le dégel, à condition que l'effet direct et immédiat des intempéries entraîne l'impraticabilité du lieu de travail, ou bien rende l'accomplissement des travaux impossible ou dangereux, eu égard soit à la santé ou à la sécurité des travailleurs, soit à la nature ou à la technique des travaux à exécuter (Cour d'appel, 23 février 2012, no 35683).

Compte-tenu de ce qui précède, la société SOCIETE2.) pourrait tout au plus faire valoir les jours d'intempérie survenus après le 9 mars 2017, date de la signature de l'acte notarié, pour la saison hivernale 2017. A défaut pour la parue défenderesse sub) 2. de verser un quelconque relevé mensuel détaillé des 26 jours considérés par elle comme intempéries au cours de l'hiver 2017, le tribunal est dans l'impossibilité de vérifier si le nombre de jours d'intempéries invoqué par la société SOCIETE2.) est exact ou non.

D'une manière générale, concernant les bulletins météorologiques versés aux débats, il convient de noter que s'il est vrai que les relevés indiquent les gelées ou précipitations de pluies

ainsi que les températures moyennes mensuelles, ils ne permettent cependant pas de démontrer exactement les conditions météorologiques à une date précise et, surtout, leur incidence sur le déroulement des travaux. Ils ne permettent ainsi pas de déterminer à suffisance de droit et de manière concluante le nombre de jours de chômage technique auxquels ces intempéries sont susceptibles d'avoir donné lieu.

Les e-mails de la société SOCIETE11.), société tierce dont on ignore de quels travaux elle était chargée au moment de la survenance des intempéries, ne donnent aucun détail concernant les 12 jours de chômage technique que les ouvriers auraient subi pour la saison hivernale 2018.

La société SOCIETE2.) ne fournit pas davantage une quelconque information, tel un planning prévisionnel des travaux de construction indiquant les dates estimées auxquelles les différents travaux auraient dû être réalisés ou des déclarations de chômage, permettant de déterminer concrètement quelle prétendue intempérie a eu telle incidence sur tel type de travaux qui auraient dû être réalisés à un jour déterminé, ni n'établit-elle l'arrêt du chantier aux jours indiqués, par le biais.

La preuve que les conditions météorologiques aient constitué pour elle un cas de force majeure lui permettant de suspendre les travaux pour intempéries laisse partant d'être établie, de sorte que la société SOCIETE2.) ne saurait justifier le retard pris dans la réalisation des travaux par l'existence d'intempéries.

- Défaillance des sous-traitants

La société SOCIETE2.) invoque encore une cause de suspension du délai d'achèvement tenant à la défaillance de deux sous-traitants. La société SOCIETE3.) en charge des différents ouvrages secs aurait causé un retard de 30 jours alors qu'il aurait fallu pourvoir à son remplacement, et la faillite de la société SOCIETE4.), en charge des garde-corps, aurait encore causé 30 jours de retard.

Les consorts PERSONNE4.) estiment que ni la perte d'un sous-traitant, ni sa mise en faillite ne peuvent être retenues comme une cause légitime de suspension, dans la mesure où le promoteur reste responsable de ses sous-traitants.

La faillite d'une entreprise en charge de travaux sur le chantier figure parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement dans le contrat.

Le tribunal constate cependant que la faillite de la société SOCIETE4.) est intervenue le 13 février 2019, soit plus de six mois après la date fixée pour la livraison de l'ouvrage, et presque deux semaines après la date d'achèvement des travaux, de sorte qu'elle n'a pas pu entraver l'achèvement de l'immeuble dans le délai prévu au contrat.

La société SOCIETE2.) ne saurait partant se prévaloir de cette circonstance pour faire établir que le retard dans l'achèvement de l'immeuble serait imputable à une cause dont la responsabilité ne lui incomberait pas.

La partie défenderesse sub). 2 aurait encore dû rompre le contrat avec la société SOCIETE3.), en charge des différents ouvrages secs, et pourvoir à son remplacement.

Il est admis que le délai d'achèvement est suspendu par la survenance de faits indépendants de la volonté du vendeur lorsque ces faits sont constitutifs de force majeure (cf. Copropriété des Immeubles Bâtis et Vente d'Immeubles à Construire, par F. Sckockweiler et M. Elter, n°228). La société SOCIETE2.) doit partant démontrer que l'inexécution par la société SOCIETE3.) a constitué un cas de force majeure pour elle.

Elle verse deux courriers recommandés desquels il ressort que la société SOCIETE12.), coordinateur du chantier, aurait mis en demeure la société SOCIETE3.) de respecter ses engagements contractuels en date du 2 octobre 2018, puis résilié le contrat pour inexécution des engagements pris par l'entrepreneur en date du 23 octobre 2018.

Aucune explication n'est toutefois apportée en ce qui concerne le lien de causalité entre cette rupture contractuelle et le retard dans la livraison des immeubles aux consorts PERSONNE4.). A défaut pour la société SOCIETE2.) d'établir les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité de la rupture contractuelle avec ce sous-traitant, le moyen ne saurait être retenu.

Il découle de tout ce qui précède que la société SOCIETE2.) n'est pas parvenue à s'exonérer de son obligation d'achèvement des travaux pour le 31 juillet 2018 par l'existence d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension.

- Quant à l'indemnisation des consorts PERSONNE4.)

Au vu de la violation de son obligation de résultat d'achever les travaux dans le délai prévu, la société SOCIETE2.) est dès lors en principe tenue de payer aux consorts PERSONNE4.) des pénalités de retard de 100.-euros par jour de retard, soit le montant de 183 x 100 = 18.300.-euros.

La société SOCIETE2.) demande au tribunal, sur base de l'article 1152 du Code civil, de réduire ce montant journalier à titre d'indemnité conventionnelle de retard, alors qu'il s'agirait d'une clause pénale manifestement excessive dépassant largement le préjudice que les consorts PERSONNE4.) aurait pu subir du fait du retard d'achèvement des travaux.

Les consorts PERSONNE4.) insistent sur l'application de la pénalité de retard prévue dans le contrat, d'un montant de 100.-euros par jour calendrier, qui ne serait nullement excessive.

L'article 1152 du Code civil dispose que lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Il est cependant de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale ne doit pas être motivé par le juge, tandis que la réduction de la clause doit l'être.

Il appartient dès lors au juge d'apprécier, dans chaque affaire lui soumise, si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs. Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice. La

prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du Code civil. En principe la réduction n'est possible que si la clause pénale est manifestement excessive, et non lorsqu'elle est seulement supérieure au préjudice subi (G. RAVARANI, La responsabilité civile, Pasicrisie 2000, n°446).

Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale se mesure à la disproportion entre le dommage réellement subi par le bénéficiaire de ladite clause et le montant de l'indemnité stipulée (Cour d'appel, 23 mai 2000, n°23718 du rôle). Il s'agit du critère de l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième critère est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel, 14 novembre 2007, n°31979 du rôle et 3 décembre 2008, n°31345 du rôle).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (Cour d'appel, 29 octobre 1997, n°17996 du rôle).

Il ressort de l'acte notarié de vente et vente en état futur d'achèvement que les consorts PERSONNE4.) ont acquis les immeubles objets de la vente à des fins de location : « *En effet, sur interpellation du notaire, la partie acquéreuse a déclaré vouloir affecter les éléments immobiliers présentement acquis à des fins de location* ».

L'acte notarié précise également que le montant de 100.-euros par jour calendrier comprend « *le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location des éléments immobiliers et autres préjudices subis* ».

La société SOCIETE2.) soutient que ce montant reviendrait à accorder aux parties demanderesses l'équivalent de 3.000.-euros pour la location d'un appartement de 50m^2, soit un revenu locatif supérieur à ce qu'elles pouvaient réellement escompter.

Le tribunal considère que le préjudice des consorts PERSONNE4.) consiste en l'occurrence dans le loyer qu'ils auraient pu toucher entre le 1 er août 2018 et le 30 janvier 2019 pour les deux appartements-duplex de 52,67 m^2 et 54,29 m^2 et l'emplacement intérieur qui n'étaient pas achevés dans le délai convenu.

Force est de constater que la société SOCIETE2.) reste en défaut de justifier que la clause pénale telle que stipulée est manifestement excessive, alors que l'on se trouve en présence non pas d'un appartement-duplex, mais deux. Ses simples affirmations quant à la disproportion de la clause pénale avec le préjudice réellement subi sont insuffisantes et ne sont d'ailleurs étayées par aucune pièce, telle que des annonces immobilières de nature à établir la valeur locative mensuelle de biens semblables pareillement situés.

Il n'y a partant pas lieu à réduction de la clause pénale.

En conclusion, la demande des consorts PERSONNE4.) est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 18.300.-euros. Il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur ce montant alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts

au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

1.3. Les défauts de conformité, vices et malfaçons

Il est constant que les consorts PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.) sont liés par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 9 mars 2017.

Avant de toiser la question de l'aveu extrajudiciaire dans le chef de la société SOCIETE2.), il convient d'abord de définir le régime légal applicable entre les parties.

- Quant au régime légal applicable

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Ainsi, suivant l'article 1646-1 du Code civil, « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur* ».

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code.

D'après l'article 1642-1 du Code civil, « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ».

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (Juriscl. civ., « Vente d'immeubles à construire », fasc. 20, no 93).

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose toutefois qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

Les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'auraient été expressément exclus de la réception le balcon de l'appartement-duplex, qui n'aurait d'ailleurs toujours pas été réceptionné à ce jour. Il résulterait clairement du procès-verbal de constat d'achèvement du 30 janvier 2019 que le

balcon aurait été inachevé, le procès-verbal portant explicitement la mention « *balcons non réceptionnés* ».

La société SOCIETE2.) soutient au contraire que l'immeuble aurait été définitivement réceptionné en date du 20 décembre 2018, respectivement du 30 janvier 2019, et qu'aucune réserve n'aurait été émise au sujet du balcon. De plus, les consorts PERSONNE4.) ont pris possession des lieux et payé l'intégralité du prix ce qui équivaudrait à une réception tacite.

En l'occurrence, le procès-verbal de constat d'achèvement du 30 janvier 2019, s'il ne contient effectivement aucune réserve à l'endroit terrasse/balcon, porte, à la case « *Remarques / commentaires ne constituant pas une réserve à lever* » la mention « *balcons non réceptionnés* ».

Contrairement aux allégations de la société SOCIETE2.), le tribunal ne saurait en déduire qu'il y a eu une réception expresse de toutes les parties privatives appartenant aux consorts PERSONNE4.), y inclus le balcon, alors précisément que celui-ci a en été expressément exclu par les parties. Admettre le contraire reviendrait à nier tout effet juridique à la volonté des parties.

Le tribunal ne saurait non plus admettre qu'il y ait eu réception tacite du balcon résultant de l'occupation des lieux par les consorts PERSONNE4.), qui est contredite par les très nombreuses réclamations résultant des échanges versés aux débats.

A défaut d'une réception du balcon, il ne saurait être question d'une couverture des vices apparents. Par conséquent, le moyen soulevé par la société SOCIETE2.) est d'ores et déjà à rejeter pour être dénué de fondement.

La question desdits travaux sera dès lors à trancher en application de la responsabilité contractuelle de droit commun telle qu'elle résulte de l'article 1147 du Code civil, pour autant qu'elle concerne lesdits balcons.

Les désordres invoqués par les consorts PERSONNE4.) affecteraient d'une part, la façade et d'autre part, le balcon de leur appartement-duplex.

- Quant à la façade

Les consorts PERSONNE4.) font valoir que la façade serait tâchée et endommagée.

La société SOCIETE2.) soulève l'exception de défaut de qualité à agir dans le chef des consorts CRENIERS, le prétendu désordre affectant une partie commune de la résidence « ADRESSE6.) ».

Aux termes de l'article 12, alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot.

Initialement dans une formule large, il a été admis qu'un copropriétaire peut agir à titre individuel en garantie contre son cocontractant, qu'il soit vendeur ou constructeur, du chef de désordres constatés aux parties communes, toute atteinte à une partie commune engendrant un préjudice personnel pour tout copropriétaire du fait que son lot en comprend nécessairement

une quote-part (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, « Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire », mise à jour 1988, n°105 et Cour d'Appel, 12 juin 2008, n°32933 du rôle).

La tendance actuelle est d'exiger du copropriétaire agissant seul qu'il ait un intérêt légitime à agir ou un intérêt légitime en raison d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance de son lot. L'intérêt légitime est en particulier évident lorsque le désordre affecte une partie commune à usage exclusif du copropriétaire qui agit.

En cas d'atteinte aux parties communes, un copropriétaire ne peut agir à titre individuel que s'il établit l'existence d'un préjudice personnel dans la jouissance ou la propriété soit de ses parties privatives soit des parties communes, le seul fait d'être titulaire de tantièmes de copropriété dans les parties communes n'étant pas suffisant (TAL, 13 juillet 2012, n°140373 du rôle et références y citées).

En l'espèce, il n'est pas établi, ni même allégué par les consorts PERSONNE4.) qu'ils aient un usage quasi exclusif des parties communes concernées, ni que leur jouissance desdites parties serait compromise.

Par ailleurs, le tribunal constate par ailleurs que les consorts PERSONNE4.) versent un procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « ADRESSE6.) » du 21 septembre 2021 (pièce n°13 de Me CRAVATTE), duquel il ressort qu'une offre « *concernant la réalisation des travaux de finition de la façade qui n 'avait pas été faits par le promoteur* » a été acceptée par les copropriétaires.

A défaut pour les consorts PERSONNE4.) de faire valoir un préjudice personnel ayant résulté du remplacement de la société SOCIETE2.) par une entreprise tierce, il convient de constater qu'ils n'ont pas qualité à agir en relation avec les parties communes de la résidence « ADRESSE6.) ».

Restent dès lors à analyser les seuls désordres affectant les parties privatives des consorts PERSONNE4.).

- Quant au balcon

Conformément au régime légal applicable, le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution sans avoir à prouver la faute du débiteur. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est en tant que professionnel qualifié, censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne (TAL, 11 octobre 2016, n°171615 et 172964 du rôle et références y citées).

Il est de principe que les constructeurs et promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

De plus, il est admis que cette obligation est une obligation de résultat.

Il suffit dès lors aux consorts PERSONNE4.) d'établir que le résultat n'a pas été atteint, à savoir l'existence d'un désordre.

Au dernier état de leurs conclusions, les consorts PERSONNE4.) reprochent le fait que les garde-corps du balcon situé au 2e étage seraient rouillés et que les dalles du balcon seraient cassées et mal posées. En effet, les garde-corps manquants au 2e étage auraient entretemps été installés, sans indication quant à la date exacte.

Pour établir l'existence de ces désordres, les consorts PERSONNE4.) se prévalent des échanges avec le gérant technique de la société SOCIETE2.), PERSONNE5.), respectivement avec l'architecte et chef de projet de la résidence « ADRESSE6.) », la société SOCIETE5.), suivant lesquels la partie défenderesse sub). 2 aurait accepté et reconnu les reproches et se serait engagée à intervenir sur le chantier du balcon des consorts PERSONNE4.) afin de remédier aux vices et malfaçons constatés et achever les travaux qui n'auraient pas encore été réalisés. Des dates d'intervention auraient été annoncées à plusieurs reprises, sans qu'il soit remédier aux désordres.
Les consorts PERSONNE4.) estiment dès lors que la partie défenderesse sub). 2 serait en aveu en ce qui concerne l'existence des désordres affectant le balcon et, par voie de conséquence, leurs contestations seraient à rejeter. La preuve de l'existence des défauts serait par ailleurs rapportée par les photographies versées en cause.

La société SOCIETE2.) réplique qu'à aucun moment, il n'y aurait eu aveu de sa part ou de la société SOCIETE5.) concernant l'existence des désordres, respectivement prise d'un quelconque engagement d'y remédier. Elle conteste formellement leur existence, et estiment que les consorts PERSONNE4.) n'en rapporteraient pas la preuve.

La question qui se pose dès lors est de savoir si les échanges litigieux constituent un aveu extrajudiciaire de la part de la société SOCIETE2.) par laquelle elle ou son chef de projet, la société SOCIETE5.), aurait reconnu l'existence et la réalité des reprochés et se serait engagée à s'exécuter auprès des consorts PERSONNE4.).

Pour toiser cette question, le tribunal estime utile de relater les extraits pertinents des échanges entre les parties.

Le premier e-mail versé par les consorts PERSONNE4.) en date du 6 mars 2019 est de la teneur suivante :
« *Bonjour Monsieur PERSONNE5.),*
Nous avons quelques questions à vous, en ce qui concerne l'achèvement de l'appartement n°7, Résidence ADRESSE6.) à ADRESSE8.).
Nous avons reçu des clés d'appartement le 1.2.2019. Depuis cette date un mois est passé, mais l'achèvement du balcon est toujours en cours.
Il s 'agit du balcon, qui n 'est pas encore complet, une partie de la balustrade manque toujours et celle-ci est déjà maintenant pleine de rouille.
Ainsi les dalles sur le balcon sont mal posées, il faut les réparer ou peut-être poser des nouveaux (...) »

PERSONNE5.), gérant technique de la société SOCIETE2.), a répondu le même jour aux parties demanderesses, la société SOCIETE5.) étant en copie, ce qui suit :
« *Bonjour Madame PERSONNE4.),*
(...) Concernant les détails qu'il y a à faire, j'ai transmis votre courrier à SOCIETE5.) qui va regarder cela. Cependant, rien ne vous empêche de louer votre appartement, concernant le balcon, on n 'est pas encore en période de pouvoir l'utiliser (...) On vous tiendra au courant au plus vite.

Merci
PERSONNE6.) »

Le 15 mars 2019, les consorts PERSONNE4.) adressent un e-mail à la société SOCIETE5.), la société
SOCIETE2.) en copie, dans les termes suivants :
« *Bonjour Madame PERSONNE7.),*
Concernant le finissage de notre appartement n°7, Résidence ADRESSE6.) à ADRESSE8.),
Pouvez-vous nous mettre au courant quand la balustrade du balcon sera définitivement placée ? C'est très dangereuse laisser une pièce de la balustrade manquer. Il y a plusieurs balcons, ou le les balcons ne sont pas fini. Qui prend la responsabilité en cas d'accident ?
Plupart des appartements sont déjà habités.
C 'est l'état inacceptable. Il faut le immédiatement fermer.
Il y a encore l'autre problème avec des balustrades c'est la rouille. Ainsi les dalles sur le balcon ne sont pas bien posées, il s'bougent (...).
Merci à vous de nous informer de la date de finissage de notre appartement (...). »

PERSONNE7.), de la société SOCIETE5.), leur a répondu en date du même jour, la société SOCIETE2.) étant en copie :
« *Bonjour monsieur PERSONNE4.),*
Voici les informations que j 'ai reçues :
Les garde-corps balcon seront posés sous deux semaines.
Les dalles peuvent être vérifiées et les traces de rouille seront réglées en même temps que la pose du garde-corps Bonne journée à vous
Cordialement,
PERSONNE7.) ».

Le 4 avril 2019, les consorts PERSONNE4.) s'adressent une nouvelle fois à la société SOCIETE5.) : « *Bonjour Madame PERSONNE7.),*
Concernant de la balustrade manquante sur le balcon et les dalles mauvais posés, quand ces travaux seront terminés ?
A attendant votre réponse rapide, cordialement
PERSONNE1.) et PERSONNE3.) »

Le 12 avril 2019, la société SOCIETE5.) répond au courrier électronique du 4 avril 2019 comme suit :
« *Bonjour,*
Voici le retour de mon collègue à ce sujet :
« la prise de mesure a été effectuée hier, il faut attendre la fabrication et le thermolaquage donc +/- la de mai.
En attendant un garde-corps provisoire en bois a été posé. »

Le 3 juin 2019, les consorts PERSONNE4.) s'adressent à nouveau à la société SOCIETE5.) :
« *Bonjour Madame PERSONNE7.),*
Jusque à aujourd'hui nous n 'avons pas reçu la date de la réalisation et finissage des dernières travaux- la balustrade, balcon, la façade.
Est-ce que vous nous pouvez mettre au courant svp ».

PERSONNE7.), de la société SOCIETE5.), leur a répondu en date du même jour :
« *Bonjour Monsieur PERSONNE4.),*

Mon collègue m 'a indiqué que l'intervention était prévu ce jeudi et vendredi.
Cordialement,
PERSONNE7.) ».

Le 11 juin 2019, les consorts PERSONNE4.) s'adressent à la société SOCIETE5.).
« *Bonjour,*
Malheureusement personne est venu la semaine dernière pour finir les travaux.
Pouvez-vous me mettre au courant svp.
Cordialement PERSONNE1.) »

Le 17 juin 2019, les consorts PERSONNE4.) s'adressent à la société SOCIETE5.) :
« *Bonjour Monsieur PERSONNE8.),*
(…)
Je vous prie en même temps nous mettre au courant de la date de finissage du travail concernant achèvement du balcon.
Une pièce de la balustrade nous manque toujours, le dalles sont pas réparés et les taches de la fassade il faut réparer.
Les travaux étaient prévus pour deuxième semaine à mai, maintenant on est déjà le 17 juin octobre 2019 et personne ne nous informe pas.
Cordialement PERSONNE1.) ».

Le 18 juin 2019, la société SOCIETE5.) répond aux consorts PERSONNE4.) ce qui suit :
« *Bonjour Madame PERSONNE4.),*
L'entreprise SOCIETE14.) vous contactera début de semaine prochaine pour la pose de votre garde-corps.
Veuillez les excuser, ils attendent un profilé chez le thermolaqueur.
Meilleures salutations »

Le 1er octobre 2019, les consorts PERSONNE4.) s'adressent à PERSONNE5.), gérant technique de la société SOCIETE2.) :
« *Bonjour Monsieur PERSONNE5.),*
Je vous prie de nous mettre au courant de la date de finissage du travail concernant achèvement du balcon. Le dalles sont pas réparés, elle s'bougent toujours et les taches de la façade il faut réparer aussi. La balustrade n 'a pas reçu couche de finition, elle continue à rouiller, il faut la laquer de nouveau. Les travaux étaientprévus pour deuxième semaine à mai, maintenant on est déjà octobre 2019 et personne nous informe pas.
Cordialement PERSONNE1.) ».

PERSONNE5.) leur a répondu le même jour :
« *Bonjour, je vais voir cela avec SOCIETE5.) et vous reviens au plus vite.*
Merci
PERSONNE6.) »

Le 1er octobre 2019 et le 21 octobre 2019, les consorts PERSONNE4.) s'adressent à la société SOCIETE5.), dans exactement dans les mêmes termes que dans l'e-mail du 1er octobre 2019 à la société SOCIETE2.), sauf à remplacer le destinataire.

La société SOCIETE5.) prend position en date du 22 octobre 2019 dans les termes suivants :
« *Bonjour Madame PERSONNE4.),*

Pour votre information, nous rencontrons quelques problèmes de communication avec les entreprises de façade et de serrurerie. Nous leur avons transmis un courrier recommandé afin qu'ils vous contactent dans les meilleurs délais pour refaire les derniers travaux chez vous. Nous attendons maintenant un retour de leur part à ce sujet.
Pour les dalles, une réception des balcons a été demandée au promoteur. Nous attendons un retour de leur part également. Celles-ci seront donc modifiées à la suite de cette réception.
Bonne journée à vous.
Cordialement,
PERSONNE9.) ».

Le dossier contient encore, à la suite de ce dernier retour de la société SOCIETE5.), deux relances des consorts PERSONNE4.) en date du 6 décembre et du 28 janvier 2020, la dernière dans les termes suivants :
« *Bonjour Monsieur PERSONNE9.),*
Une année est passée et notre balcon reste inachevé, il n 'est pas encore réceptionné.
Depuis plus que 6 semaine nous n 'avons pas reçu aucune nouvelle information à ce sujet. Pourriez-vous nous informer, s 'il y a des nouvelles concernant achèvement du bâtiment et la réception du balcon.
Merci et cordialement
PERSONNE1.) »

Après analyse de ces échanges, le tribunal constate, à l'instar des consorts PERSONNE4.), qu'avant l'introduction du litige, la société SOCIETE2.) n'a jamais fait valoir la moindre contestation ou réclamation concernant la réalité des désordres invoqués par les parties demanderesses, à savoir la rouille des garde-corps et les dalles cassées et mal posées, tout en renvoyant les consorts PERSONNE4.) vers le *projet manager* de la résidence « ADRESSE6.) », la société SOCIETE5.).

Elle est donc malvenue de reprocher aux consorts PERSONNE4.) de ne pas l'avoir mise en courant de leurs doléances et de ne pas s'être adressés directement à elle, ce qui est au demeurant contredit par les pièces versées en cause.

Il résulte de l'ensemble de ces échanges que des travaux relatifs au balcon étaient en souffrance et qu'une réfection était prévue pour y remédier.

Concernant la rouille des garde-corps, les réparations auraient dû intervenir au mois d'août 2019, ce qui est d'ailleurs confirmé par le courrier de la société SOCIETE5.) du 15 octobre 2019 (pièce n06 de Me WEINQUIN) duquel il ressort que la société SOCIETE15.) avait été chargée au mois de mai 2019 de la rectification des garde-corps.

Concernant les dalles, elles devaient être modifiées à la suite de la réception du balcon par la société SOCIETE2.).

Conformément à l'article 1354 du Code civil, « *l'aveu qui est opposé à une partie est ou extrajudiciaire ou judiciaire* ».

L'aveu peut être défini comme étant une déclaration par laquelle une personne reconnaît comme vrai et comme devant être tenu pour avérer à son égard un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques.

L'objet de l'aveu doit porter sur des points de fait et non sur des points de droit (cf. Cour d'appel, 15 décembre 2010, Pasicrisie 35, page 540). La force probante de l'aveu extrajudiciaire est laissée à l'appréciation des juges du fond.

Il suffit en l'espèce que l'aveu allégué porte sur l'existence des désordres.

Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que, de son appréciation, les échanges entre les parties sont suffisants pour constituer un aveu réel et sérieux permettant d'établir l'existence des désordres invoqués.

En tout état de cause, les désordres sont établis sur base des photographies des éléments extérieurs (balcon, dalles, et garde-corps) de l'appartement des consorts PERSONNE4.), pièces qui n'ont pas fait l'objet de contestations de la part de la société SOCIETE2.).

Le tribunal constate ainsi que les consorts PERSONNE4.) ont établi à suffisance de droit l'existence des vices allégués, de sorte que leur demande doit être déclarée fondée en son principe.

- Quant à la réparation des désordres

Les consorts PERSONNE4.) demandent, à titre principal, la réparation en nature des désordres et, à titre subsidiaire, si la réparation en nature s'avérait impossible, la réparation par équivalent.

La société SOCIETE2.) est d'accord pour procéder à la réparation en nature et, à défaut de contestation spécifique concernant les travaux à réaliser, il y a lieu de faire droit à la demande des consorts PERSONNE4.) formulée à titre principal et d'ordonner la réparation en nature.

Les consorts PERSONNE4.) demandent à voir dire que les travaux seront à exécuter dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100.-euros par jour de retard.

Faute de pouvoir contraindre directement une personne à exécuter ses obligations, il est possible de l'atteindre dans ses intérêts patrimoniaux en lui infligeant une pénalité telle qu'elle s'expose, en s'obstinant dans son refus d'exécuter son obligation, à éprouver un préjudice considérable. Le trait majeur de l'astreinte est son caractère comminatoire.

Ainsi, aux termes de l'article 2059 du Code civil, le « *juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice de dommages intérêts s'il y a lieu* ».

L'article 2061 du même code poursuit : « *Le juge peut fixer I 'astreinte soit à une somme unique, soit à une somme déterminée par unité de temps ou par contravention. Dans ces deux derniers cas, le juge peut aussi déterminer un montant au-delà duquel la condamnation aux astreintes cessera ses effets* ».

En l'occurrence, bien que la constatation du dommage remonte à l'année 2019 et malgré reconnaissance de sa responsabilité, la société SOCIETE2.) n'a pas effectué les travaux de redressement nécessaires.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de voir assortir la condamnation en nature d'une astreinte.

Au vu des éléments du dossier et eu égard à l'envergure des travaux de redressement, il y a lieu de dire que les travaux doivent commencer dans un délai de deux mois et doivent être achevés dans un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 100.-euros par jour de retard. Le tribunal décide de fixer le montant maximal de l'astreinte à 10.000.-euros.

2. Quant à la demande reconventionnelle

La société SOCIETE2.) demande reconventionnellement la condamnation des consorts PERSONNE4.) à hauteur de 4.304,18.-euros correspondant selon elles à différents frais de raccordement avancés par ses soins pour le compte des consorts PERSONNE4.), conformément aux dispositions de l'acte notarié du 9 mars 2017.
Elle fait valoir les montants suivants :

- 30.039,29.-euros pour le raccordement au réseau électrique à la société SOCIETE7.)
- 23.400.-euros pour le raccordement électrique à la rue à la société SOCIETE8.)
- 4.888,26.-euros pour le raccordement à la société SOCIETE9.)
- 9.281,22.-euros pour la consommation électrique durant l'exécution des travaux à la société SOCIETE10.)

Soit un total de 67.608,77.-euros, sur lequel les consorts PERSONNE4.) devraient supporter une quote-part correspondant à 63,663/1000.

Les consorts PERSONNE4.) concluent au rejet de cette demande au motif que la société SOCIETE2.) aurait renoncé à réclamer les frais de raccordement avancés. Aucune information ne leur aurait été transmise depuis le jour de la remise des clés ni une quelconque facture ou demande de paiement.

Il y aurait encore lieu de distinguer entre les charges liées aux contrats d'abonnement relatifs à l'eau, le gaz et l'électricité, qui seraient continués par le syndicat des copropriétaires à compter du jour de la remise des clés aux différents propriétaires, et les frais de raccordement aux différents réseaux qui seraient, eux, tout comme les sommes payées au titre des contrats, antérieurs à la remise des clés.

En l'espèce, l'acte notarié de vente et vente en état futur d'achèvement prévoit ce qui suit :
« *3. - Contrats d'abonnement :*

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, qui auront été souscrits et payés par le vendeur concernant l'ensemble du bâtiment où sont situés les locaux vendus, seront à charge des acquéreurs et continués par le syndicat des copropriétaires. A compter du jour de la remise des clés aux divers copropriétaires, les sommes à payer en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels.

Les frais de raccordement au canal et aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de gaz sont pris à charge des acquéreurs.

Les principes des raccordements sont les suivants :

<u>Alimentation en eau</u> :

Compteur principal, appartenant l'administration et compteurs individuels par unité d'habitation. Ces frais et taxes sont à charge des consommateurs.

Raccordement électrique :

Un compteur individuel par unité d'habitation. Les frais et taxes sont à charge du consommateur. Les compteurs indépendants et appartenant aux parties communes seront à charge de la copropriété.

Raccordement téléphonique :

Les gaines vides sont posées par le promoteur. Toutes taxes de raccordement, de location, de frais de branchement ou autres sont à supporter par les acquéreurs.

Raccordement à l'antenne de T. V.:

Les gaines vides sont posées par le promoteur. Toutes taxes de raccordement, de location, de frais de branchement ou autres sont à supporter par les acquéreurs.

Tous frais de raccordements avancés par le vendeur seront refacturés aux acquéreurs et payables dans les dix jours suivants la date de la facture. »

Il appartient aux consorts PERSONNE4.) de rapporter la preuve de la renonciation expresse ou tacite de la société SOCIETE2.) au paiement de ces frais.

En l'espèce, la preuve de la renonciation échappe à la constitution d'un écrit alors que la prétendue renonciation est de nature commerciale, en ce qu'elle émane d'une société commerciale. Elle est donc libre et peut se faire par tous moyens.

Encore faut-il, tel que le tribunal l'a déjà développé ci-avant, que la renonciation résulte d'un acte manifestant la volonté claire et non équivoque de son auteur de renoncer.

Cette preuve fait défaut en l'espèce. Le seul fait de ne pas avoir réclamé auprès des acquéreurs le remboursement de ces frais pendant une certaine période ne saurait être qualifié de renonciation de la part de la société SOCIETE2.).

Le moyen est donc non fondé.

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE2.) a en principe le droit de réclamer de la part des consorts PERSONNE4.), le remboursement de leur quote-part des frais avancés pour les différents accordements et de la consommation sur base des contrats d'abonnement souscrits.

A cet égard, il lui appartient cependant de prouver qu'elle a effectivement versé, pour le compte des consorts PERSONNE4.), les montants dont elle réclame le remboursement.

Sur base des pièces versées en cause, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer le bienfondé de cette demande. Outre le fait que les factures sont illisibles, mettant ainsi le tribunal dans l'impossibilité de vérifier l'objet des factures et la période de facturation, aucune preuve de paiement n'est versée au dossier de laquelle il ressort que la société SOCIETE2.) a réglé les frais de raccordement et d'électricité réclamés.

Faute de rapporter la preuve d'avoir déboursé le montant de 4.304,18.-euros en faveur des consorts PERSONNE4.), la demande de la société SOCIETE2.) tendant au paiement de cette somme n'est pas fondée et est à rejeter.

3. Quant aux mesures accessoires

Quant à l'indemnité de procédure, l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, 11, no 219, P.172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, 11, n°54, p.47).

Au vu de l'issue de la présente instance et de l'attitude procédurale adoptée par la société SOCIETE2.), il y a lieu de faire droit à la demande des consorts PERSONNE4.) et de leur allouer la somme de 2.000.-euros, soit 1.000.-euros chacun, à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

La demande de même nature de la société SOCIETE2.) requiert un rejet.

La société SOCIETE1.) n'établissant pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'espèce, la société SOCIETE2.).

P A R C E S M O T I F S

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle demande en la pure forme,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.), née PERSONNE1.), et PERSONNE2.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l.,

déclare la demande de PERSONNE1.), née PERSONNE1.), et PERSONNE2.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. fondée,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. à payer à PERSONNE1.), née PERSONNE1.), et PERSONNE2.) au titre des pénalités de retard la somme de 18.300.-euros (DIX-HUIT MILLE TROIS CENT EUROS), soit 9.150.-euros (NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS) pour chacune des parties,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) née PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réparation des désordres affectant la façade,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. à la remise en état des défauts et malfaçons affectant les garde-corps et les dalles du balcon de l'appartement-duplex/balcon au 2e étage (lot n°41) appartenant à PERSONNE1.), née PERSONNE1.), et PERSONNE2.),

dit que ces travaux doivent être commencés dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement et doivent avoir été achevés dans un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 100.- euros (CENT EUROS) par jour de retard dans l'exécution du présent jugement sans que l'astreinte ne puisse dépasser le montant maximum de 10.000.-euros (DIX MILLE EUROS),

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. en remboursement des différents frais de raccordement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. à payer à la société à payer à PERSONNE1.), née PERSONNE1.), et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros (DEUX MILLE EUROS), soit 1.000.-euros (MILLE EUROS) pour chacune des parties, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente au tribunal d'arrondissement, assistée du Greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier	Présidente du Tribunal
Pit SCHROEDER	Brigitte KONZ