

Texte pseudonymisé

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

N° 154 / 2025

du 13.11.2025

Numéro CAS-2025-00065 du registre

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, treize novembre deux mille vingt-cinq.**

Composition :

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,
Sonja STREICHER, conseiller à la Cour d'appel,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), Gesellschaft mit beschränkter
Haftung, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le
gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),**

demanderesse en cassation,

**comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, en l'étude duquel
domicile est élu,**

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeur en cassation,

**comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, en l'étude de
laquelle domicile est élu.**

Vu l'arrêt attaqué numéro 184/24-II-CIV rendu le 11 décembre 2024 sous le numéro CAL-2023-01054 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 13 mars 2025 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), Gesellschaft mit beschränkter Haftung, (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à PERSONNE1.), déposé le 11 avril 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 8 mai 2025 par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), déposé le 12 mai 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Claude HIRSCH.

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant sur les demandes principales du défendeur en cassation, avait condamné la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation certains montants du chef de retard dans l'achèvement et la livraison d'appartements et du chef de préjudice subi suite à la disparition sur le chantier d'équipements de cuisine. Le Tribunal avait débouté le défendeur en cassation de ses demandes présentées des chefs de perte locative, d'intérêts bancaires et de préjudice moral. Statuant sur les demandes reconventionnelles de la demanderesse en cassation, le Tribunal avait condamné le défendeur en cassation à payer à celle-ci un certain montant pour les frais liés au maintien de la garantie bancaire. Le Tribunal avait débouté la demanderesse en cassation de ses demandes tendant au remboursement des frais de chauffage et d'électricité.

La Cour d'appel, saisie d'un appel principal présenté par la demanderesse en cassation et d'un appel incident introduit par le défendeur en cassation, a confirmé la condamnation de la demanderesse en cassation du chef de retard dans l'achèvement et la livraison d'appartements et du chef de préjudice subi suite à la disparition sur le chantier d'équipements de cuisine. La Cour d'appel a, par réformation, débouté la demanderesse en cassation de la demande pour les frais liés au maintien de la garantie bancaire et a confirmé le rejet de ses demandes tendant au remboursement des frais de chauffage et d'électricité.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation des articles 109 de la Constitution, 249 et 587 du Nouveau Code de Procédure Civile,

En ce que l'arrêt attaqué présente une contradiction de motifs, équivalant de fait à un défaut de motifs, sinon à l'absence de motivation sous-tendant la décision prise,

Alors que la Cour d'Appel, tout en retenant que la date d'achèvement des parties privatives (fixant l'obligation contractuelle à charge du promoteur) était à fixer au 19 décembre 2017, a néanmoins condamné SOCIETE1.) au paiement de pénalités de retard jusqu'au 25 juillet 2018, sans autre motivation, justification ou explication. ».

Réponse de la Cour

Le vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement est cumulativement tenu de l'obligation d'achèvement de l'immeuble, dont les modalités sont notamment déterminées par l'article 1601-6 du Code civil et les stipulations contractuelles, et de l'obligation de délivrance de l'immeuble, dont les modalités sont notamment déterminées par l'article 1605 du Code civil.

Ayant constaté que le délai d'achèvement avait été fixé au 31 décembre 2016, que la demanderesse en cassation avait été mise en demeure par courrier du 12 avril 2017 de délivrer les appartements, que l'achèvement avait eu lieu en date du 19 décembre 2017 sans que le retard d'achèvement ne soit imputable à une cause justificative ou une faute imputable au défendeur en cassation et que la remise des clefs valant délivrance des appartements au défendeur en cassation avait eu lieu en date du 25 juillet 2018, pour fixer le cours des indemnités de retard journalières sur la période du 12 avril 2017 au 25 juillet 2018, les juges d'appel ne se sont pas contredits.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code Civil,

En ce que l'arrêt attaqué a fait une mauvaise application des termes contractuels prévus aux termes des actes notariés en considérant que la date d'achèvement correspondait à la date de remise clés,

Alors qu'il était constant en cause que la partie PERSONNE1.) s'était portée acquéreuse de trois lots auprès de SOCIETE1.) par contrats du 26 février 2015 aux termes desquels la date à prendre en considération pour fixer l'achèvement était celle de l'achèvement des parties privatives. ».

Réponse de la Cour

En ce que les juges d'appel n'ont pas considéré que la date d'achèvement correspondait à la date de remise des clefs, mais que l'obligation de délivrance, distincte de l'obligation d'achèvement, avait été exécutée au jour de la remise des clefs, le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1601-6 du Code Civil,

En ce que l'arrêt attaqué a retenu que la date d'achèvement des ouvrages correspondait in fine à la date de livraison des appartements,

Alors que outre les termes contractuelles qui imposaient à SOCIETE1.) de parfaire les seuls ouvrages privatifs dans un délai de rigueur; il reste que la notion d'achèvement telle que prescrite par les termes de l'article 1601-6 du Code Civil (et auxquels renvoient les actes notariés liant les parties) diffèrent des notions de livraison et/ou de remise des clés, dans la mesure où l'achèvement est donné toutes les fois où sont installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'ouvrage. ».

Réponse de la Cour

En ce que les juges d'appel n'ont pas considéré que la date d'achèvement correspondait à la date de livraison, mais que l'obligation de délivrance, distincte de l'obligation d'achèvement, avait été exécutée au jour de la remise des clefs, le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

Sur le quatrième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1147 du Code Civil, pris ensemble avec les dispositions des articles 1134, 1601-6 et 1601-5 f) du même Code,

En ce que l'arrêt attaqué a réformé le jugement de première instance qui avait retenu le principe de la responsabilité de Monsieur PERSONNE1.) dans la rétention abusive des garanties d'achèvement tout en prenant acte de l'achèvement des ouvrages,

Alors que la Cour d'Appel retient (elle aussi) expressément un achèvement des parties privatives au 19 décembre 2017, et qu'en l'espèce, les logements étaient parfaitement habitables à cette date, de sorte que l'achèvement complet de l'immeuble était parfaitement donné et qu'en retenant les garanties au-delà de cet achèvement, Monsieur PERSONNE1.) engageait sa responsabilité contractuelle. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir décidé que la garantie d'achèvement pouvait être maintenue au-delà du constat d'achèvement des parties privatives.

En retenant

« S'il est exact qu'il a été retenu que les parties privatives de PERSONNE1.) étaient achevées dès le 19 décembre 2017, toujours est-il qu'il est admis dans un immeuble en copropriété, tel qu'en l'espèce, que les parties communes indispensables à l'utilisation normale des fractions vendues doivent suivre le même sort que les fractions elles-mêmes, et de ce fait bénéficier de la garantie d'achèvement en cas de besoin, de sorte que les garanties d'achèvement couvrent également les parties communes. »,

les juges d'appel ont fait l'exacte application de la loi.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur les indemnités de procédure

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

rejette le pourvoi ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

la condamne à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 5.000 euros ;

la condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Stéphanie LACROIX, sur ses affirmations de droit.

Monsieur le président Thierry HOSCHEIT étant dans l'impossibilité de signer, la minute du présent arrêt est signée par le conseiller le plus ancien en rang ayant concouru à l'arrêt.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Marie-Laure MEYER en présence du premier avocat général Monique SCHMITZ et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet général dans l'affaire de cassation

entre

SOCIETE1.) GmbH

et

PERSONNE1.)

(affaire n° CAS-2025-00065 du registre)

Par dépôt, en date du 11 avril 2025 au greffe de la Cour supérieure de justice, d'un mémoire signé par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, SOCIETE1.) GmbH s'est pourvue contre l'arrêt n° 184/24-II-CIV, numéro CAL-2023-01054 du rôle, rendu contradictoirement le 11 décembre 2024 par la deuxième chambre de la Cour d'appel, siégeant en matière civile.

SUR LA RECEVABILITE DU POURVOI EN LA PURE FORME

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne le délai¹ et la forme².

Le pourvoi est dirigé contre une décision contradictoire, donc non susceptible d'opposition, rendue en dernier ressort qui tranche tout le principal, de sorte qu'il est également recevable au regard des articles 1^{er} et 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci- après « loi de 1885 »).

Il est partant recevable.

1 Il ne ressort pas des pièces du dossier que l'arrêt attaqué ait été signifié. L'inventaire de la farde de pièces versée à l'appui du mémoire en cassation indique d'ailleurs que l'arrêt attaqué n'a pas été signifié, affirmation qui n'est pas contredite par le défendeur en cassation. Le délai pour se pourvoir n'a partant pas commencé à courir.

2 La partie demanderesse a déposé un mémoire en cassation signé par un avocat à la Cour et signifié le 13 mars 2025 à la partie défenderesse en cassation avant d'être déposé le 11 avril 2025 au greffe de la Cour supérieure de justice. Ces formalités imposées par l'article 10 de la loi de 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ont partant été respectées.

SUR LES FAITS

Par trois actes notariés de vente en état futur d'achèvement signés en date du 26 février 2015, le défendeur en cassation avait acquis auprès de la société demanderesse en cassation trois appartements dans une résidence à ADRESSE3.).

Par jugement du 3 mars 2023, tel que rectifié par jugement du 14 juillet 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait condamné la société demanderesse en cassation notamment au paiement de la somme de 56.280 euros à titre d'indemnités pour le « *retard dans l'achèvement et la livraison des appartements* »³. La juridiction de première instance avait encore condamné le défendeur en cassation notamment au paiement d'un montant de 18.592,64 euros « *pour les frais liés au maintien de la garantie bancaire* »⁴.

Suite à l'appel relevé par la société demanderesse en cassation, la Cour d'appel, dans son arrêt du 11 décembre 2024, a, entre autres, confirmé la condamnation de la société demanderesse en cassation à la somme de 56.280 euros, mais la juridiction d'appel a déchargé le défendeur en cassation de la condamnation au paiement du montant de 18.592,64 euros.

Il s'agit de l'arrêt dont pourvoi.

SUR LE PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le premier moyen de cassation, reprochant à la Cour d'appel une « *contradiction de motifs, équivalant de fait à un défaut de motifs, sinon à l'absence de motivation sous-tendant la décision prise* »⁵, est tiré de la violation des articles 109 de la Constitution, 249 et 587 du Nouveau code de procédure civile, en ce que la Cour d'appel a « *condamné [la société demanderesse en cassation] au paiement des pénalités de retard jusqu'au 25 juillet 2018, sans autre motivation, justification ou explication* »⁶, alors qu'elle a « *reten[u] que la date d'achèvement des parties privatives (fixant l'obligation contractuelle à charge du promoteur) était à fixer au 19 décembre 2017* »⁷.

En ce que le moyen vise principalement la contradiction de motifs

La demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel de s'être contredite en retenant⁸ d'une part :

« *Conformément aux clauses des actes notariés, la société [demanderesse en cassation] s'était engagée à achever les ouvrages des parties privatives au plus tard le 31 décembre 2016* »⁹.

« *Il y a lieu de relever que cette possibilité de se domicilier dans les appartements acquis n'a été accordée par la commune de ADRESSE3.) qu'en date du 19 décembre 2017, de*

3 Arrêt attaqué, p. 5, neuvième alinéa.

4 Arrêt attaqué, p. 6, deuxième alinéa.

5 Mémoire en cassation, p. 11, quatrième alinéa.

6 Mémoire en cassation, p. 11, cinquième alinéa.

7 Mémoire en cassation, p. 11, cinquième alinéa.

8 Mémoire en cassation, p. 12, huitième au treizième alinéas, et p. 13, premier et deuxième alinéas.

9 Arrêt attaqué, p. 15, quatrième alinéa.

sorte que les juges de première instance sont à confirmer pour avoir retenu le 19 décembre 2017 comme date d'achèvement »¹⁰.

« S'il est exact qu'il a été retenu que les parties privatives [acquises par le défendeur en cassation] étaient achevées dès les 19 décembre 2017 (...) »¹¹.

Et d'autre part :

« [Le défendeur en cassation] rapporte dès lors la preuve d'un retard d'achèvement et de livraison des appartements acquis sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 25 juillet 2018, et la société [demanderesse en cassation] ne rapporte pas la preuve que ce retard ne lui est pas imputable »¹².

La demanderesse en cassation estime donc que la juridiction d'appel ne pouvait, sans se contredire, retenir une date d'achèvement des travaux au 19 décembre 2017 et la condamner au « paiement des pénalités contractuelles (dues jusqu'à achèvement) jusqu'au 25 juillet 2018, sans autre précision, explication ou autre motivation »¹³.

Principalement : le moyen est irrecevabilité

La demanderesse en cassation reproche dès lors à la Cour d'appel d'avoir retenu la date du 19 décembre 2017 comme date d'achèvement mais de l'avoir condamné au paiement d'une indemnisation jusqu'au 25 juillet 2018. Ce faisant, la demanderesse en cassation reproche en réalité à la juridiction d'appel de ne pas avoir tiré les bonnes conséquences juridiques de ses constatations factuelles. Le grief est de ce fait « relatif au bien-fondé des conséquences juridiques déduites d'un fait matériel, [et partant] étranger à celui de la contradiction de motifs »¹⁴.

Le moyen est donc irrecevable.

Subsidiairement : le moyen n'est pas fondé

Il ressort de la jurisprudence de votre Cour que « [l]e grief tiré de la contradiction de motifs, équivalent à un défaut de motifs, ne peut être retenu que si les motifs incriminés sont contradictoires à un point tel qu'ils se détruisent et s'annihilent réciproquement, aucun ne pouvant être retenu comme fondement de la décision »¹⁵.

En l'espèce, il y a lieu de constater que la Cour d'appel a tout d'abord rappelé les termes des actes notariés de vente qui, d'un côté, ont fixé le 31 décembre 2016 comme date à laquelle « les ouvrages des parties privatives » devraient, sauf exceptions contractuellement prévues, être

10 Arrêt attaqué, p. 15, neuvième alinéa.

11 Arrêt attaqué, p. 19, cinquième alinéa.

12 Arrêt attaqué, p. 18, quatrième alinéa.

13 Mémoire en cassation, p. 12, septième alinéa.

14 Cass., 21 avril 2022, n°53/2022 (réponse au cinquième moyen). Voy. également Cass., 17 octobre 2024, n° 148/2024 pénal (réponse au troisième moyen) ; J. et L. BORE, *La cassation en matière civile*, Paris, Dalloz, 2023, p. 242, n° 77.133.

15 Cass., 19 juin 2025, n°109/2025 (réponse à la troisième brache du premier moyen) ; Cass., 22 mai 2025, n°88/2025 (réponse au deuxième moyen).

« achevés »¹⁶, et, de l'autre, ont convenu d'une indemnité « *[e]n cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la partie venderesse* »¹⁷.

L'indemnité contractuellement prévue couvre dès lors non seulement le retard dans l'exécution des travaux, et donc l'achèvement, mais aussi le retard de livraison.

C'est ainsi que la juridiction d'appel a valablement pu retenir que « *[t]el que prévu par les clauses pénales insérées dans les actes notariés de vente, [le défendeur en cassation] peut demander, pour le cas où le retard d'exécution ou de livraison est imputable à la société [demanderesse en cassation], une indemnité (...)* »¹⁸.

La Cour d'appel a ensuite distingué entre la date d'achèvement, à savoir le 19 décembre 2017¹⁹, et la livraison des appartements au jour de la remise des clés, à savoir en date du 25 juillet 2018²⁰.

Ce faisant, la Cour d'appel a fait une application des dispositions contractuelles qui fixent non seulement la date d'achèvement, mais traitent aussi du « *retard d'exécution ou de livraison* ».

La Cour d'appel a de ce fait pu, sans se contredire, retenir d'une part que la date d'achèvement des travaux était à fixer au 19 décembre 2017 et conclure d'autre part à un retard dans la livraison des appartements acquis, livraison qui n'est intervenue que le 25 juillet 2018. Comme les indemnités contractuellement prévues couvraient aussi l'hypothèse du retard de livraison, la Cour d'appel a pu valablement condamner la société demanderesse en cassation au paiement des indemnités de retard jusqu'au 25 juillet 2018, date retenue par la Cour d'appel comme étant celle de la livraison.

Le moyen n'est partant pas fondé.

En ce que le moyen vise subsidiairement une absence de motifs

La partie demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel d'avoir retenu le 19 décembre 2017 comme date d'achèvement mais de l'avoir condamnée « *au paiement des pénalités contractuelles (dues jusqu'à achèvement) jusqu'au 25 juillet 2018, sans autre précision, explication ou autre motivation* »²¹.

Selon une formule classique de votre Cour, « *[l]e défaut de motifs est un vice de forme. Une décision est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, fût-elle incomplète ou viciée, sur le point considéré* »²².

Si la Cour d'appel a fixé la date d'achèvement au 19 décembre 2017²³, elle a cependant retenu le 25 juillet 2018, date de remise des clés²⁴, comme jour de livraison des appartements²⁵ et

16 Arrêt attaqué, p. 14, quatrième alinéa.

17 Arrêt attaqué, p. 14, dernier alinéa.

18 Arrêt attaqué, p. 15, deuxième alinéa.

19 Arrêt attaqué, p. 15, neuvième alinéa.

20 Arrêt attaqué, p. 15, premier et sixième alinéas, et p. 18, cinquième alinéa.

21 Mémoire en cassation, p. 12, septième alinéa.

22 A titre d'exemple : Cass., 20 février 2025, n° 32/2025 (réponse à la seconde branche du premier moyen).

23 Arrêt attaqué, p. 15, neuvième alinéa.

24 Arrêt attaqué, p. 15, sixième alinéa.

25 Arrêt attaqué, p. 15, premier alinéa.

conclu à un « *retard d'achèvement et de livraison des appartements acquis sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 25 juillet 2018* »²⁶ sans que la demanderesse en cassation ne puisse rapporter « *la preuve que ce retard ne lui est pas imputable* »²⁷, les éléments invoqués par la partie demanderesse en cassation au titre de causes légitimes de suspension du délai de livraison ayant été rejetés par la Cour d'appel²⁸.

Ce faisant, la Cour d'appel, reprenant la distinction effectuée par les actes notariés entre le « *délai d'exécution des travaux* »²⁹ et l'indemnité due « *[e]n cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la partie venderesse* »³⁰, a motivé sa décision sur le point considéré.

Le moyen n'est donc pas fondé.

SUR LE DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil, en ce que la Cour d'appel « *a fait une mauvaise application des termes contractuels prévus aux termes des actes notariés en considérant que la date d'achèvement correspondait à la date de remise [des] clés* »³¹, alors que la juridiction d'appel aurait dû retenir que la date d'achèvement correspondait à la date d'achèvement des parties privatives.

A. Sur la recevabilité du moyen de cassation

La partie défenderesse en cassation conclut à l'irrecevabilité du second moyen de cassation pour être nouveau et mélangé de fait et de droit, « *la demanderesse en cassation n'a[yant] jamais invoqué en instance d'appel le fait que c'est la date d'achèvement qui aurait dû être prise en considération pour le calcul des indemnités de retard et non la date de livraison effective* »³².

Or, il résulte de l'acte d'appel que la partie demanderesse en cassation avait soutenu que « *c'est l'achèvement (des seules parties privatives) qui fixe contractuellement l'obligation de [la demanderesse en cassation] et non pas la livraison du bien* »³³ et que cette date d'achèvement serait à fixer au 12 juillet 2017, sinon au 12 décembre 2017, sinon au 19 décembre 2017, sinon au 27 février 2018³⁴, que le retard d'achèvement serait légitimé³⁵ et qu'il y aurait partant lieu de « *décharger la partie appelante de toutes les condamnations intervenues à son encontre en indemnisation de retards supposés* »³⁶.

Cette même position résulte des conclusions d'appel notifiées le 16 avril 2024³⁷.

26 Arrêt attaqué, p. 18, quatrième alinéa.

27 Arrêt attaqué, p. 18, quatrième alinéa.

28 Arrêt attaqué, p. 15, dernier alinéa, à p. 18, troisième alinéa.

29 Arrêt attaqué, p. 14, troisième alinéa.

30 Arrêt attaqué, p. 14, huitième alinéa.

31 Mémoire en cassation, p. 13, septième alinéa.

32 Mémoire en réponse, p. 11, troisième alinéa.

33 Pièce n° 2 versée par la partie demanderesse en cassation à l'appui de son mémoire en cassation, p. 10, § 36.

34 Pièce n° 2 versée par la partie demanderesse en cassation à l'appui de son mémoire en cassation, p. 25.

35 Pièce n° 2 versée par la partie demanderesse en cassation à l'appui de son mémoire en cassation, p. 19, § 108.

36 Pièce n° 2 versée par la partie demanderesse en cassation à l'appui de son mémoire en cassation, p. 25.

37 Pièce n° 3 versée par la partie demanderesse en cassation à l'appui de son mémoire en cassation, pp. 17 et 18.

Le moyen n'est partant pas nouveau et est recevable à cet égard.

Principalement : le moyen manque en fait et ne saurait être accueilli

Il ressort de la discussion du moyen³⁸ que la demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir mal interprété la clause contractuelle suivante :

« 3) Délai d'exécution des travaux :

Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés au plus tard le 31 décembre 2016 sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison. Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés 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 événement 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'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Il est bien entendu que ceci vaut de la même manière tant pour les acquisitions effectuées avant et après la survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison et dans tous les cas, toujours à partir du début des travaux de constructions. »³⁹

Il y a lieu de constater en premier lieu que les passages pertinents du point « 3) Délai d'exécution des travaux » figurant au chapitre « Poursuite et achèvement de la construction » et rappelés par la Cour d'appel se lisent comme suit :

« POURSUITE et ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

(...)

3) Délai d'exécution⁴⁰ des travaux :

Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages des parties privatives soient achevés⁴¹ au plus tard le 31 décembre 2016 sauf survenance d'un cas de force majeure, ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai

38 Mémoire en cassation, p. 14, deuxième au sixième alinéas.

39 Arrêt attaqué, p. 14, troisième au sixième alinéas.

40 Je souligne.

41 Je souligne.

de livraison⁴². Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérés 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 événement 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'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Il est bien entendu que ceci vaut de la même manière tant pour les acquisitions effectuées avant et après la survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison et dans tous les cas, toujours à partir du début des travaux de constructions.

(...)

INDEMNITE POUR RETARD

En cas de retard d'exécution⁴³ ou de livraison⁴⁴ imputable à la partie venderesse, celle-ci payera à la partie acquéreuse, à titre d'indemnité forfaitaire quarante EUROS (40 E) par jour de calendrier de retard. Cette indemnité ne sera due, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que la partie acquéreuse aura adressée à la partie venderesse. »⁴⁵

La juridiction d'appel a aussi rappelé que les actes notariés prévoient « que l'exécution de l'obligation d'achever sera constatée⁴⁶ après que le vendeur aura convoqué l'acquéreur par lettre recommandée en vue de constater l'achèvement au sens défini à l'article 1601-6 du Code civil, et, si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur pour valoir livraison⁴⁷ et prise de possession »⁴⁸.

Si la Cour d'appel a remarqué qu'« [i]l ne ressort d'aucune pièce du dossier qu'une telle convocation par lettre recommandée aux fins de constater l'achèvement⁴⁹ des parties privatives a été envoyée [au défendeur en cassation] et qu'il y a eu un constat d'achèvement⁵⁰ avant la

42 Je souligne.

43 Je souligne.

44 Je souligne.

45 Arrêt attaqué, p. 14.

46 Je souligne.

47 Je souligne.

48 Arrêt attaqué, p. 15, cinquième alinéa.

49 Je souligne.

50 Je souligne.

*remise des clefs*⁵¹ en date du 25 juillet 2018 »⁵², elle a cependant, au vu d'autres éléments du dossier, fixé la date d'achèvement au 19 décembre 2017⁵³.

La juridiction d'appel a en outre constaté que « *la livraison des appartements a eu lieu en date du 25 juillet 2018* »⁵⁴, date qui correspond à celle de la remise des clés⁵⁵ et remise des clés valant livraison au sens des actes notariés de vente.

La Cour d'appel a dès lors distingué entre achèvement (19 décembre 2017⁵⁶), constat d'achèvement (25 juillet 2018⁵⁷) et livraison (25 juillet 2018⁵⁸) pour retenir un « *retard dans la livraison des appartements à partir de leur achèvement* »⁵⁹.

Si le moyen de cassation devait plus spécifiquement viser le passage de l'arrêt d'appel selon lequel le défendeur en cassation « *rapporte dès lors la preuve d'un retard d'achèvement et de livraison des appartements acquis sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 25 juillet 2018* »⁶⁰, les développements qui précèdent démontrent à suffisance que la Cour d'appel n'a pas retenu « *que la date d'achèvement correspondait à la date de remise des clés* »⁶¹ : elle a conclu à un retard d'achèvement suivi d'un retard de livraison et donc de remise des clés.

Le moyen de cassation, en reprochant à la Cour d'appel d'avoir « *considér[é] que la date d'achèvement correspondait à la date de remise des clés* »⁶² procède dès lors d'une lecture incomplète et partant erronée de l'arrêt attaqué.

Le deuxième moyen de cassation manque partant en fait et ne saurait être accueilli.

Subsidiairement : le moyen n'est pas fondé

Dans le cadre de la discussion de son moyen, la demanderesse en cassation souligne que « *c'est l'achèvement (des seules parties privatives) qui fixe contractuellement l'obligation de [la demanderesse en cassation] et non pas la livraison du bien* »⁶³.

Si le moyen de cassation sous rubrique devait dès lors être compris comme formulant en substance une dénaturation des termes du contrat, il y a lieu de conclure que les juges d'appel ont, hors toute dénaturation, procédé à une interprétation souveraine des termes des actes de vente que leur ambiguïté rendait nécessaire⁶⁴.

Le moyen n'est partant pas fondé.

51 Je souligne.

52 Arrêt attaqué, p. 15, sixième alinéa.

53 Arrêt attaqué, p. 15, neuvième alinéa.

54 Arrêt attaqué, p. 15, premier alinéa.

55 Arrêt attaqué, p. 15, sixième alinéa.

56 Arrêt attaqué, p. 15, neuvième alinéa.

57 Arrêt attaqué, p. 15, sixième alinéa.

58 Arrêt attaqué, p. 15, premier alinéa.

59 Arrêt attaqué, p. 18, troisième alinéa.

60 Arrêt attaqué, p. 18, quatrième alinéa.

61 Mémoire en cassation, p. 13, septième alinéa.

62 Mémoire en cassation, p. 13, septième alinéa.

63 Mémoire en cassation, p. 14, neuvième alinéa.

64 Voy. dans ce contexte Cass., 1^{er} février 2024, n° 21/2024 (réponse à la seconde branche du moyen de cassation unique).

SUR LE TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le troisième moyen de cassation est tiré de « la violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1601-6 du Code civil »⁶⁵ en ce que « l'arrêt attaqué a retenu que la date d'achèvement des ouvrages correspondait in fine à la date de livraison des appartements »⁶⁶, alors que « la notion d'achèvement telle que prescrite par les termes de l'article 1601-6 du Code civil (et auxquels renvoient les actes notariés liant les parties) diffèr[e] des notions de livraison et/ou de remise des clés, dans la mesure où l'achèvement est donné toutes les fois où sont installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation de l'ouvrage »⁶⁷.

En d'autres termes, la demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir fait correspondre la date d'achèvement et la date de livraison et estime qu'en la condamnant au paiement des indemnités de retard jusqu'à la remise des clés, les juges d'appel ont méconnu les termes de l'article 1601-6 du Code civil car ils auraient dès lors fait coïncider la date d'achèvement avec la date de remise des clés, ce qui serait contraire aux termes de l'article 1601-6 du Code civil.

Il résulte toutefois des développements effectués au titre du deuxième moyen de cassation que la Cour d'appel n'a à aucun moment considéré que la date d'achèvement correspondait à la date de livraison des appartements.

Le troisième moyen procède dès lors d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué, manque partant en fait et ne saurait être accueilli.

SUR LE QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Le quatrième moyen de cassation est tiré de « la violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1147 du Code civil, pris ensemble avec les dispositions des articles 1134, 1601-6 et 1601-5 f) du même Code »⁶⁸ en ce que la Cour d'appel « a réformé le jugement de première instance qui avait retenu le principe de la responsabilité [du défendeur en cassation] dans la rétention abusive des garanties d'achèvement tout en prenant acte de l'achèvement des ouvrages »⁶⁹, alors qu'en retenant le 19 décembre 2017 comme date d'« achèvement des parties privatives »⁷⁰, la juridiction d'appel auraient dû constater une rétention abusive des garanties d'achèvement au-delà de cette date, engageant ainsi la responsabilité contractuelle du défendeur en cassation.

Tout d'abord, il y a lieu de relever que :

- l'article 1147 du Code civil traite des dommages et intérêts en cas d'inexécution contractuelle ou de retard dans cette exécution,
- l'article 1134 du Code civil traite de la force obligatoire des conventions,
- l'article 1601-6 du Code civil traite de la notion d'achèvement des travaux au sens des articles 1601-2 et 1601-9 du même code,

65 Mémoire en cassation, p. 15, premier alinéa.

66 Mémoire en cassation, p. 15, deuxième alinéa.

67 Mémoire en cassation, p. 15, troisième alinéa.

68 Mémoire en cassation, p. 17, dernier alinéa.

69 Mémoire en cassation, p. 18, premier alinéa.

70 Mémoire en cassation, p. 18, deuxième alinéa.

- l'article 1601-5 f) du Code civil traite de l'obligation pour les contrats de vente en l'état futur d'achèvement de prévoir « *la garantie de l'achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat (...)* ».

La partie défenderesse en cassation conteste la recevabilité du moyen qui mettrait en œuvre plusieurs cas d'ouverture⁷¹.

Si le moyen invoque donc la violation de plusieurs textes, il n'en reste pas moins qu'il critique « *une seule et même erreur de droit* »⁷² que la Cour d'appel aurait commise, à savoir retenir le 19 décembre 2017 comme date d'achèvement sans conclure à une rétention abusive des garanties d'achèvement par le défendeur en cassation au-delà de cette date. Le moyen est de ce fait recevable au regard de l'article 10, deuxième alinéa, première phrase, de la loi de 1885.

Il ressort de la discussion du moyen que la demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel de ne pas avoir retenu de faute dans le chef du défendeur en cassation alors que ce dernier « *a[urait] failli à son obligation contractuelle de restituer les garanties dès achèvement au sens des dispositions de l'article 1601-6 du Code civil* »⁷³, aurait « *reten[u] abusivement les originaux [des garanties d'achèvement] et (...) refus[é] de signer les constats d'achèvement* »⁷⁴, et se serait de ce fait « *constitu[é] en faute* »⁷⁵.

La demanderesse en cassation estime que la Cour de cassation « *peut exercer son contrôle sur la qualification de faute au sens de l'article 1147 du Code civil* »⁷⁶.

Si la Cour de cassation française procède au contrôle de la qualification des faits – faits que le juge du fond constate souverainement – et « *apprécie si la faute est ou non caractérisée* »⁷⁷, votre Cour retient que l'appréciation, par les juges du fond, de l'existence d'une faute dans le chef d'un cocontractant relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation⁷⁸.

Il faut dès lors conclure que sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend en réalité qu'à remettre en discussion une appréciation souveraine des juges du fond.

En conséquence, le moyen ne saurait être accueilli.

71 Mémoire en réponse, p. 13, premier à quatrième alinéas.

72 J. et L. BORE, *op. cit.*, p. 487, n° 81.97.

73 Mémoire en cassation, p. 20, septième alinéa.

74 Mémoire en cassation, p. 20, deuxième alinéa.

75 Mémoire en cassation, p. 20, deuxième alinéa.

76 Mémoire en cassation, p. 20, cinquième alinéa.

77 J. et L. BORE, *op. cit.*, p. 345, n° 67.74.

78 Voy. dans ce contexte : Cass., 7 juillet 2016, n° 76/16 (réponse au quatrième moyen). Voy. également J. PETRY, G. WIVENES, « L'irrecevabilité "de fond" des moyens de cassation en matière civile », *RdPs*, 2025, n° 07-08, p. 75 (avec les références citées, et notamment Cass., 19 novembre 2015, n° 82/15 [réponse aux première, troisième et quatrième branches de l'unique moyen de cassation] : « *Attendu que l'examen du respect des obligations nées d'un contrat et l'analyse d'une faute à la base d'une responsabilité contractuelle [...] relèvent du pouvoir d'appréciation souverain du juge du fond et échappent au contrôle de la Cour de cassation* »).

Conclusion

Le pourvoi en cassation est recevable, mais il est à rejeter.

Pour le Procureur Général d'Etat,
L'Avocat général

Claude HIRSCH