Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00028

Numéro TAD-2024-00580 du rôle.

Audience publique du mardi, vingt-cinq février deux mille vingt-cinq.

Composition:

Lexie BREUSKIN, 1ère Vice-Présidente,
Gilles PETRY, Vice-Président,
Anne MOUSEL, Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

ENTRE

PERSONNE1.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg du 24 avril 2024 ;

comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65 rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

ET

la société SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 18 décembre 2024.

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 2 septembre 2020, la société SOCIETE1.) S.A. vend à PERSONNE1.) différents biens immobiliers dans un complexe résidentiel sis à ADRESSE3.) (ADRESSE4.)).

Il s'agit, en propriété privative et exclusive, de deux appartements/terrasses, de deux emplacements intérieurs, de deux emplacements extérieurs et d'une cave.

Le début des travaux convenu est le 15 octobre 2020 et le délai d'achèvement initial est de 20 mois (et donc pour le 15 juin 2022 au plus tard).

La réception des biens immobiliers date du 16 juin 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 24 avril 2024, PERSONNE1.) fait assigner la société SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour (i) voir recevoir l'assignation en la pure forme, (ii) s'entendre condamner à lui payer la somme de 61.200 euros, (iii) s'entendre condamner à lui payer la somme de 10.000 euros (augmenté par la suite au montant de 21.447,53 euros TTC) avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, sinon de l'assignation, jusqu'à solde, et (iv) s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros et au paiement des frais et dépens de l'instance et de l'instance de référé expertise avec distraction au profit de Maître Isabelle HOMO, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) conclut que la société SOCIETE1.) S.A. a engagé sa responsabilité pour ne pas avoir respecté le délai endéans lequel les travaux de construction auraient dû être achevés. Au titre de son préjudice elle invoque une perte locative (61.200 euros) sur base de la perte d'une chance et les frais d'avocat (21.447,53 euros TTC).

La demande en indemnisation de la perte locative est basée sur la responsabilité contractuelle des articles 1601-1 et suivants, 1641 et suivants, 1792 et 2270 du Code civil, sinon des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, et à titre subsidiaire, sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil. La demande en indemnisation des frais d'avocat est basée sur la responsabilité délictuelle.

La société SOCIETE1.) S.A. se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'assignation et demande de rejeter toutes les demandes adverses. A titre subsidiaire, elle formule une offre de preuve par l'audition d'un témoin. Ainsi, elle estime ne pas avoir manqué à aucune de ses obligations contractuelles et que les prétendus préjudices invoqués ne sont pas réparables, sinon non justifiés. Subsidiairement, elle demande de la décharger complètement, sinon partiellement de toute responsabilité alors que PERSONNE1.) aurait contribué à la réalisation du préjudice qu'elle invoque.

Elle sollicite de mettre les frais et dépens de l'instance et de l'instance en référé expertise à charge de PERSONNE1.), sinon d'instituer un partage lui favorable, avec distraction à Maître Daniel CRAVATTE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. Elle demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 euros et le

montant de 20.091,24 euros au titre d'honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Appréciation

Forme de l'assignation

L'assignation a été introduite selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'elle est recevable en la pure forme.

Responsabilité contractuelle

PERSONNE1.) conclut que l'achèvement de l'ouvrage dans le délai convenu constitue une obligation de résultat à charge du promoteur.

Elle estime que les parties n'ont voulu admettre comme cause de suspension que des évènements indépendants de leur volonté, en d'autres termes ceux revêtant les caractéristiques de la force majeure. En l'absence de preuve d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, la société SOCIETE1.) S.A. serait responsable du retard d'achèvement.

Quant à son dommage, elle conclut qu'en matière de vente d'un immeuble à construire dans un délai déterminé par le contrat, il serait prévisible que le retard dans l'exécution et l'achèvement de l'ouvrage occasionne un dommage consistant en la perte des loyers.

La société SOCIETE1.) S.A. admet une obligation de résultat pour le promoteur d'achever les travaux endéans le délai contractuellement prévu. Ce délai ne serait cependant pas de rigueur lorsque l'acte de vente prévoit un report de délai en cas de survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension dudit délai ; concernant ces dernières causes elle estime qu'il n'est pas requis qu'elles remplissent les caractéristiques de la force majeure.

Elle invoque :
° au titre de la force majeure, sinon d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement :
- la suspension des travaux en raison du mauvais état du sol – problème d'ordre technique imprévisible (retard de 79 « *jours* »)

° au titre de causes légitimes de suspension du délai de livraison :
- des intempéries (retard de 76 « *jours ouvrables* »)
- des manquements d'un sous-traitant (retard de 61 « *jours* »)
- le report du délai de livraison contractuellement prévu en cours de contrat en raison de travaux supplémentaires commandés par PERSONNE1.) (retard de 15 « *jours ouvrables* »).

La société SOCIETE1.) S.A. estime donc que pendant ces 231 « *jours ouvrables* », soit, selon elle, 10 mois et 11 jours, le délai était contractuellement suspendu. Les appartements vendus auraient d'ailleurs été habitables et livrables à partir du 24 février 2023 déjà ; elle formule à ce sujet une offre preuve par l'audition d'un témoin. Elle estime donc être exonérée de toute responsabilité.

Quant au dommage invoqué par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) S.A. soulève que la preuve de la certitude d'une perte de chance n'est pas rapportée. L'immeuble, y compris les lots de PERSONNE1.), aurait été habitable à partir du 24 février 2023, de sorte que

PERSONNE1.) ne saurait prétendre à une quelconque indemnisation pour la période allant de mars à juin 2023 alors qu'elle a contribué à la réalisation de son prétendu préjudice. PERSONNE1.) n'aurait d'ailleurs pas tout mis en œuvre pour minimiser son prétendu préjudice sur base des contrats de bail versés par elle. Le montant réclamé est encore contesté. L'indemnisation de la perte d'une chance devrait encore se limiter à une fraction de ce montant, calculée en fonction de la probabilité de réaliser les gains.

- Le retard dans l'achèvement des travaux

L'article 1601-1 du Code civil dispose que la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Le contrat des parties prévoit quant au délai d'exécution des travaux ce qui suit :
« *Le vendeur s'engage à entamer les travaux à partir du 15 octobre 2020 et il s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans un délai de vingt (20) mois sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.*
Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier), le lock-out, la faillite, la déconfiture, 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 au vendeur), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, accidents de chantier, les pluies persistantes, les gelées ou tout autre évènement indépendant de la volonté du vendeur.
S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. ».

L'engagement de la société SOCIETE1.) S.A. de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient à la société SOCIETE1.) S.A. de prouver que le retard est dû, soit à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison. (*Cour d'appel, 1ère chambre, 10.7.2002, n° 26301 du rôle*).

Conformément à l'article 1315, alinéa 1er, du Code civil, la preuve du dépassement du délai d'achèvement incombe à PERSONNE1.). La charge de la preuve se limite à l'établissement de ce dépassement. Il appartient ensuite au promoteur/entrepreneur d'établir un cas de force majeure ou, plus généralement, une cause légitime de suspension du délai de livraison pour s'exonérer.

- **La date d'achèvement**

PERSONNE1.) conclut que les travaux auraient dû être achevés pour le 15 juin 2022 au plus tard, mais qu'elle n'a réceptionné les immeubles qu'en date du 16 juin 2023, de sorte que le délai d'achèvement aurait été dépassé de 12 mois.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut qu'en ajoutant les 231 jours ouvrables au titre de la suspension, soit 10 mois et 11 jours, à la date initiale de livraison, qui était le 2 juin 2022 (p.

15 des conclusions en duplique, ensuite elle écrit que les travaux auraient dû être achevés pour le 15 juin 2022, p. 17), la date de livraison aurait été reportée au 13 avril 2023. Elle conclut cependant aussi que les appartements vendus étaient habitables et livrables le 24 février 2023 et que le 10 février 2023, elle a proposé à PERSONNE1.) (qui l'aurait refusé) de procéder à la remise des clés à partir du 24 février 2023 ; remise reportée sur demande de PERSONNE1.) du 20 avril au 16 juin 2023. Dans le cadre de ces développements quant au prétendu préjudice, elle conclut, sur base de la définition de l'achèvement, que ce dernier concerne la question d'habitabilité de l'immeuble et que l'immeuble en cause, y compris les lots acquis par PERSONNE1.), était habitable à partir du 24 février 2023, date à laquelle le système de chauffage a été mis en service, de sorte que le retard pris dans l'achèvement des travaux ne serait que de 8 mois et non pas de 12 mois ; la réception des travaux et la remise des clés le 16 juin 2023 ne seraient donc pas pertinents.

PERSONNE1.) conteste un achèvement à la date du 24 février 2023. Il aurait d'ailleurs appartenu, en cas d'achèvement à cette date, à la société SOCIETE1.) S.A. de notifier le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil et de la convoquer à faire constater cet achèvement.

S'il en découle que la date limite pour l'achèvement le 15 juin 2022 (en principe) et une réception/livraison le 16 juin 2023 sont constants en cause, force est de constater qu'il y a lieu de distinguer entre achèvement des travaux, réception des travaux et livraison des immeubles.

Un ouvrage ou des travaux de grande envergure sont à déclarer achevés dès lors que sont réalisés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage et que cette utilisation est conforme à la destination de l'ouvrage (*Cour appel, 4ème chambre, 14.2.2001, n° 22109 du rôle*). 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 (*Cour d'appel, 1ère chambre, 17.11.2004, n° 28 647 du rôle*). La mise à disposition/livraison est en fait une obligation accessoire par rapport à l'obligation d'édifier du vendu d'immeubles à construire qui s'accomplit par l'achèvement de l'immeuble (*T.A.L., 1ère chambre, 21.3.2023, n° TAL-2021-10392 du rôle*).

La date dont l'établissement est nécessaire en l'espèce est celle de l'achèvement des travaux.

En application de l'article 1601-6 du Code civil, (i) l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 du Code civil lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat et (ii) 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.

Quant à la définition de l'achèvement, la loi des parties, à savoir l'acte de vente (p. 6) reprend les dispositions du prédit article 1601-6 du Code civil.

Quant à l'exécution de l'obligation d'achever, l'acte de vente (p. 9) dispose en son chapitre « *constat de l'achèvement des ouvrages et prise de possession* » :
« *L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après :*

Le vendeur notifiera à l'acquéreur, par lettre recommandée, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens défini en l'article 1601-6 nouveau du Code civil ci-dessus reproduit et invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remises de clés et paiement du solde du prix.

L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur. »

Il ressort de l'attestation testimoniale (n° 10) de PERSONNE2.) que la chaudière a pu être mise en route le 22 février 2023 et que l'immeuble était habitable à partir du 24 février 2023. Il ressort encore de l'attestation testimoniale (n° 11) de PERSONNE2.) qu'il confirme que la chaudière fonctionnait en date du 24 février 2023 et que les appartements étaient habitables.

Or, les constats du témoin que l'immeuble était habitable correspondent au résultat final que la société SOCIETE1.) S.A. entend prouver. Il faut cependant prouver des faits qui permettent de démontrer celui-ci.

Si le chauffage est un élément d'équipement indispensable à l'utilisation, conformément à leur destination, des appartements vendus, force est de constater qu'il ne s'agit pas du seul équipement nécessaire pour rendre habitables les appartements. Doivent notamment aussi être considérés comme indispensables, l'ensemble des travaux ayant trait à la sécurité des occupants de l'immeuble.

La société SOCIETE1.) S.A. offre en preuve les faits suivants :
« *Les deux appartements, les terrasses, les emplacements intérieurs et extérieurs de même que la cave et les parties communes y relatives vendus par acte notarié du 22 septembre 2020 par la concluante à la requérante étaient livrables, habitables et achevés au sens de la loi et notamment de l'article 1601-6 du Code civil à partir du 24 février 2023. Étaient plus particulièrement exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement qui étaient indispensables à l'utilisation conformément à leur destination des immeubles ayant fait l'objet du contrat.*
C'est Madame PERSONNE1.) qui a refusé de procéder au constat d'achèvement et à la remise des clés à la date du 24 février 2023 ».

En premier lieu, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) S.A. entend prouver le résultat final. Or, il ne suffit pas d'offrir en preuve le résultat final auquel on tend, mais il faut proposer des faits qui permettent de démontrer celui-ci (*Le droit judiciaire privé, Thierry HOSCHEIT, n° 718, p. 376*).

En deuxième lieu, l'offre de preuve tend à une déduction juridique à faire par le témoin ; or celle-ci incombe au tribunal.

En troisième lieu, les faits offerts en preuve sont partiellement contredits par le courrier du 10 février 2023 (pièce n° 31 de la société SOCIETE1.) S.A.) dans lequel est écrit : « *Dès mise en service de la chaudière l'appartement disposera de toutes les commodités nécessaires à son utilisation. Les dalles de terrasses, le crépi de façade, les deux emplacements de voiture et l'accès au garage ne font pas partie des commodités nécessaires* ». Dès lors, certains travaux faisant partis de l'offre de preuve n'étaient pas terminés à la date du 24 février 2023 selon ce courrier.

L'offre de preuve est donc irrecevable.

D'une part, le fait matériel de l'achèvement à la date du 24 février 2023 laisse donc d'être établi.

Dans le courrier du 10 février 2023 de la société SOCIETE1.) S.A. au mandataire de PERSONNE1.) (pièce n° 31 de la société SOCIETE1.) S.A.), elle l'informe que, selon elle, les appartements seront achevés à partir du 24 février 2023. Il ressort de l'attestation testimoniale (n° 12) de PERSONNE2.) qu'en date du 10 février 2023, il a été envoyé par courriel et par lettre recommandée à PERSONNE1.) l'information que la réception des appartements pouvait se faire à partir du 24 février 2023 et que ceci est resté sans retour de sa part.

Or, ni ce courrier ni ce témoignage n'établissent que la société SOCIETE1.) S.A. a eu recours au mode de preuve conformément à l'alinéa 2 de la prédite clause contractuelle, mode de preuve dont l'initiative incombe au vendeur.

D'autre part, un constat contradictoire prévu au contrat quant à l'achèvement à la date du 24 février 2023 laisse donc aussi d'être établi.

La preuve d'un achèvement des biens immobiliers vendus, au sens du contrat des parties, n'est donc pas avérée à la date du 24 février 2023 conformément aux conclusions de PERSONNE1.).

Cependant, il ressort de la pièce n° 32 de la société SOCIETE1.) S.A. que PERSONNE1.) a marqué son accord pour une réception du 20 avril 2023 à 14h30.

Il ressort de l'attestation testimoniale (n° 13) de PERSONNE2.) que lors de date de remise des clés du 20 avril 2023, PERSONNE1.) a demandé de terminer les travaux de crépis, peinture sur crépis et peinture de la cage d'escalier pour pouvoir procéder à la remise des clés.

Comme ces travaux restant à faire, après inspection par les deux parties, ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation, le tribunal doit retenir que les ouvrages étaient achevés au plus tard à la date du 20 avril 2023 (et ce sur base des pièces et des faits dans les débats).

Si ce n'est que dans les procès-verbaux du 16 juin 2023 que les parties déclarent que l'immeuble est achevé (habitable), la preuve de cet achèvement se déduit donc de ce qui précède et l'achèvement au sens du contrat des parties est donc antérieur à la réception.

Le tribunal retient donc que les **ouvrages vendus** étaient **achevés le 20 avril 2023**.

La **date d'achèvement** selon le **contrat initial** des parties était le **15 juin 2022 au plus tard**.

- **La suspension/le report du délai de livraison**

° *le report du délai de livraison contractuellement prévu en cours de contrat en raison de travaux supplémentaires commandés par PERSONNE1.) (retard de 15 « jours ouvrables »)* :

En se référant à 9 devis relatifs à des travaux supplémentaires, la société SOCIETE1.) S.A. fait état d'une prolongation totale du délai d'achèvement de 15 jours ouvrables, soit de 3 semaines, prolongations contractuellement prévues par les parties. A titre superfétatoire, elle prend position quant aux arguments adverses.

PERSONNE1.) estime que le choix pour l'ensemble de ces prestations était d'ores et déjà prévu au contrat, à savoir l'acte notarié du 2 septembre 2020, et que le vendeur reste libre pour éviter tout retard d'agir en vertu de la clause prévue à la page 9 de l'acte. Il ne serait pas avéré qu'elle n'aurait pas effectué les choix dans le délai requis ou qu'un retard à ce sujet aurait eu une incidence sur l'avancement des travaux. Les prestations n'auraient d'ailleurs aucune incidence sur l'avancement des travaux.

A la page 9 de l'acte notarié sous un chapitre intitulé travaux modificatifs et complémentaires est prévue la détermination de l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison (par l'architecte).

Le tribunal constate ensuite que les devis auxquels fait référence la société SOCIETE1.) S.A., signés par PERSONNE1.), contiennent toutes une prolongation du délai d'achèvement :

- pièce n° 22 : devis signé le 10 juin 2022 ; prolongation de 5 jours
- pièce n° 23 : devis signé le 8 février 2022 ; prolongation de 2 jours
- pièce n° 24 : devis signé le 25 mars 2022 ; prolongation de 2 jours
- pièce n° 25 : devis signé le 26 octobre 2021 ; prolongation de 1 jour
- pièce n° 26 : devis signé le 26 octobre 2021 ; prolongation de 1 jour
- pièce n° 27 : devis signé le 8 février 2022 ; prolongation de 1 jour
- pièce n° 28 : devis signé le 25 mars 2022 ; prolongation de 1 jour
- pièce n° 29 : devis signé le 26 octobre 2021 ; prolongation de 1 jour
- pièce n° 30 : devis signé le 26 octobre 2021 ; prolongation de 1 jour

Le total de 15 jours, qui doivent donc être considérés comme jours ouvrables, correspond à 3 semaines.

Le **délai d'achèvement**, initialement fixé au 15 juin 2022 au plus tard, a donc été **reporté**, par le biais de prolongations contractuelles antérieures au 15 juin 2022, **à la date du 6 juillet 2022 au plus tard**.

Au vu de ces accords des parties, les moyens de PERSONNE1.) ne sont pas à analyser davantage.

Le tribunal constate d'ores et déjà que la cause susceptible d'entraîner une suspension et donc un retardement du délai d'achèvement doit nécessairement se situer avant l'expiration du délai limite du 6 juillet 2022, sinon avant l'expiration d'un nouveau délai engendré par une première cause de suspension. Il échet donc de procéder à une analyse chronologique des causes

invoquées par la société SOCIETE1.) S.A. En effet, cette dernière invoque plusieurs causes en calculant un total de 231 jours ouvrables (dont les 15 jours de prolongation conventionnelle déjà pris en compte ci-avant) s'étendant sur les années 2021, 2022 et 2023 sans s'attarder à la question de savoir si les causes sont intervenues encore en temps utile.

° *la suspension des travaux en raison du mauvais état du sol – problème d'ordre technique imprévisible (retard de 79 « jours »)* :

Le tribunal constate que le début des travaux convenu était le 15 octobre 2020. Suivant les conclusions de la société SOCIETE1.) S.A. les travaux de terrassement ont été entamés seulement le 22 mars 2021.

La société SOCIETE1.) S.A. explique que le 7 avril 2021, contrairement à un rapport du 28 avril 2020 d'une société spécialisée relatif aux premiers essais de sol statiques, il a été constaté que le sol était de très mauvaise qualité (presque liquide) ; avant les travaux de terrassement, la couche superficielle du terrain, étant étanche, aurait gardé le sol sous-jacent sous pression. Ceci n'aurait pas pu être anticipé. Les travaux de terrassement auraient donc été achevés le 25 juin 2021 et les travaux de gros œuvre fin février 2022.

Elle invoque la force majeure en concluant que les conditions de l'imprévisibilité, de l'irrésistibilité et de l'extériorité sont remplies, sinon une cause légitime de suspension du délai en donnant à considérer qu'elle aurait déployé tous les moyens nécessaires et appropriés pour remédier au problème rencontré. Quant aux causes de suspension prévues au contrat, elle estime que le caractère d'indépendance de la volonté du vendeur ne s'appliquerait qu'à tous autres événements et non pas à ceux expressément énumérés à l'acte notarié. Rien ne permettrait de dire que les causes légitimes de suspension expressément énumérées doivent être extérieures à celui qui les invoque. Le constructeur ne serait d'ailleurs pas responsable si les vices de sol impactent le délai de livraison. Ainsi, elle invoque un accident de chantier, visé au titre des causes suspensives énumérées de façon exemplative au contrat.

PERSONNE1.) conclut que la société SOCIETE1.) S.A. doit rapporter la preuve d'un cas de force majeure ou une autre cause légitime de suspension du délai de livraison, qui ne lui soit pas imputable. La prise en compte de la nature du sol et l'étude des alentours feraient partie des obligations élémentaires du constructeur et les aléas y inhérents devraient être considérés comme des aléas normaux, susceptibles d'être prévus et envisagés. La société SOCIETE1.) S.A. serait d'ailleurs responsable de ses sous-traitants.

Le tribunal se réfère au rapport du 28 avril 2020 du bureau SOCIETE2.) (pièce n° 2 de la société SOCIETE1.) S.A.). Il en ressort (p. 9) :

alinéa 1 : « *Ne possédant pas toutes les données définitives de la construction (Niveau d'assise des fondations, portée des hourdis et de la toiture, matériaux utilisés, …) les conclusions ci-dessous sont conservatoires et établies de manière générale. Le système de fondation ainsi que la descente des charges sont propres à chaque construction. Il est par conséquent nécessaire de réaliser une étude complète de stabilité afin de dimensionner les éléments porteurs ainsi que les fondations de la construction.* »

alinéa 3 : « *Une habitation de gabarit classique (3 niveaux de hourdis)* ***pourrait*** *être fondée en utilisant la solution ci-après en fonction de la profondeur d'assise par rapport au terrain naturel en place lors de la réalisation des essais de sol (…)* » (mise en exergue par le tribunal)

alinéa 7 : « *Nous attirons l'attention sur le niveau d'eau qui a été relevé à partir d'une profondeur de 1,58m (…)* »

alinéa 8 : « *(…) un contrôle visuel de la nature des couches sous-jacentes aux fondations doit être effectué lors des travaux de terrassements afin de déceler des éventuelles hétérogénéités locales.* ».

La découverte de la société SOCIETE1.) S.A. en date du 7 avril 2021 quant à l'état réel du sol n'était donc ni imprévisible ni irrésistible. Elle n'était non plus extérieure à la société SOCIETE1.) S.A. comme elle n'a elle-même pas été suffisamment diligente en se limitant à l'étude du sol du 28 avril 2020. Le deuxième bureau chargé par la société SOCIETE1.) S.A. (SOCIETE3.)) relève lui-même que :« *Ces essais sont de type quantitatifs et non qualitatifs. C'est-à-dire qu'ils ressortent des valeurs chiffrées et non une description de la composition du sol en place* » (pièce n° 6.1. de la société SOCIETE1.) S.A.). Il ressort de cette même prise de position : « *Les essais de sol qui ont été réalisés n'auraient pas pu permettre d'anticiper ce phénomène, ce pourquoi une inspection visuelle est toujours nécessaire lors des terrassements (comme précisé dans l'SOCIETE4.))* ». Or, c'est précisément ce qui avait été déjà souligné par le premier bureau consulté (SOCIETE2.)).

Il est vrai que le contrat des parties prévoit la survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Dans le premier cas, la preuve des conditions de la force majeure est à rapporter. Dans le deuxième cas, la preuve à rapporter est celle d'une cause légitime de suspension du délai. Dans ce deuxième cas, le contrat énumère différentes causes légitimes de suspension. La liste n'est pas limitative en raison du terme « *notamment* ». Il suit une liste prévoyant des cas spécifiques qui se termine comme suit « *ou tout autre évènement indépendant de la volonté du vendeur* ».

La société SOCIETE1.) S.A., invoquant un accident de chantier (qui figure parmi les cas spécifiquement énumérés), conclut que le caractère de l'indépendance de la volonté du vendeur ne s'applique pas aux cas énumérés spécifiquement.

Le contraire est vrai. En effet, parmi les cas expressément énumérés figurent, par exemple, les intempéries, la grève, le lock-out, les troubles résultant d'hostilités, les révolutions, les cataclysmes, les pluies persistantes et les gelées, événements qui sont tous nécessairement indépendants de la volonté de la société SOCIETE1.) S.A.

Une preuve supplémentaire de l'intention des parties est le cas des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux alors qu'elles ne valent pas causes légitimes de suspension si elles sont fondées sur des fautes ou négligences imputables au vendeur.

Le caractère indépendant de la volonté du vendeur ne se limite donc pas à « *tout autre événement* » mais s'applique aussi aux cas spécifiquement énumérés. A part le fait que les vices du sol ne constituent pas un accident de chantier, la cause de suspension ne doit donc pas être imputable au vendeur, soit à la société SOCIETE1.) S.A. En d'autres mots, pour être légitime, la cause de suspension ne doit pas émaner du fait fautif ou négligeant du vendeur.

Le constructeur doit achever les travaux dans les délais contractuellement prévus. Ces travaux comprennent nécessairement l'étude du sol et la considération des vices du sol alors que sans

ces opérations préalables effectuées de manière adéquate, le respect de tout délai d'achèvement contracté est voué à l'échec.

En l'espèce, le fait ayant donné lieu à l'arrêt du chantier, à savoir la découverte d'un sol inadapté à la construction projetée, est due à la négligence de la société SOCIETE1.) S.A. qui s'est basée sur le rapport d'étude du sol du 28 avril 2020 sans procéder à l'étude complète préconisée par les rédacteurs dudit rapport et en ignorant qu'un contrôle visuel de la nature des couches sous-jacentes aux fondations doit être effectué lors des travaux de terrassements.

Une cause légitime de suspension n'est donc pas avérée à ce sujet.

Le **délai d'achèvement** reste donc celui jusqu'au **6 juillet 2022 au plus tard**, fixé plus-haut.

° *Les intempéries (retard de 76 « jours ouvrables »)* :

La société SOCIETE1.) S.A. conclut que suite aux mauvaises conditions météorologiques ayant régné du 9 décembre 2022 au 5 février 2023, elle n'a pu achever les travaux d'aménagement extérieur et de chauffage (pose de citerne et mise en service du système de chauffage) que fin février 2023. Elle conclut encore que les travaux de toiture ont dû être reportés de deux semaines au cours du mois de février 2022 et que les travaux d'aménagement extérieur ont dû être reportés de 31 jours aux mois de décembre 2022 ainsi que de janvier et février 2023.

Si elle conclut donc à une suspension pendant les prédites périodes, le tribunal constate qu'il ressort des pièces auxquelles elle renvoie que les 76 jours concernent une période du 15 octobre 2020 au 16 juin 2023 (cf. relevé unilatéral ; pièce n° 10 ; rubrique « *intempérie* »).

La société SOCIETE1.) S.A. invoque une cause légitime de suspension du délai de livraison. Elle estime que tous les jours d'intempéries sont à rajouter.

PERSONNE1.) estime que l'apparition en saison hivernale d'intempéries empêchant l'exécution de travaux est prévisible et ne peut être qualifiée en soi de cas de force majeure ou de cause de suspension légitime. Elle estime encore que les pièces versées à l'appui de la preuve des intempéries constituent des documents unilatéraux. Elle conclut finalement que la partie adverse doit prouver concrètement en quoi ces conditions météorologiques ont affecté le déroulement normal des travaux pendant cette période.

La loi des parties prévoit les intempéries comme cause légitime de suspension.

Le tribunal considère donc que poser comme condition préalable à l'application de la prédite cause que les intempéries ont dû dépasser par leur intensité et leur durée ce à quoi l'on peut habituellement s'attendre dans nos régions pendant la période considérée et imposer à la société SOCIETE1.) S.A. la preuve qu'elle a anticipé ces événements n'est pas admissible alors que le contrat des parties prévoit les intempéries comme cause de suspension ; événements qui sont nécessairement indépendant de la volonté du vendeur.

Il n'en reste pas moins que, dans un premier temps, l'intempérie doit être prouvée ; et, dans un deuxième temps, il doit être prouvé que l'allongement du délai est raisonnable et que l'évènement fortuit se trouve en relation causale directe avec le retard intervenu dans la construction (*T.A.L., 21.3.2023, précité, pour la 2ème preuve*). Ainsi, finalement, une cause de

suspension ne peut être prise en compte que si aucune faute ou négligence ne peut être reprochée au vendeur alors que la suspension doit être légitime.

En raison de la condition de légitimité prévue au contrat des parties, l'intempérie, à la supposer établie, doit avoir entraîné un retard dans l'achèvement. Il ne suffit donc pas d'invoquer des intempéries ; il faut prouver qu'elles ont empêché l'avancement des travaux et causés un retard effectif (par exemples : en cas de fortes pluies il n'est peut-être pas recommandé d'effectuer des travaux de façade, mais des travaux à l'intérieur restent possibles ; en cas d'interruption des travaux d'un corps de métier ceci n'entraîne pas nécessairement *ipso facto* un retard dans l'achèvement général de la construction), sans que ce retard ne soit dû à une faute ou négligence dans le chef de la société SOCIETE1.) S.A. L'existence d'un lien de causalité est donc requise.

Une intempérie ne constitue donc pas d'office une cause de suspension du délai convenu.

Le tribunal se réfère au relevé de la société SOCIETE1.) S.A. (pièce n° 10 ; récapitulatif unilatéral des jours intempéries sur la période du 15 octobre 2020 au 16 juin 2023).

Jusqu'au 6 juillet 2022, le tribunal compte 55 jours « *intempérie* » et 8 jours « *intempérie informé par courriel* ».

Force est de constater que, sauf pour deux semaines au cours du mois de février 2022, la société SOCIETE1.) S.A., dans ses conclusions, n'indique même pas quels travaux auraient été retardés ; étant observé que les récapitulatifs unilatéraux versés comme pièces n° 11 à 14 par la société SOCIETE1.) S.A. sont insuffisants à cet égard. Si des pièces n° 15 et 16, il découle que pour les 3 et 4 novembre 2021 et pour la période du 12 janvier 2022 au 17 janvier 2022 des travaux de maçonnerie sont concernés, il n'est pas plus amplement développé dans quelle mesure l'achèvement général concret de la construction a été impacté du fait des intempéries invoquées.

Ainsi, concernant les jours autres que ceux de février 2022, le tribunal ne saurait retenir une cause légitime de suspension.

Pour les deux semaines de février 2022, la société SOCIETE1.) S.A. indique que ce sont les travaux de toiture qui ont été retardés. Elle verse, entre autres, un résumé journalier du temps pour février 2022 (MeteoLux). Cependant, elle reste en défaut d'établir concrètement en quoi les conditions météorologiques des huit jours en février 2022 ont affecté le déroulement normal des travaux pendant cette période et dans quelle mesure un retard a été causé dans l'avancement général de la construction. Il n'est pas expliqué pour quelles raisons les travaux ne pouvaient pas être exécutés ; les courriels à l'attention du client des 16 et 22 février 2022 (pièces 20.1. et 20.2. de la société SOCIETE1.) S.A.) se limitant à une information de l'arrêt des travaux dû à la météo.

Le tribunal en conclut qu'une cause légitime de suspension n'est pas avérée non plus pour les huit jours en février 2022.

Le **délai d'achèvement** reste donc celui jusqu'au **6 juillet 2022 au plus tard**.

Tous les autres jours « *intempérie* » ou « *intempérie informé par courriel* » et plus particulièrement les jours relevant de la période du 9 décembre 2022 au 5 février 2023, se situent après cette date du 6 juillet 2022, de sorte que les intempéries de ces jours ne peuvent

en tout état de cause pas engendrer une suspension du délai d'achèvement (sauf si la défaillance du sous-traitant dont l'analyse suivra sera considérée comme cause légitime de suspension antérieure à la date du 6 juillet 2022 ; dans ce cas il faudra revenir sur l'analyse des jours se situant après la date du 6 juillet 2022).

° *Les manquements d'un sous-traitant (retard de 61 « jours »)*

La société SOCIETE1.) S.A. explique que la société SOCIETE6.) s.àr.l. avait été chargée par elle notamment de la réalisation des travaux de façade et que celle-ci avait entamé la pose de l'isolation au courant du mois de septembre 2022. Malgré des courriers de rappel, elle n'aurait pas respecté l'échéancier des travaux et suite à l'achèvement des travaux de cimentage fin novembre 2022, elle aurait quitté le chantier sans le moindre motif légitime. Ceci aurait engendré que la société SOCIETE1.) S.A. était dans l'impossibilité de poser la citerne à gaz. La société SOCIETE6.) s.àr.l. aurait dû achever ces travaux le 7 octobre 2022 et retirer l'échafaudage à cette date, ce qui aurait permis de débuter les travaux d'aménagement extérieur et la pose de la citerne à gaz. La société SOCIETE1.) S.A. lui aurait adressé 33 courriels. En sus la société SOCIETE6.) s.àr.l. aurait été déclarée en état de faillite le 1er mars 2023. La société SOCIETE1.) S.A. estime que ce retard tombe sous le coup du motif de report du délai que constitue « *tout autre événement indépendant de la volonté du vendeur* ».

PERSONNE1.) estime qu'un éventuel retard dans l'exécution des travaux d'un sous-traitant ne constitue pas une cause de suspension prévue par le contrat. Elle conclut encore que la façade ne fait pas partie de la livraison des lots privatifs et n'a aucune incidence sur le délai de livraison de l'ouvrage qui se terminait, selon elle, le 15 juin 2022.

L'évènement invoqué par la société SOCIETE1.) S.A. pour justifier une suspension du délai se situe **après le 6 juillet 2022**, de sorte qu'il ne peut pas engendrer une suspension du délai d'achèvement.

Il en découle qu'il n'y a pas non plus lieu de revenir sur les jours « *intempéries* » postérieurs au 6 juillet 2022.

- **Le dépassement réel du délai d'achèvement des travaux**

En conclusion, il y a lieu de retenir que la **date limite d'achèvement** était le **6 juillet 2022 au plus tard**.

Les ouvrages vendus étaient achevés le 20 avril 2023.

La période se situant entre ces deux dates correspond au dépassement du délai d'achèvement.

- Le dommage
- **La perte de loyers**

PERSONNE1.) estime que les mois de retard constituent une perte de revenus locatifs dont elle ne pourrait jamais profiter. Elle fait état de la mise en location des appartements achetés aux mois d'août 2023 et octobre 2023 ; ceci démontrerait sa volonté d'acquérir pour donner en location.

Afin d'apprécier l'existence d'un préjudice dans le chef de PERSONNE1.) il convient donc de recourir à la notion de perte d'une chance.

La perte d'une chance est un préjudice. Elle implique une appréciation de probabilité, donc de causalité à l'intérieur du préjudice. (*La responsabilité civile, G. RAVARANI, 3ème édition, 2014, n° 1112, p. 1088).*

La perte d'une chance constitue une forme de préjudice certain et la victime doit en obtenir réparation dès que la chance existait. La perte d'une chance constitue un dommage en elle-même. Ce ne sont pas les montants convoités qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner. Dans l'allocation des dommages et intérêts, il faut tenir compte de l'importance de cet espoir, qui doit avoir été sérieux. La chance a dû être véritable et non pas une quelconque chimère. Il s'agit là d'une application du principe de la réparation du préjudice certain, car ce qui est certain, ce n'est pas l'événement ou l'évolution futurs escomptés, mais bien la perte de la chance de les voir se réaliser. (*Cour d'appel, arrêt civil, 21.4.2004, Pas. 32, p. 476*).

La Cour d'appel prescrit, comme démarche à suivre pour l'indemnisation de la perte d'une chance, une double évaluation : « la première consiste à déterminer quelle aurait été la situation de la victime si la chance invoquée à bon droit s'était réalisée ; la seconde conduit à apprécier la chance elle-même, c'est-à-dire le degré de probabilité auquel l'événement se serait produit ». (*G. RAVARANI, op. cit. n° 1112, p. 1090*).

Il est certain que si les ouvrages avaient été achevés à la date du 6 juillet 2022, PERSONNE1.) aurait disposé de l'avantage de préparer une mise en location de ces appartements dès cette date.

Le tribunal doit en l'espèce apprécier la probabilité de la réalisation du prédit avantage en fonction des pièces lui soumis.

PERSONNE1.) se réfère à deux contrats de bail avec un loyer mensuel de 1.800 euros chacun.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut que celui daté du 19 septembre 2023 n'est même pas signé et que la prise d'effet n'était prévue que pour le 1er octobre 2023, soit plus de 3 mois après la prise de possession des appartements. Elle conclut encore que celui signé le 7 août 2023 n'a pris effet que le 15 août 2024, donc 2 mois après la réception. Il ne serait pas établi que les biens en question auraient pu être loués immédiatement après la date d'achèvement.

La société SOCIETE1.) S.A. soulève encore que même à admettre que PERSONNE1.) ait droit à une indemnisation correspondant à 12 mois de loyers, sa perte locative s'élèverait à un montant total de 43.200 euros et non pas de 61.200 euros (12 x 3.600 euros).

Le montant réclamé est encore contesté. L'indemnisation de la perte d'une chance devrait encore se limiter à une fraction de ce montant, calculée en fonction de la probabilité de réaliser les gains.

Il a fallu presque deux mois à PERSONNE1.) pour donner en location un des appartements achetés suite à la réception définitive des ouvrages. Il est vrai que le deuxième contrat de bail versé n'est pas signé, de sorte qu'il est ignoré si le document produit par PERSONNE1.) a pu sortir des effets. Il s'y ajoute qu'à la date du 6 juillet 2022 les ouvrages auraient dû être

habitables sans que tous les travaux de finition auraient dû être achevés. Ainsi le tribunal fixe à 50 % la probabilité de la réalisation de l'avantage qui a échappé à PERSONNE1.).

En rappelant que le tribunal a retenu que les ouvrages vendus étaient achevés le 20 avril 2023, le préjudice est fixé comme suit : 9 mois x 3.600 euros + 14/30 jours x 3.600 euros = 34.080 euros.

En y appliquant le taux de 50%, le préjudice s'élève à 17.040 euros.

Comme la date limite d'achèvement était le 6 juillet 2022, les développements de la société SOCIETE1.) S.A. au sujet d'une contribution par PERSONNE1.) à la réalisation de son préjudice pour la période de mars à juin 2023 sont inopérants. Il en est de même de ceux tendant à dire qu'elle n'aurait pas tout mis en œuvre pour minimiser son prétendu préjudice en attendant deux, voire trois mois pour louer les appartements après le 16 juin 2023 ; en effet elle ne réclame aucune indemnisation pour la période postérieure au 16 juin 2023.

Le tribunal condamne donc la société SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) la somme de 17.040 euros.

- **Les frais d'avocat**

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (*Cass. 9.2.2012, n° 5/12 ; Cour d'appel, 20.11.2014, n° 39462 du rôle ; Cour d'appel, 26.3.2014, P. 37, p. 105*).

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

Il ne résulte pas des éléments de la cause que l'attitude de la société SOCIETE1.) S.A. ait dégénéré en abus ou serait constitutif d'une faute distincte de celle qui a mené à l'introduction de la présente demande en justice.

Partant, le tribunal dit non fondée la demande de PERSONNE1.) relative aux frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

- <u>Les demandes accessoires</u>

Au vu de l'issu du litige, la société SOCIETE1.) S.A. doit supporter les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Isabelle HOMO sur ses affirmations de droit, étant précisé que le tribunal ne dispose pas de pièce quant à une instance de référé entre les parties.

Au même motif, la société SOCIETE1.) S.A. est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et de sa demande relative aux frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) ayant été contrainte de recourir au service d'un avocat à la Cour pour rentrer dans ses droits, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Compte tenu des éléments de la cause il convient de lui allouer le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

reçoit l'assignation en la pure forme ;

dit irrecevable l'offre de preuve de la société SOCIETE1.) S.A. ;

dit que les ouvrages vendus étaient achevés le 20 avril 2023 ;

dit que la date limite d'achèvement des ouvrages vendus était le 6 juillet 2022 au plus tard ;

constate que la société SOCIETE1.) S.A. a dépassé le délai réel d'achèvement de 9 mois et 14 jours ;

déclare la demande en réparation de PERSONNE1.) partiellement fondée ;

condamne la société SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) la somme de 17.040 euros ;

condamne la société SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) relative aux frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

déboute la société SOCIETE1.) S.A. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et de sa demande relative aux frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

met les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.) S.A. avec distraction au profit de Maître Isabelle HOMO.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Lexie BREUSKIN, 1ère Vice-Présidente du Tribunal, assistée de la greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière, Cathérine ZEIMEN	La 1ère Vice-Présidente du Tribunal Lexie BREUSKIN