

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00008

Audience publique du mardi neuf janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-02510 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, premier juge
Luc WEBER, greffier.

Entre

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du DATE1.),

comparaissant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442 représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Anissa BALI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Procédure :

Par exploit du DATE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.)(ci-après : « les consorts PERSONNE3.) ») ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE1.) »), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir engager sa responsabilité contractuelle, sinon sur base de l'enrichissement sans cause, sinon sur toutes autres bases légales à faire valoir en temps et en lieux, et pour l'entendre condamner à payer à Monsieur PERSONNE1.), la somme totale en principal de 45.400,10 euros se décomposant comme suit :

- « TABLEAU »

Suivant exploit précité, les consorts PERSONNE3.) demandent également à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) les mêmes montants précités.

Ils demandent en outre la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance, le tout assorti de l'exécution provisoire.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 24 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Marisa ROBERTO a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Anissa BALI a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 24 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 24 octobre 2023.

2. Faits constants :

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE3.), la société SOCIETE1.) a vendu en état futur d'achèvement aux conjoints PERSONNE3.), chacun pour moitié indivise, une maison unifamiliale à usage d'habitation à construire sur un terrain à bâtir sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), numéro Cadastral NUMERO2.), lieudit ADRESSE4.) » au prix de 752.310.- euros.

Les conjoints PERSONNE3.) avaient déjà au préalable acquis chacun pour moitié indivise le terrain sur lequel la maison unifamiliale devait être construite.

3. Appréciation :

Le Tribunal tient à faire remarquer que la présentation des positions respectives des parties est synthétique et ne relate pas en détail la multitude d'arguments et éléments proposés dans leurs écrits par les mandataires des parties.

En effet, le Tribunal n'est pas le notaire des écrits des parties, mais il lui incombe d'en tenir compte, dans la mesure où ils sont pertinents, de dégager avec précision les questions litigieuses à trancher, d'appliquer les dispositions de droit pertinentes par rapport aux éléments de fait de la cause et de dégager les conséquences juridiques des opérations de qualification ainsi menées dans le cadre de l'ordonnancement juridique en place, en vue de solutionner le cas d'espèce lui soumis.

L'objet du litige porte en effet sur des demandes en dommages et intérêts ainsi qu'au remboursement de sommes prétendument indûment payés, la société SOCIETE1.) soulevant *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt pour agir et pour défaut de qualité à agir, le tribunal se doit d'analyser en premier lieu ce moyen de défense invoqué par la société SOCIETE1.).

3.1. Quant au défaut d'intérêt à agir et le défaut de qualité à agir

a. Moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) soulève *in limine litis*, la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande des consorts PERSONNE3.) pour défaut de qualité et d'intérêt à agir.

La société SOCIETE1.) explique en ce sens que la demande des consorts PERSONNE3.) porte sur une maison sise à ADRESSE3.), qui aurait été vendue suivant acte notarié du 1^{er} DATE4.), soit sept mois après le procès-verbal de réception signé sans réserve.

Les consorts PERSONNE3.) ne seraient partant plus propriétaires de l'immeuble depuis presque deux ans, période durant laquelle ils n'auraient émis aucune

contestation ni aucune doléance, de sorte qu'ils ne seraient plus en droit de se prévaloir d'une quelconque réclamation.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) expose que suivant procès-verbal de réception provisoire signé en date du DATE5.), lequel aurait été suivi d'un procès-verbal de réception définitif, signé en date du DATE6.), les consorts PERSONNE3.) auraient dûment approuvé l'ensemble des travaux ayant trait à la construction de l'immeuble, de sorte qu'ils ne disposeraient ni de qualité ni d'intérêt pour agir.

Les consorts PERSONNE3.) contestent toute prétendue nullité de l'exploit introductif d'instance pour défaut de qualité sinon d'intérêt à agir.

Ils exposent que la société SOCIETE1.) invoquerait une nullité, mais resterait en défaut de faire état d'une violation d'une formalité accessoire ou substantielle de l'exploit introductif d'instance pouvant être sanctionnée par une nullité.

Ils font valoir que de prétendus défauts de qualité et d'intérêt à agir ne rentreraient pas dans le cadre des formalités des articles 1253 et 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure pouvant être sanctionnées par la nullité, de sorte que tout moyen de nullité devrait être rejeté pour être non fondé.

Les consorts PERSONNE3.) contestent le moyen tiré de l'intérêt à agir. Ils font valoir que la vente de l'immeuble serait sans incidence.

Ils expliquent, en ce sens, que leur demande n'aurait pas trait à un droit relatif à l'immeuble lui-même, telle qu'une action liée à des vices et malfaçons.

Les demandes seraient relatives à des pénalités de retard qui seraient attachées au contrat ayant lié la société SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE3.) et qui ne seraient donc pas attachées à l'immeuble.

Ils font également valoir que les demandes purement financières liées à des facturations indues et abusives, respectivement injustifiées, leur seraient personnelles et ne seraient pas liées à l'immeuble.

Il en serait de même pour les demandes en dommages et intérêts au titre des intérêts de retard, défaut de jouissance et du préjudice moral.

Ils concluent en ce sens que l'ensemble de leurs demandes constitueraient des droits personnels et non des droits rattachés à l'immeuble.

Les consorts PERSONNE3.) estiment que l'argumentation de la société SOCIETE1.), relative aux procès-verbaux de réception, serait sans pertinence, de même que le temps s'étant écoulé entre la réception des travaux et la présente demande en justice et contestent en tout état de cause l'absence de moindre réclamation dans leur chef suite à la réception des travaux.

Ils font également valoir qu'un prétendu défaut de qualité ne saurait être sanctionné d'une quelconque irrecevabilité, motif pris que la question de l'existence effective du droit invoqué par eux n'intéresse pas la recevabilité, mais constitue une question de fond.

A titre subsidiaire, ils réitèrent leur argumentation développée au titre de l'intérêt à agir.

b. Appréciation

La société SOCIETE1.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt à agir et pour défaut de qualité à agir.

Le tribunal relève pourtant que la société SOCIETE1.) ne développe pas autrement son moyen relatif à une prétendue nullité de l'exploit introductif d'instance, et au dernier état de ses écrits, prend uniquement position quant sa demande en irrecevabilité de la demande des consorts PERSONNE3.) pour défaut de qualité et d'intérêt à agir.

En conséquence, le tribunal analysera uniquement le moyen tiré de l'irrecevabilité.

A qualité pour agir, celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée.

La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel, 20 mars 2002, n° 25592 du rôle).

L'existence effective du droit invoqué par la demanderesse n'est en effet pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé.

Il convient encore de rappeler que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité à agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. L'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel 20 mars 2002, numéro du rôle 25592).

Dès lors que les consorts PERSONNE3.) prétendent être détenteurs d'une créance en raison d'un dommage leur causé, respectivement que la société SOCIETE1.) se serait enrichie à leur détriment, les consorts PERSONNE3.) ont qualité pour agir *ès qualité* devant le tribunal de céans, en vue d'obtenir la condamnation de la société SOCIETE1.).

L'intérêt à agir est défini comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur. Cet intérêt existe lorsque le résultat de la demande est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur. Il suffit que le demandeur affirme que tel est le cas. L'existence du droit ou de la lésion invoquée influe non pas sur la recevabilité de la demande, mais sur son bien-fondé. L'existence réelle du droit invoqué n'est pas appréciée au stade de la recevabilité de la demande.

L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir.

Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action, il est exigé de toute partie au procès.

La vente de l'immeuble n'empêche d'ailleurs pas le vendeur d'agir lui-même à titre personnel toutes les fois que cette action présente pour lui un intérêt direct et certain. Tel est notamment le cas lorsqu'il invoque un préjudice apparu et constaté avant la vente.

Il se déduit de ces principes que le moyen soulevé par la société SOCIETE1.) relatif à l'intérêt à agir touche au fond du droit et ne constitue pas un moyen d'irrecevabilité de la demande.

Il s'ensuit de l'ensemble des éléments qui précèdent, que les moyens de nullité, respectivement d'irrecevabilité tirés du défaut de qualité, respectivement de l'intérêt à agir, sont à déclarer non fondés.

3.2. Quant aux demandes principales :

3.2.1. Quant aux prétendues pénalités de retard :

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) soutiennent que l'acte notarié de vente en l'état de futur achèvement du DATE3.) stipulerait que l'immeuble aurait dû être achevé endéans un délai de 15 mois à partir de l'autorisation de construire, autorisation qui aurait été délivrée le DATE7.). Ainsi, l'immeuble aurait dû être achevé pour le DATE8.), sous peine d'indemnité contractuelle forfaitaire de retard fixée à la somme de 80.- euros par jour de retard.

Ils font valoir qu'ils auraient mis la société SOCIETE1.) en demeure de finaliser les travaux par courrier du DATE2.) et que la réception des travaux n'aurait eu lieu qu'en date du DATE6.), de sorte que le délai d'achèvement aurait été dépassé de 194 jours (6 mois et 11 jours).

Ils concluent en ce sens qu'en application du forfait fixé contractuellement au titre de pénalité de retard, la société SOCIETE1.) serait tenue à payer à chacune des parties la moitié de la somme de 15.250.- euros, soit 7.625.- euros.

Au dernier état des conclusions, la société SOCIETE1.) expose à titre préliminaire qu'il existerait une incohérence entre d'une part les stipulations figurant au cahier des charges et d'autre part les stipulations figurant dans l'acte notarié.

Le cahier des charges prévoirait un délai d'achèvement de 15 mois après le début des travaux. L'acte notarié stipulerait en revanche un délai d'achèvement n'excédant pas les 15 mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire, soit pour le DATE7.).

Lors de la rédaction de l'acte notarié, le point de départ du délai d'achèvement aurait été modifié par erreur.

Elle soutient en ce sens qu'il serait évident que les travaux de construction ne pourraient en aucun cas débiter avant la signature de l'acte notarié.

Les conjoints PERSONNE3.) auraient expressément admis que les travaux n'avaient pas encore commencé lors de la signature de l'acte notarié.

Elle fait valoir que le délai d'achèvement aurait pu, au plus tôt, débiter à compter de la date de signature de l'acte notarié.

Elle estime qu'au regard des incohérences figurant dans l'acte notarié, il y aurait lieu de se référer aux stipulations du cahier des charges et de déclarer que le délai d'achèvement aurait commencé à courir à compter du début des travaux.

Elle fait valoir en ce sens que les travaux auraient débuté au mois DATE9.), sans préjudice quant à la date exacte.

La société SOCIETE1.) conteste que l'achèvement des travaux aurait dû intervenir pour le DATE8.), motif pris qu'il résulterait de l'ordonnance de référé

que les consorts PERSONNE3.) auraient expressément renoncé à leur demande ayant pour objet d'enjoindre à la société SOCIETE1.) d'exécuter les travaux.

Elle fait également valoir que le délai d'achèvement de 15 mois aurait été prolongé par les évènements suivants :

- Intempéries : 7 semaines entre DATE10.) et DATE11.)
- Congés collectifs d'été 2017 : 3 semaines
- Congés collectifs d'hiver 2017 : 2 semaines
- Congés collectifs d'été 2018 : 3 semaines
- Congés collectifs DATE12.) : 2 semaines
- Travaux supplémentaires : 7 semaines
- Jours fériés : 11 jours

de sorte que la livraison de l'immeuble n'aurait pu intervenir qu'au mois de décembre 2018.

La société SOCIETE1.) précise que les congés collectifs ne feraient pas partie du délai de 15 mois.

Elle fait également valoir que lors de l'hiver DATE13.), les travaux auraient été suspendus à plusieurs reprises à cause d'intempéries, de sorte qu'elle aurait été contrainte de suspendre les travaux pendant les mois DATE14.).

La société SOCIETE1.) précise également qu'elle aurait systématiquement informé les consorts PERSONNE3.) par tous moyens (réunions, mail et courriers recommandés) quant à l'importance de prendre une décision et de valider des travaux supplémentaires.

Elle fait valoir que les consorts PERSONNE3.) auraient eu recours à un architecte, qui aurait effectué de nombreuses demandes de changement et dès lors généré des retards.

Les consorts PERSONNE3.) auraient également été à l'origine de retards, suite au non-paiement des factures, ayant pour effet de retarder la livraison de l'immeuble.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) entend s'exonérer de la prétendue inexécution reprochée en invoquant la faute des consorts PERSONNE3.) se matérialisant par leur immixtion récurrente, en sollicitant de nombreux travaux supplémentaires, d'innombrables visites sur le chantier avec de potentiels acquéreurs et du retard de paiement des factures par les consorts PERSONNE3.) qui auraient refusé de payer des travaux supplémentaires.

Ils concluent qu'un tel comportement ne serait pas prévisible et constituerait de ce chef un cas de force majeure ayant pour effet de l'exonérer.

La société SOCIETE1.) soutient également qu'il résulterait du procès-verbal définitif signé en date du DATE6.), que l'immeuble était achevé et fonctionnel, de sorte qu'il n'y aurait eu aucun retard dans le cadre de la livraison.

Elle fait valoir que les consorts PERSONNE3.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice dans leur chef suite à la prétendue livraison tardive de l'immeuble.

Elle précise que les consorts PERSONNE3.) auraient décidé de vendre la maison dès le début et souhaiteraient actuellement uniquement s'enrichir au détriment de la société SOCIETE1.).

Elle conclut en ce sens qu'il y aurait lieu de déclarer non fondées et de débouter les consorts PERSONNE3.) de l'ensemble de leurs demandes au titre d'indemnité de retard et de toute autre demande en dommages et intérêts prétendument subis en raison d'un retard inexistant.

Au dernier état des conclusions, les consorts PERSONNE3.) répliquent que la société SOCIETE1.) ne saurait invoquer sa propre turpitude en invoquant de prétendues incohérences entre les stipulations du cahier des charges et les stipulations de l'acte notarié.

Ils contestent toute modification erronée du point de départ du délai d'achèvement dans l'acte notarié et estiment que les mentions de l'acte notarié font foi jusqu'à inscription de faux.

Ils font également valoir que l'allégation selon laquelle les travaux de construction ne pourraient en aucun cas débiter avant la signature de l'acte notarié serait contredite par la définition même de la vente en l'état de futur achèvement telle que donnée par l'article 1601-3 du Code civil.

Ils précisent que si la société SOCIETE1.) soutient que les travaux de construction n'auraient débuté qu'au mois DATE9.), ce fait ne leur serait pas opposable motif pris que le délai devait commencer après la délivrance de l'autorisation de construire qui serait intervenue en date du DATE7.).

Ils contestent que le retard encouru à la construction serait dû à leur comportement.

En ce sens, ils contestent une prétendue immixtion dans leur chef, le non-paiement des factures, les prétendues demandes supplémentaires, qui auraient entraîné un retard, ainsi qu'une renonciation aux délais.

Les consorts PERSONNE3.) relèvent que la société SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir avec précision les prétendus jours d'intempéries et les travaux qui n'auraient pas pu être réalisés.

Ils contestent, en tout état de cause, l'existence d'intempéries qui auraient prétendument empêché l'avancement des travaux.

Ils font valoir que la société SOCIETE1.) ne saurait invoquer les congés collectifs qui se situeraient postérieurement à la date de livraison contractuelle pour justifier un dépassement du délai.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir du congé collectif pour justifier le retard des travaux, motif pris que les congés collectifs ne constitueraient pas un cas de force majeure en ce qu'ils seraient prévisibles, car connus à l'avance.

Ils contestent le prétendu délai supplémentaire de 7 semaines qui résulterait de prétendus travaux supplémentaires, ainsi que les 11 jours fériés.

Les conjoints PERSONNE3.) concluent finalement qu'il ne leur incomberait pas de rapporter l'existence d'un dommage dans leur chef en présence d'une clause pénale comme en l'espèce.

b. Appréciation

- *Quant à la date de commencement des travaux*

Les parties sont en désaccord quant à la date à prendre en considération en vue de faire courir le délai des travaux.

La société SOCIETE1.) se base sur le cahier des charges du DATE15.) qui stipule dans le cadre d'une sous-partie intitulée: « 20.3. *Achèvement de l'ouvrage* » que « *L'achèvement de l'ouvrage est prévu 15 mois après début des travaux. Intempéries, congés collectifs ou cas de force majeure rallongent le délai prévu. De la même manière, les ajustements ou modifications désirés par l'acquéreur peuvent également rallonger les délais.* »¹

Les conjoints PERSONNE3.) se basent sur l'acte de vente en état futur d'achèvement du DATE3.) qui stipule que : « 3) *Délai d'exécution des travaux la société vendeuse s'engage à mener les travaux de telle manière que le délai d'achèvement n'excédera pas les quinze (15) mois, à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.* »²

Il est de principe que l'acte notarié du DATE3.) fait pleinement foi, conformément à l'article 1319 du Code civil, sauf procédure de faux, quant à l'authenticité de *l'instrumentum*, ou de faits que l'officier public a pu lui-même constater ou vérifier.

Il s'agit, notamment, de la signature du notaire et des parties, de la date de l'acte, de l'accomplissement de telle formalité. Pour ce qui est de la vérité des faits relatés dans l'écrit d'après les déclarations des parties, la force probatoire attachée

¹ Page 13 du cahier des charges du DATE15.)

² Page 4 de l'acte notarié du DATE3.)

à l'acte authentique est la même que celle de l'acte sous seing privé (Cour 24 juin 1910, Pas. 8, p. 373).

L'on peut faire reconnaître l'existence d'une erreur matérielle contenue dans un acte authentique et obtenir sa rectification sans inscription de faux. L'erreur matérielle invoquée, mais contestée, doit être prouvée par ceux qui s'en prévalent. (Cour 25 février 2015, Pas.37, p.474.)

En l'espèce, l'ensemble des parties ont procédé à la signature des documents litigieux en date du DATE3.). L'ensemble des parties ont nécessairement reçu une copie du projet de l'acte, avant la signature de l'acte, de sorte que la société SOCIETE1.) aurait pu, au plus tard au jour de la signature de l'acte, et notamment au moment de la relecture de l'acte par le notaire, soulever l'existence d'une prétendue erreur matérielle.

Au vu des considérations qui précèdent, et d'autant plus que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir l'existence d'une erreur, le tribunal ne saurait suivre le raisonnement de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle soutient qu'une erreur matérielle se serait glissée dans l'acte notarié.

La valeur probante de l'acte notarié doit de toute façon être privilégiée, ce d'autant plus qu'il a été rédigé postérieurement au cahier des charges et qu'il a été communiqué aux parties avant la signature de l'acte.

En conséquence, il y a lieu de retenir que les mentions de l'acte notarié font foi et que la date de commencement des travaux se situe au jour de la délivrance de l'autorisation de construire, et ce conformément à l'acte notarié.

Le tribunal relève qu'il résulte de l'acte notarié précité que l'SOCIETE2.) a délivré en date du DATE7.), sous le numéro NUMERO3.), une autorisation de bâtir, de sorte que le début des travaux est à fixer au DATE7.), de sorte que les travaux auraient théoriquement dû être achevés au DATE8.).

Le tribunal relève que les parties s'accordent pour dire que la date d'achèvement a eu lieu en date du DATE6.).

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) indiquent expressément que la réception des travaux aurait eu lieu en date du DATE6.) et par conséquent l'achèvement

des travaux serait intervenu à cette même date, mais ils font valoir qu'il existerait un retard de 194 jours, motif pris que les travaux auraient dû être achevés pour le DATE8.).

La société SOCIETE1.) se base également sur le procès-verbal de réception définitif pour retenir que l'immeuble était achevé au DATE6.).

Il s'ensuit que l'achèvement de l'immeuble est intervenu au DATE6.), de sorte qu'il existe un retard théorique de 194 jours.

- *Quant aux causes légitimes de suspension du délai*

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

Il y a lieu de rappeler que l'engagement de la société SOCIETE1.) de livrer la chose vendue à une date déterminée constitue une obligation de résultat. Lorsque le résultat n'est pas atteint, il appartient au vendeur de prouver que le retard est, soit dû à un cas de force majeure, soit à une autre cause légitime de suspension du délai de livraison (Cour d'appel 10 juillet 2002, n°26301 du rôle).

L'acte en état futur d'achèvement stipule à ce titre que : « *La société venderesse s'engage à mener les travaux de telle manière que le délai d'achèvement n'excédera pas les quinze (15) mois, à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire, 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 à considérer 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), la mise en règlement judiciaire, en liquidation des biens ou en faillite de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables à la venderesse), les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier, ou des retards de paiement par les parties acquéreuses. 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. (...) »³

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

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

Il y a lieu d'analyser individuellement les causes de suspension invoquées.

- *Quant à la prétendue renonciation dans le chef des consorts PERSONNE3.)*

La société SOCIETE1.) fait valoir que les consorts PERSONNE3.) auraient renoncé, dans le cadre de la procédure de référé, à leur injonction de terminer les travaux relatifs à la construction de l'immeuble endéans les délais.

La société SOCIETE1.) fait également valoir que les consorts PERSONNE3.) auraient, d'un commun accord oral, renoncé au délai d'achèvement.

Les consorts PERSONNE3.) contestent toute renonciation dans leur chef.

Le tribunal relève qu'il résulte de l'ordonnance de référé n°NUMERO4.) du DATE16.) que le juge des référés a acté la renonciation des consorts PERSONNE3.) à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) de terminer les travaux, sous peine d'astreinte.

³ Page 4 et 5 de l'acte de vente en état futur d'achèvement du DATE3.)

Il résulte de la prédite ordonnance que les consorts PERSONNE3.) ont renoncé à cette demande, motif pris qu'au jour des plaidoiries, soit à l'audience du DATE17.), les travaux étaient déjà achevés de sorte que leur demande était sans objet.

Le tribunal estime que le fait d'avoir renoncé à cette demande ne constitue pas à une renonciation globale à introduire par la suite une quelconque demande ultérieure à l'égard du constructeur du chef d'un retard d'achèvement.

Il ne ressort également d'aucune pièce au dossier que les consorts PERSONNE3.) aient expressément renoncé au délai d'achèvement, de sorte que le moyen tiré de la prétendue renonciation dans le chef des consorts PERSONNE3.) laisse d'être fondé.

○ *Quant aux intempéries*

La société SOCIETE1.) fait état d'intempéries durant 7 semaines entre le mois DATE18.) et le mois DATE19.).

La société SOCIETE1.) verse dans ce contexte un document intitulé « Bilan de l'hiver DATE13.) » établi par Météolux en date du 1^{er} DATE11.).

Les consorts PERSONNE3.) contestent les intempéries alléguées.

L'acte notarié du DATE3.) indique que figurent parmi les causes légitimes de report de délai de livraison les intempéries.

Le tribunal rappelle que les intempéries ne peuvent constituer une cause de suspension légitime que si les intempéries ont 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 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).

L'apparition en saison hivernale d'intempéries empêchant l'exécution des travaux est néanmoins prévisible et ne peut être qualifiée en soi de cas de force majeure ou de cause de suspension légitime. Il appartient dès lors au promoteur-vendeur de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux.

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, n° 35683).

Il résulte du « Bilan de l'hiver DATE13.) » établi par Météolux et versé par la société SOCIETE1.), que certains points ont été mis en exergue par la société. Ainsi, la société a pris le soin de souligner les éléments suivants « *à partir de la fin du mois DATE18.) (...) MétéoLux a émis maintes fois des alertes « jaune » ou « orange » (...) « des rafales de tempête (force 9 sur l'échelle de Beaufort), la valeur maximale enregistrée à l'aéroport de Luxembourg-Findel ayant été de 83,2 km/h) (...) Des fortes rafales de tempête voir à caractère d'ouragan se sont alors manifestées (force 10 et 11 sur l'échelle Beaufort) sur le Luxembourg (alerte « orange »)- la rafale maximale de vent mesurée à l'aéroport le DATE20.) a été de 109,4 km/h. (...) En date du DATE21.), des vents forts ou de tempête issus d'une dépression à caractère d'ouragan se dirigeant de la côte est de l'Angleterre vers le Danemark, ont affecté le Luxembourg. Les rafales maximales de vent mesurées à l'aéroport ont alors atteint 85,3 km/h de direction ouest (force 9 sur l'échelle Beaufort et alerte « orange » (...)) de l'air polaire plus fort a entraîné un temps instable ponctué d'averses. (...) la température minimale de cet hiver a été mesurée à l'aéroport le dernier jour de février avec une valeur de -12,1 (alerte « orange »).* »⁴

⁴ Pièce n°17 de Maître BALI

Ces mêmes périodes, à savoir le DATE22.), le DATE23.), le DATE24.), le DATE21.) et le DATE25.) sont cités à titre d'exemple « illustratif » par la société SOCIETE1.). Or, elle reste en défaut d'établir en quoi les dates litigieuses ont eu une incidence sur le chantier litigieux et justifieraient une suspension des travaux pendant 7 semaines.

Le tribunal constate que même si ce bilan de l'hiver indique la survenance de vents importants, de précipitations de pluies ainsi que de températures négatives importantes et ponctuelles au mois DATE26.), il n'en demeure pas moins que ce seul bilan ne permet pas de déterminer les conditions météorologiques sur le chantier, respectivement l'incidence que lesdites conditions ont pu avoir sur les travaux.

Le tribunal relève que la société SOCIETE1.) reste également en défaut de verser des déclarations de chômage technique se rapportant au chantier dues aux prétendues intempéries intervenues DATE14.).

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir l'existence d'intempéries ayant causé un arrêt inévitable et justifié des travaux sur le chantier.

o Quant aux congés et jours fériés

La société SOCIETE1.) soutient qu'il y aurait lieu de prendre en compte les congés collectifs et les jours fériés suivants :

- Congés collectifs d'été 2017 : 3 semaines
- Congés collectifs d'hiver 2017 : 2 semaines
- Congés collectifs d'été 2018 : 3 semaines
- Congés collectifs DATE12.) : 2 semaines
- Jours fériés : 11 jours

Elle se fonde pour ce faire sur le cahier des charges.

Les consorts PERSONNE3.) contestent la prise en compte de l'ensemble des périodes litigieuses.

A titre liminaire, le tribunal tient à relever qu'en principe, l'achèvement des travaux aurait dû intervenir pour le DATE8.), de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait valablement invoquer les congés collectifs pour la période DATE27.), ainsi que pour la période DATE12.).

Le tribunal relève qu'il résulte effectivement du cahier des charges au point 20.3 intitulé « *Achèvement de l'ouvrage* » que « *L'achèvement de l'ouvrage est prévu 15 mois après début des travaux. Intempéries, congés collectifs ou cas de force majeure rallongent le délai prévu. De la même manière, les ajustements ou modifications désirés par l'acquéreur peuvent également rallonger les délais.* »⁵

Or, l'acte notarié qui a été signé postérieurement au cahier des charges, ne prévoit pas que les congés collectifs constituent une cause légitime de la suspension des délais.

Il échet également de relever que les congés dans le secteur du bâtiment sont connus d'avance et ne sauraient partant constituer une cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

Les jours fériés légaux sont également connus d'avance et ne sauraient également constituer une cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

Au vu des considérations qui précèdent, le moyen de la société SOCIETE1.) tendant au prolongement du délai d'achèvement dû aux congés collectifs et jours fériés, est à rejeter.

- Quant à l'allongement des délais dû à des travaux supplémentaires respectivement modificatifs et à l'absence de réponse dans le chef des consorts PERSONNE3.)

La société SOCIETE1.) fait valoir que des retards seraient intervenus suite à la réalisation des travaux modificatifs et supplémentaires et se basent pour ce faire sur une liste de travaux supplémentaires du DATE28.) et une autre liste du DATE29.) entraînant ainsi un allongement du délai d'achèvement de 7 semaines.

⁵ Pièce n°2 de Maître ROBERTO, page 13 du cahier des charges

La société SOCIETE1.) énonce expressément dans ses écrits et à titre d'exemple que pour le poste « sanitaire » les conjoints PERSONNE3.) auraient sollicité de nombreux suppléments.

Elle renvoie également à l'ensemble de ses échanges avec les conjoints PERSONNE3.).

Les conjoints PERSONNE3.) contestent formellement l'ensemble des griefs de la société SOCIETE1.) en ce sens.

Le tribunal relève que les pièces n°15a et 15b versées par la société SOCIETE1.) constituent un relevé relatant les travaux standards qui étaient initialement prévus dans le cahier des charges et les choix opérés par les conjoints PERSONNE3.).

Le tribunal constate à titre d'exemple non exhaustif que pour certaines pièces, le coût des travaux initialement prévus diverge suite au choix de matériaux différents, qu'initialement prévus au cahier des charges.

Il résulte également d'un courrier du DATE30.), adressé par une dénommée PERSONNE4.) aux conjoints PERSONNE3.) qu'ils ont été avisés que le choix des matériaux et fournitures doit intervenir endéans un délai de 8 jours.

En ce sens, le prédit courrier énonce que : *« Au vu de vos indéterminés tant aux choix de matériaux, des plus-values / suppléments, devis, métrés, modifications sur les plans, cette machinerie de coordination entre fournisseurs, architecte, client, entraîne une chaîne de retards significatifs freinant l'avancement de la construction. Ceci est tout particulièrement constatable à travers la désorganisation que cela occasionne pour l'ordonnancement du travail des différents corps de métier présents et indispensables pour le bon déroulement du chantier. En conséquence, une prolongation de la livraison/remise des clés de 6 semaines rallonge le délai de livraison. Dans le cas présent, la surcharge de la garantie d'achèvement est à votre charge. »*⁶

Ce n'est que par courrier du DATE31.), que les conjoints PERSONNE3.) ont pris position quant à l'ensemble des griefs et ont de ce chef contesté que le retard leur était imputable.

⁶ Pièce n°7 de Maître BALI

Le tribunal relève qu'il résulte de ce prédit courrier que les consorts PERSONNE3.) prennent expressément position quant à la problématique relative au choix des matériaux pour le poste « sanitaire ».

Ils reprochent en ce sens à la société SOCIETE1.) que les offres étaient incomplètes et ne leur convenaient pas, nécessitant ainsi des clarifications.

Par ce même courrier, les consorts PERSONNE3.) ont, par l'intermédiaire de leur mandataire, remis en question le coût des différents matériaux choisis par leurs soins.

Il résulte de ce même courrier qu'une modification du sous-traitant est intervenue en cours d'exécution des différentes offres pour le poste « sanitaire ».

Le tribunal ignore si ce changement de sous-traitant incombe à la société SOCIETE1.) ou aux consorts PERSONNE3.), ou s'il s'agit simplement d'une mauvaise communication de part et d'autre.

Pourtant, ce courrier du DATE31.), ainsi que le courrier du DATE30.) permettent d'établir qu'il existait d'ores et déjà en DATE10.) un problème relatif au choix des matériaux, tant au niveau du poste « sanitaires » qu'au niveau du revêtement du sol pour la salle de bain, les WC et les escaliers.

Le tribunal constate que suivant courrier du DATE25.), adressé par le mandataire des consorts PERSONNE3.) à la société SOCIETE1.), une réunion a eu lieu entre parties en date du DATE28.).

Ainsi, suite à cette réunion, les consorts PERSONNE3.) ont, par l'intermédiaire de ce courrier, remis en cause l'ensemble des suppléments qui leur sont facturés, sauf les suppléments relatifs au poste électricité.

Aucune suite n'ayant été donnée à ce courrier, les consorts PERSONNE3.) ont adressé un rappel à la société SOCIETE1.) en date du DATE32.).

Par courrier du DATE33.), la société SOCIETE1.) expose un rappel des problématiques intervenues jusqu'à ce jour et indique que « *vos clients ont mis*

en avant des demandes qui allaient au-delà du cadre fixé par le cahier de charges »⁷

La société SOCIETE1.) expose ainsi dans le cadre de ce courrier qu'elle « *était d'accord de réaliser un certain nombre de travaux supplémentaires à condition que vos clients acceptent les coûts supplémentaires qui sont engendrés de ces demandes.* »⁸

Par ce même courrier, la société SOCIETE1.) met en demeure les consorts PERSONNE3.) de prendre un choix quant au revêtement du sol de la salle de bain ainsi que des escaliers jusqu'au DATE34.).

Le tribunal ignore les suites qui ont été données à cette mise en demeure à défaut de pièces en ce sens, le tribunal disposant uniquement d'un courrier du DATE35.) qui fait état d'un courrier du DATE36.) du mandataire de la société SOCIETE1.). En tout état de cause, par ce courrier du DATE35.), les consorts PERSONNE3.) remettent, de leur chef, en cause les différents coûts supplémentaires.

Le tribunal ignore en conséquence quel a été l'impact de ce prétendu retard de choix sur le chantier litigieux.

Par courrier du DATE37.), le mandataire de la société SOCIETE1.) indique qu'à défaut d'accord quant à la prise en charge des suppléments dans le chef des consorts PERSONNE3.), la société continuera les travaux en standard et que les coûts et frais d'architecte d'ores et déjà engagés seront refacturés aux consorts PERSONNE3.).

Par ce même courrier, le mandataire de la société SOCIETE1.) indique qu'il incombe aux consorts PERSONNE3.) de prendre position dans les meilleurs délais afin que les travaux en attente puissent être effectués.

Le tribunal ignore de quels travaux il s'agit et quelle suite a été donnée à ce courrier, alors que l'échange des parties reprend en date du DATE38.), date à laquelle les consorts PERSONNE3.) mettent en demeure la société SOCIETE1.) de payer une indemnité forfaitaire par jour de retard à partir du DATE2.), jusqu'à

⁷ Pièce n°8 Maître BALI, courrier du DATE33.)

⁸ Pièce n°8 Maître BALI, courrier du DATE33.)

la livraison effective de la maison, motif pris que la livraison aurait dû intervenir en date du DATE8.).

En date du DATE39.), le mandataire des parties PERSONNE3.) adresse une nouvelle mise en demeure à la société SOCIETE1.) de « *reprendre et poursuivre les travaux relatifs à la construction de la maison (...) sous huitaine jusqu'à complet achèvement* »⁹

Par courrier du DATE40.), la société SOCIETE1.) conteste tout retard d'achèvement et fait état des congés collectifs, ainsi que du « *retard pris dans le choix des options, des décisions quant aux matériaux y installer, le retard pris dans la confirmation des commandes, etc* »

La société SOCIETE1.) réitère dans son courrier ce qui suit :

« TABLEAU »

Et conclut en ce sens que : « *Par contre, vu les suspensions du délai d'achèvement telles que mentionnées ci-dessus, nous sommes prêts à convenir d'un délai de livraison sous la forme telle que prévu à l'acte VEFA au plus tard pour le DATE41.). Si une livraison ne devait pas être offerte d'ici jusqu'au DATE41.), alors des indemnités de retard à hauteur de 80 EUR par jour de retard de travail, seront dues à partir du DATE41.)* »¹⁰

Le tribunal constate que certes, dès DATE10.), les parties ont été mises en demeure, de manière générale, qu'il leur incombait de faire un choix endéans un délai de huitaine.

Par ce même courrier, la société SOCIETE1.) a informé les parties d'un retard d'achèvement de 6 semaines, motif pris qu'ils restaient en défaut de choisir des matériaux ou procédaient à des modifications. Ce retard n'a été contesté par les consorts PERSONNE3.) qu'en avril.

Or, l'ensemble des courriers précités, ainsi que l'ensemble des pièces au dossier, ne permettent pas d'établir, respectivement de chiffrer en jours de retard, l'impact

⁹ Pièce n°8 Maître Marisa ROBERTO

¹⁰ Pièce n°11 de Maître BALI, Courrier du DATE40.)

réel que les différentes modifications, respectivement le comportement des consorts PERSONNE3.), aurait eu sur le délai d'achèvement du chantier.

La société SOCIETE1.) reste dès lors en défaut de justifier le moindre retard dans l'achèvement du chantier.

En conséquence, les jours de retard imputables à la société SOCIETE1.) sont de 194 jours.

L'acte de vente dispose en son article trois que « *En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, celui-payera aux parties acquéreuses, à titre d'indemnité de forfaitaire, quatre-vingts euros (€80,-) par jour calendaire.*

Cette indemnité ne sera due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que les parties acquéreuses auront adressée au vendeur. »¹¹

Il résulte des pièces au dossier que les consorts PERSONNE3.) ont, par courrier du DATE2.), mis en demeure la société SOCIETE1.) de finaliser les travaux.

Par ce même courrier, le mandataire des consorts PERSONNE3.) indique que « *conformément aux dispositions du point 3 de l'acte notarié, au nom et pour le compte de mes mandants, votre société est mise en demeure par la présente de payer à mes mandants une indemnité forfaitaire de 80.- euros par jour de retard à partir du DATE2.) et ce jusqu'au jour de la livraison effective de la maison. »¹²*

Les consorts PERSONNE3.) demandent actuellement l'indemnité forfaitaire de 80.- euros par jour de retard à partir du DATE8.).

La mise en demeure n'étant cependant intervenue qu'en date du DATE2.), et conformément au point 3 de l'acte de vente conclu entre parties, le tribunal ne saurait faire droit à la demande des consorts PERSONNE3.) qu'à hauteur de 8.400.- euros, somme correspondant à la période de 105 jours entre la mise en demeure du DATE2.) et la réception de l'immeuble, le DATE6.).

¹¹ Pièce n°1 de Maître ROBERTO, page 5 de l'acte de vente en état futur d'achèvement du DATE3.)

¹² Pièce n°7 de Maître Marisa ROBERTO, Courrier du DATE2.)

Les consorts PERSONNE3.) demandent à voir assortir ce montant des intérêts de retards à partir de la date de la mise en demeure, sinon à partir de la présente demande en justice.

L'indemnité de retard prévue au contrat de vente consistant en une indemnité contractuelle forfaitaire de retard fixée à la somme de 80.- euros par jour de retard, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de cette indemnité alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, tel qu'en l'espèce, 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.

3.2.2. Quant à la demande en remboursement de l'indexation

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) exposent que l'acte notarié de vente en état de futur achèvement prévoirait que le prix de vente en état de futur achèvement serait révisable en cas de variation de l'indice officiel de l'échelle mobile des salaires de 2,5% pour les travaux restant à exécuter au moment de la variation.

La société SOCIETE1.) aurait en ce sens à tort mis en compte l'augmentation indiciaire intervenue à compter de la tranche n°9 en date du DATE42.).

Ils font valoir que si la société SOCIETE1.) avait respecté le délai d'achèvement contractuel, aucune augmentation indiciaire n'aurait eu à s'appliquer.

Ce retard fautif aurait en ce sens causé un préjudice comme suit :

« TABLEAU »

soit un préjudice total de 5.021,67 euros.

Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de la somme de 5.021,67, soit 2x 2.510,83 euros.

Au dernier état des conclusions, la société SOCIETE1.) conteste tout retard et renvoie à ses développements exposés ci-avant.

Elle soulève à titre liminaire, que les consorts PERSONNE3.) resteraient en défaut de justifier qu'ils auraient procédé au paiement de l'indexation litigieuse, de sorte que leur demande serait privée de tout fondement et serait à rejeter.

Elle fait également valoir que les consorts PERSONNE3.) auraient payé sans réserve et que même à supposer qu'un retard puisse être retenu, il y aurait lieu de conclure que ce retard ne serait nullement imputable à la société SOCIETE1.), mais relèverait de l'attitude fautive adoptée par les consorts PERSONNE3.).

A titre de réplique et au dernier état des écrits, les consorts PERSONNE3.) font valoir que les renonciations ne se présument pas, de sorte que les paiements intervenus ne sauraient valoir renonciation à toute demande en remboursement ultérieure.

Ils exposent qu'ils auraient payé les tranches afin que la société SOCIETE1.) ne puisse se prévaloir de ce non-paiement pour suspendre la réalisation de la construction et versent les factures et preuves de paiement des tranches litigieuses.

b. Appréciation

L'acte notarié de vente expose que « *la présente vente en état de futur d'achèvement est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif, taxe sur valeur ajoutée de 17% comprise, de (...)752.310.- euros.*

(...)

Ce prix n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit, sauf : (...) en cas de variation de l'indice officiel échelle mobile des salaires de 2,5% pour les travaux restant alors encore à exécuter au moment de la variation »¹³

Il résulte des développements qui précèdent que l'achèvement des travaux aurait dû intervenir en date du DATE8.), de sorte que la société SOCIETE1.) est seule responsable de l'allongement des délais des travaux. Par conséquent elle n'est pas fondée à réclamer une adaptation des prix pour les mois DATE43.) étant donné que le fait que des travaux restaient à être exécutés pendant ces mois et après

¹³ Page 12 et 13 de l'acte de vente en état future d'achèvement du DATE3.)

variation de l'indice officiel des salaires de 2,5% est exclusivement dû à sa propre faute.

Il ressort des pièces au dossier que seule la facture relative à la tranche n° 9, datée au DATE42.), fait état d'une adaptation indiciaire, énonçant ainsi « *Indice 2.5% 1430.68 euros* ».

Or, le tribunal n'est pas en mesure de retracer la somme de 1.673,89 euros, sollicitée actuellement par les consorts PERSONNE3.), alors qu'il résulte de la prédite facture que pour l'ensemble de la facture, deux taux de TVA distincts sont appliqués, de sorte que le tribunal ne saurait faire droit à la demande qu'à hauteur de la somme de 1.430,68 euros (somme correspondant à la majoration indiciaire HTVA).

Concernant les factures relatives aux tranches 10 à 13, il résulte du cahier des charges que les tranches litigieuses auraient dû s'élever aux montants suivants :

- 10. Tranche 5% 28.613.- euros +TVA = 33.477,21 euros (28.613 x 1,17)
- 11. Tranche 5% 28.613.- euros +TVA = 33.477,21 euros
- 12. Tranche 5% 28.613.- euros +TVA = 33.477,21 euros
- 13. Tranche 5% 28.616.- euros +TVA = 33.480,72 euros (28.616 x 1,17)

Suivant facture du 12 novembre 2018, la tranche n° 10 a été facturée comme suit :

« *Tranche 10 -5% : 29.328,84.- euros + 4.985,90 euros = 34.314,74.- euros* »

Le tribunal constate que la facture litigieuse contient une erreur alors que si l'on appliquait une majoration de 2,5 % sur le montant HTVA de la tranche n° 10, la tranche après majoration aurait dû s'élever à 29.328,33 (28.613*2.5%) et non 29.328,84 comme mentionné dans la facture.

Les consorts PERSONNE3.) appuient leurs calculs sur les factures litigieuses, de sorte que le tribunal fera abstraction de l'erreur, alors qu'il ne saurait allouer un montant supérieur à celui qui est actuellement demandé par eux et allouera partant uniquement les montants sollicités par eux pour les tranches 10 à 13.

Ainsi, en application des calculs opérés par les consorts PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à leur demande comme suit :

- 836,95 euros pour la tranche 10
- 836,95 euros pour la tranche 11
- 836,94 euros pour la tranche 12
- 836,94 euros pour la tranche 13

A titre de conclusion, la demande en remboursement des consorts PERSONNE3.) est à déclarer fondée pour le montant de 4.778,46.- euros.

3.2.3. Quant aux intérêts bancaires

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) font valoir que du fait du retard par rapport au délai contractuel, ils auraient dû supporter des intérêts bancaires sans pouvoir disposer de l'immeuble.

Du 1^{er} DATE44.), les intérêts bancaires supportés par eux se seraient élevés à la somme de 18.930,43 euros.

Ainsi, sur la période de retard entre la date contractuelle d'achèvement et la date effective de mise à disposition, soit 194 jours (6 mois et 11 jours) les intérêts bancaires s'élèveraient à 10.061,65 euros (194 x 18.930,40 /365 jours), de sorte que la société SOCIETE1.) serait à condamner à payer à chacune des parties la moitié de la cette somme, soit 5.030,82 euros (10.061,65 /2).

La société SOCIETE1.) conteste tant le principe que le quantum de la demande des consorts PERSONNE3.).

Elle expose que les consorts PERSONNE3.) resteraient en défaut de justifier le paiement des intérêts bancaires litigieux.

Elle conteste en tout état de cause tout retard dans son chef et renvoie à ses précédents développements en ce sens.

A titre subsidiaire, elle fait valoir qu'il n'existe aucun lien de causalité entre le prétendu retard dans l'achèvement de l'immeuble et les intérêts bancaires à payer par les consorts PERSONNE3.), de sorte qu'il y aurait lieu de rejeter la demande des consorts PERSONNE3.).

A titre de réplique, les consorts PERSONNE3.) réitèrent leurs moyens et versent le certificat d'intérêts et concluent en ce sens que le lien causal serait parfaitement démontré de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer leur demande fondée.

b. Appréciation

Les consorts PERSONNE3.) versent trois extraits bancaires relatifs à trois prêts immobiliers portant sur les sommes suivantes :

- « TABLEAU »

et sollicitent le prorata de ces intérêts pour les 194 jours de retard.

Le tribunal n'est pourtant pas en mesure de retracer si ces prétendus prêts se rapportent à l'immeuble acquis auprès de la société SOCIETE1.).

Eu égard aux contestations de la société SOCIETE1.), le tribunal constate également que les consorts PERSONNE3.) ne justifient pas en quoi ils auraient été empêchés d'apurer en temps utile leur prêt hypothécaire et en quoi ces intérêts seraient à mettre à charge de la société SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de déclarer non fondée la demande des consorts PERSONNE3.) quant au montant de 10.061,65 euros à titre d'intérêts acquittés sur leur prêt hypothécaire.

3.2.4. Quant au défaut de jouissance

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) exposent que du fait du retard dans le délai d'achèvement, ils n'auraient pas pu occuper les lieux durant la période du

DATE8.) au DATE6.) et sollicitent en ce sens une indemnité pour défaut de jouissance.

Ils chiffrent leur demande à 2.000.- euros par mois de retard.

Le délai étant dépassé de 6 mois et 11 jours, ils font valoir que leur dommage s'élèverait à 12.733,33 (6 x 12 + (11x 2000/30)), de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de cette somme, soit 6.366,66 euros (12.733,33 /2).

La société SOCIETE1.) conteste tout prétendu trouble de jouissance dans le chef des consorts PERSONNE3.).

Elle fait valoir que les consorts PERSONNE3.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'une quelconque attitude fautive dans son chef.

Elle soutient qu'il résulterait à suffisance du déroulement des faits et rétroactes que les consorts PERSONNE3.) auraient renoncé, dans le cadre de leur procédure de référé, à leur injonction de terminer les travaux relatifs à la construction de l'immeuble endéans les délais.

La société SOCIETE1.) soutient que même à supposer qu'une faute puisse être rapportée, les consorts PERSONNE3.) resteraient en défaut de rapporter la preuve du lien de causalité entre la prétendue faute et le trouble de jouissance.

Elle fait également valoir qu'une demande relative à un prétendu trouble de jouissance serait tardive, motif pris que suite à la réception de l'immeuble intervenue en date du DATE6.), tout recours ultérieur serait exclu.

La société SOCIETE1.) relève à titre subsidiaire, d'une part que les montants sollicités au titre du prétendu trouble de jouissance, seraient excessifs et non corroborés par des pièces et d'autre part, que les consorts PERSONNE3.) n'auraient jamais eu l'intention de donner la maison en location ni de l'occuper personnellement, de sorte qu'ils n'auraient jamais été contraints de continuer à payer un loyer en attendant de pouvoir emménager.

La volonté des consorts PERSONNE3.) de vendre la maison serait corroborée par les nombreuses visites du bien par des acquéreurs potentiels au courant de l'année 2018, ainsi que par un courrier du 8 octobre 2018. Ce ne serait finalement qu'en DATE4.) que les consorts PERSONNE3.) auraient trouvé un acquéreur, de sorte que même si la maison avait été achevée en 2018, les consorts PERSONNE3.) n'auraient pas pu vendre la maison à ce moment, motif pris qu'il n'avaient ni d'acquéreur potentiel, ni de locataires.

Les consorts PERSONNE3.) réitèrent leurs moyens et font valoir que l'attitude fautive de la société SOCIETE1.) serait démontrée suite au manquement de celle-ci à son obligation de résultat de livrer l'immeuble dans le délai contractuel imparti.

Ils font valoir que le fait d'avoir renoncé à la demande en condamnation de terminer les travaux sous peine d'astreinte au moment où l'affaire a été plaidée devant le juge des référés, s'expliquerait par le simple fait que les travaux avaient finalement été réceptionnés à ce moment-là.

Ils précisent que la réception de l'immeuble vaudrait simplement agrégation technique de l'immeuble et ne saurait entraîner une renonciation à une réclamation ultérieure d'une indemnité pour perte de jouissance.

b. Appréciation

Il est de principe que l'indemnité pour perte de jouissance a pour objet de réparer le dommage matériel subi par les acquéreurs de la perte d'usage d'une partie de l'ouvrage, respectivement de l'intégralité de l'ouvrage durant une période déterminée.

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) chiffrent leur indemnité pour perte de jouissance à 2.000.- euros par mois. Force est cependant de constater que le montant mensuel réclamé et contesté par la société SOCIETE1.) n'est étayé par le moindre élément concret. Cette demande est partant à rejeter pour être non fondée.

3.2.5. Quant au préjudice moral

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent l'indemnisation du préjudice moral subi du fait des tracasseries qu'ils auraient supportées par le comportement prétendument abusif de la société SOCIETE1.).

Les consorts PERSONNE3.) font en ce sens valoir que, outre les retards très importants, ils auraient dû faire face à un « *chantage à la remise des clés* » pour se voir contraints de payer (sous réserve de remboursement) les factures de suppléments abusives, factures qu'ils auraient dénoncées.

Ils exposent que l'ensemble de ces éléments les aurait poussés à renoncer à déménager dans la nouvelle maison, de sorte que par dégoût, ils auraient préféré rester dans leur appartement actuel.

Ils sollicitent partant, au titre de préjudice moral, à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la somme de 5.000.- euros ou tout autre montant même supérieur.

La société SOCIETE1.) conteste tant le quantum de la demande que le principe d'une telle demande et réitère que les consorts PERSONNE3.) resteraient en défaut de rapporter l'existence d'une quelconque faute dans son chef, de même que toute relation causale directe et immédiate, justifiant l'indemnisation d'un préjudice moral.

Elle fait également valoir, qu'au regard du fait que les consorts PERSONNE3.) auraient procédé à la vente de l'immeuble litigieux suivant acte notarié n° 20.095 en date du 1^{er} DATE4.) pour un montant de 1.430.000.- euros, les consorts PERSONNE3.) ne sauraient se prévaloir d'un quelconque préjudice moral, de sorte qu'il y aurait lieu de rejeter la demande des consorts PERSONNE3.) en ce sens.

Les consorts PERSONNE3.) répliquent que la société SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation de résultat de livraison de l'immeuble dans les délais contractuels, de sorte que leur préjudice moral résulterait du défaut de pouvoir disposer de leur immeuble et de tous les tracas encourus de ce chef.

Ils estiment que le fait d'avoir revendu l'immeuble litigieux 7 mois après la réception ne saurait décharger la société SOCIETE1.) d'une condamnation au préjudice moral qui leur aurait été causé.

b. Appréciation

Le tribunal constate que l'ensemble des reproches formulés par les consorts PERSONNE3.) n'est étayé par aucune pièce, ni aucun autre élément de preuve et reste partant à l'état de pures allégations.

Les consorts PERSONNE3.) ne justifient pas non plus la somme de 5.000.- euros sollicitée au titre de préjudice moral, le préjudice résultant du défaut d'achèvement dans les délais ayant été réparé conventionnellement par la clause pénale appliquée ci-dessus.

Les consorts restent partant en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice moral distinct dans leur chef, de sorte que leur demande en ce sens est à rejeter comme non fondée.

3.2.6. Quant aux factures émises par la société SOCIETE1.) relatives aux prétendus frais imprévus (factures d'architecte + et d'adaptation des plans)

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) exposent que suivant une facture de mise en compte des suppléments, la société SOCIETE1.) aurait exigé en plus du coût des suppléments, le montant de 5.690,40 euros au titre de « Umplanungskosten 15% », sans autre explication, ni accord préalable.

Les consorts PERSONNE3.) font valoir qu'aucun document contractuel ne prévoirait la mise en compte de ce montant en cas de travaux modificatifs pour lesquels ils auraient pourtant déjà supporté des suppléments.

Le montant de 5.690,40 euros au titre de « Umplanungskosten 15% » serait contesté tant dans son principe que dans son quantum de sorte qu'il y aurait lieu

de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de la somme, soit 2.845,20 euros (5.690,40 /2).

Les consorts PERSONNE3.) exposent qu'ils auraient également été contraints, sous couvert de travaux modificatifs par rapport au cahier des charges initial, de s'acquitter de la somme de 3.467,15 euros.

Selon la facture litigieuse, ces frais seraient dus à de prétendues prestations d'architecte.

Or, là encore, aucun document contractuel ne prévoirait la mise en compte de ce montant en cas de travaux modificatifs pour lesquels ils auraient déjà supporté des suppléments et n'auraient pas donné leur accord ni reçu d'information préalable.

Les prétendues prestations extraordinaires ne seraient donc pas justifiées et contestées, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de cette somme, soit 1.733,57 euros (3.467,15 euros /2)

Les consorts PERSONNE3.) basent l'intégralité de leurs demandes sur la répétition de l'indu, sinon sur la base de l'enrichissement sans cause.

La société SOCIETE1.) conclut au bien-fondé des factures émises par ses soins. Elle expose que les consorts PERSONNE3.) n'auraient jamais émis de contestation préalable, mais sollicitent actuellement le remboursement d'un montant de 3.467,15 euros au titre d'une facture émise par ses soins en date du DATE45.) et portant sur des frais d'architecte extraordinaires, ainsi que le remboursement du montant de 5.690, 40 euros au titre des frais d'adaptation des plans, frais qui auraient été convenus avec l'architecte.

La société SOCIETE1.) expose qu'il y aurait lieu de se référer l'article 6 du contrat conclu entre parties et que ces frais constitueraient des frais additionnels causés par les multiples demandes supplémentaires des consorts PERSONNE3.).

Elle expose que l'architecte mandaté par les consorts PERSONNE3.), une dénommée PERSONNE5.), se serait octroyé un pouvoir décisionnel quant à la

réalisation de certains travaux et que l'architecte mandaté par la société SOCIETE1.) aurait dû, sur base des initiatives de l'architecte PERSONNE5.), procéder au dessin pour mettre en œuvre ses doléances.

Pour les frais d'adaptations des plans, la société SOCIETE1.) soutient que ces frais auraient été acceptés par les consorts PERSONNE3.).

Elle en aurait ainsi informé les consorts PERSONNE3.) suivant courrier du DATE46.), courrier pour lequel les consorts PERSONNE3.) n'auraient jamais émis la moindre contestation.

A titre de réplique et au dernier état des conclusions, les consorts PERSONNE3.) contestent avoir convenu avec l'architecte de ce montant supplémentaire de 5.690,40 euros et font valoir qu'il s'agirait d'un mensonge qui resterait en défaut d'être étayé par la société SOCIETE1.).

Les consorts PERSONNE3.) contestent que la société SOCIETE1.) les aurait informés en temps et lieu utile par courrier du DATE46.), motif pris que ce courrier serait intervenu postérieurement à l'émission de la facture.

Ils donnent à considérer que la société SOCIETE1.) aurait, en agissant de la sorte, manqué à son obligation d'information et de conseil en omettant d'avertir les consorts PERSONNE3.) que des frais supplémentaires notamment d'architecte pourraient, avant réalisation des prestations, s'appliquer, de sorte que le remboursement des factures litigieuses serait parfaitement justifié au titre d'un paiement d'indu sinon d'un enrichissement sans cause dans le chef de la société SOCIETE1.).

b. Appréciation

- *Quant aux frais d'architecte du chef de prestations extraordinaires*

L'action en répétition de l'indu est celle qui est ouverte à la personne qui a effectué un paiement alors qu'elle n'était pas débitrice, en vue de reprendre la somme qu'elle a versée entre les mains de celui qui l'a reçue (Gérard Cornu, Vocabulaire juridique, PUF, 6e édition 1996, vo répétition de l'indu).

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du Code civil qui pose le principe que « *tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition* ». La répétition de l'indu est réglementée par les articles 1376 à 1381 du Code civil.

La doctrine et la jurisprudence distinguent traditionnellement entre l'indu objectif et l'indu subjectif.

L'indu objectif correspond à l'hypothèse où la dette n'existe pas, dans sa totalité ou en partie, ou à celle où la dette n'existe plus (cf. cas de figure où la cause de la dette est ultérieurement effacée). Dans le cas de l'indu subjectif, la dette existe, mais pas entre celui qui a payé (le *solvens*) et celui à qui le *solvens* a payé (*l'accipiens*) ; le rapport d'obligation existe, mais à la charge d'un autre débiteur (le *solvens* a payé la dette d'un autre) ou au profit d'un autre créancier (le *solvens* a payé à une personne qui n'était pas le créancier) (cf. Y. Strickler, J.-Cl. civil, articles 1376 à 1381, Fasc. unique, mise à jour 03,2010, nos 12 et ss. ; F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 6ème éd., 1996, n° 963).

Dans le cas d'un paiement excessif, tel, que c'est le cas en l'espèce, l'indu (objectif) résulte du paiement d'une somme supérieure à celle due en réalité. Dans une telle occurrence, l'indu se limite au trop perçu (Y. Strickler, J.-Cl. civil, articles 1376 à 1381, *ibidem*, n° 22).

La charge de la preuve du paiement indu pèse sur le demandeur en restitution. Cette solution, conforme au droit commun, impose au *solvens* de démontrer l'existence du paiement, le caractère indu de ce paiement (Y. Strickler, J.-Cl. civil, articles 1376 à 1381, *ibidem*, n° 103).

L'erreur du *solvens* n'est pas une condition nécessaire de la répétition de l'indu objectif (Y. Strickler, J.-Cl. civil, articles 1376 à 1381, *ibidem*, nos 40 et 109).

En cas de répétition de l'indu objectif, le *solvens* n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu, c'est-à-dire d'un paiement sans cause.

Le tribunal relève que la facture litigieuse du DATE45.) met en compte 30 heures d'architecte à un taux horaire de 90,97 euros HTVA et 2 heures d'architecte chef de projet à un taux horaire de 117,14 euros HTVA pour arriver à un total HTVA de 2.963,38 euros, soit 3.467,15 euros TTC.

L'acte de vente stipule en sa page 6 que « *Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après (...)* ».

Le cahier des charges dispose en outre en son article 6 cette même conclusion « *Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après (...)* ».

L'ensemble des dispositions précitées ne font aucune mention de frais d'architectes.

Le tribunal réitère qu'il ne dispose pas de l'intégralité des échanges entre parties, or il résulte d'un courrier du DATE33.) de la société SOCIETE1.) adressé au mandataire des conjoints PERSONNE3.) qu'il existait d'ores et déjà un différend des parties quant aux frais d'architecte.

En ce sens, la société SOCIETE1.) a indiqué ce qui suit : « *Dès lors, comme il n'y a aucun accord de la part de vos clients quant aux travaux supplémentaires et surtout quant à la prise en charge de coûts supplémentaires, il faudra convenir qu'il n'y a aucun accord entre les parties. Dès lors, en raison de l'attitude mise en avant par vos clients, nous considérons que s'il avait des pourparlers sur différents points, alors ceux-ci sont rompus par la présente.*

Dès lors, notre société va se limiter d'exécuter les travaux suivant le cahier de charges, et bien évidemment nous nous réservons le droit de facturer les coûts supplémentaires occasionnés par le comportement et les demandes de vos clients. »¹⁴.

Par courrier du DATE37.), le mandataire de la société SOCIETE1.) a également indiqué ce qui suit : « *pour ce qui est des frais d'architecte de 15% du montant*

¹⁴ Pièce n°8 de Maître BALI

total des coûts supplémentaires, je prends note que vos mandants ne se sont pas disposés à supporter ces frais.

Ma mandante propose dès lors de continuer à construire en standard vu que vos mandants ne sont pas disposés à prendre en charge les coûts supplémentaires engendrés par les constructions hors standard. En effet, ma mandante ne saurait accepter les coûts de l'architecte à engager qui restent à sa charge, alors que vos mandants ont sollicité ces modifications.

Pour les coûts d'architecte d'ores et déjà engagés, je vous informe d'ores et déjà que 42 heures seront refacturées à vos mandants. »¹⁵

A titre de conclusion, le mandataire de la société SOCIETE1.) a ainsi indiqué ce qui suit : *« Je vous remercie de bien vouloir me faire part de la prise de position de vos mandants, et ce dans les meilleurs délais, afin que les travaux en attente puissent être effectués. »¹⁶*

Le tribunal ignore la suite donnée à ce courrier par les consorts PERSONNE3.) alors qu'il dispose uniquement d'un courrier du DATE46.), adressé cette fois-ci directement aux consorts PERSONNE3.), dans le cadre duquel la société SOCIETE1.) est revenue sur les frais d'architecte et a ainsi indiqué que *« dans le courriel de l'architecte 4.12.2108 vous avez reçu l'explication pour les 15% hors standard. Ces honoraires s'orientent et s'adaptent au montant de la construction suivant le barème de l'OAI (ordre des architectes et ingénieur). SOCIETE1.) payer un honoraire ajusté à vos suppléments et en conséquence les 15% ne sont pas négociable*

PERSONNE5.): suivant votre demande de collaboration avec Madame PERSONNE5.) il existe des prestations, ceux-ci vous seront facturés indépendamment ainsi que les rendez-vous et déplacements. »¹⁷

Comme précisé ci-dessus, il appartient aux consorts PERSONNE3.) d'établir l'absence de cause du paiement effectué par leurs soins.

¹⁵ Pièce n°9 de Me BALIS, page 1 du courrier de Me WIRTZ du DATE37.)

¹⁶ Pièce n°9 de Me BALIS, page 2 du courrier de Me WIRTZ du DATE37.)

¹⁷ Pièce n°10 de Maître BALI

Il résulte des pièces au dossier qu'une facture en bonne et due forme a été établie par la société SOCIETE1.) en date du DATE45.) en vue d'établir la créance.

Le tribunal relève également que de manière générale les consorts PERSONNE3.) ne contestent pas la demande et la réalisation de travaux supplémentaires, mais contestent uniquement la mise en charge de l'ensemble des frais en relation avec les travaux supplémentaires commandés par leurs soins.

Force est partant de constater que les consorts PERSONNE3.) restent en défaut d'établir l'absence de cause du paiement effectué dans leur chef, de sorte que la demande, en ce qu'elle est basée sur la répétition de l'indu, est partant à déclarer non fondée.

Quant à la base subsidiaire de l'enrichissement sans cause, il y a lieu de rappeler que celle-ci joue lorsqu'il y a réunion des conditions suivantes :

- *l'enrichissement du défendeur corrélativement avec l'appauvrissement du demandeur,*
- *l'absence d'une cause juridique qui justifierait le transfert de valeur du patrimoine du demandeur au défendeur,*
- *l'absence de faute grave chez le demandeur,*
- *l'absence d'une autre action à la disposition de ce dernier pour la protection de ses droits*

L'action de *in rem verso* a un caractère subsidiaire, de sorte qu'elle est irrecevable si la personne appauvrie dispose contre la personne enrichie ou contre une autre personne d'une autre action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit, d'un quasi-délit ou de la loi.

L'enrichissement sans cause est une action qui par définition se situe en dehors du domaine contractuel. En effet s'il y a contrat, il y a cause (TAL 3 novembre 2011, n°258/2011, rôles n°126941 et 127931).

L'enrichissement est la condition fondamentale de l'action *de in rem verso*. En effet, c'est elle qui fonde l'obligation de restituer. L'appauvri doit ainsi prouver que son action a enrichi le défendeur (Répertoire de droit civil, Dalloz, vo Enrichissement sans cause, mise à jour 03/2012, n° 43 et 45).

L'action *de in rem verso* ne peut pas trouver application si l'appauvri a agi dans son intérêt et à ses risques et périls. Il incombe à l'appauvri de démontrer que l'appauvrissement s'est produit « *en l'absence de tout intérêt personnel, sans cause ou contre sa volonté* » (Jurisclasseur Code civil, 1370 à 1382, fasc. 20, no 135).

L'enrichissement du défendeur ne doit avoir aucune cause qui le justifie.

Conformément au droit commun (article 1315 du Code civil), c'est au demandeur qu'il incombe de prouver l'absence de cause (Répertoire de droit civil, Dalloz, vo Enrichissement sans cause, mise à jour 03/2012, n°125 et 126).

Dans la mesure où il résulte des développements ci-avant que les consorts PERSONNE3.) restent en défaut d'établir l'absence de cause des montants payés à la société SOCIETE1.), la demande est également à rejeter sur la base de l'enrichissement sans cause.

- *Quant aux frais d'adaptation des plans*

Les consorts PERSONNE3.) basent ce chef de leur demande sur la répétition de l'indu, sinon sur la base de l'enrichissement sans cause.

Il résulte des échanges des parties citées ci-avant que les consorts PERSONNE3.) se sont opposés au paiement des frais relatifs aux « *Umplanungskosten 15%* » portant sur un montant de 5.690,40 euros.

Le tribunal relève qu'il résulte effectivement du tableau annexé à la facture d'acompte du DATE45.) que des frais intitulés « *Umplanungskosten 15%* » ont été facturés aux consorts PERSONNE3.).

Il résulte des pièces au dossier que les conjoints PERSONNE3.) ont, suivant un virement du DATE47.), procédé au paiement de l'acompte litigieux sous toutes réserves.

La société SOCIETE1.) justifie le bien-fondé des frais au regard des multiples changements souhaités par les conjoints PERSONNE3.).

Le tribunal réitère qu'il ne dispose pas de l'intégralité des échanges des parties, mais il résulte des échanges cités ci-avant que les frais intitulés « Umplanungskosten 15% » ont dès le départ été contestés par les conjoints PERSONNE3.).

Comme précisé plus haut, en matière de répétition de l'indu, il appartient aux conjoints PERSONNE3.) d'établir l'absence de cause du paiement effectué par leurs soins.

En l'espèce, le tribunal constate qu'il n'existe aucun accord exprès entre les parties quant aux frais de 15% mis en compte dans le fichier Excel.

Il s'y ajoute que la société SOCIETE1.) a d'ores et déjà mis en compte des prestations extraordinaires d'architecte dont il faut présumer qu'elles englobent également des adaptations éventuelles des plans, de sorte que le tribunal en conclut que les conjoints PERSONNE3.) ont rapporté la preuve d'un paiement indu sans cause.

La demande en remboursement du montant de 5.690,40 euros est partant à déclarer fondée.

3.2.7. Quant aux frais d'établissement du passeport énergétique

a. Moyens et prétentions des parties

Les conjoints PERSONNE3.) font valoir que les frais relatifs à l'établissement du passeport énergétique auraient dû être pris en charge par la société SOCIETE1.) et auraient à tort été facturés aux conjoints PERSONNE3.).

Ces frais s'élèveraient à 1.912,95 euros, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de cette somme, soit 956,47 euros (1.912,95 /2).

La société SOCIETE1.) expose à titre liminaire que les consorts PERSONNE3.) ne se rapporteraient dans leur exploit d'assignation à aucune pièce précise permettant de justifier que ces derniers auraient procédé au paiement des frais litigieux.

En l'absence de preuve en ce sens, une telle demande serait à rejeter.

Elle précise encore que les consorts PERSONNE3.) auraient encaissé la somme de 32.000.- euros au titre des subventions du ministère de l'Environnement pour une maison AAA.

Au dernier état de leurs conclusions, les consorts PERSONNE3.) réitèrent leur moyen et précisent que l'obligation de la remise d'un passeport énergétique dans le chef du vendeur constituerait une obligation légale.

La société SOCIETE1.) ne démontrerait pas avoir rempli son obligation et d'avoir fourni ce passeport aux consorts PERSONNE3.).

b. Appréciation

Le tribunal relève que les consorts PERSONNE3.) n'étaient pas, pièces à l'appui, avoir procédé au paiement de la somme de 1.912,95 euros pour l'établissement du passeport énergétique.

Dans le même ordre d'idées, les consorts PERSONNE3.) restent en défaut d'établir sur quelle base ils fondent leur demande, de sorte que leur demande en remboursement de la somme de 1.912,95 euros pour l'établissement du passeport énergétique laisse d'être établie.

Partant, il y a lieu de déclarer non fondée la demande des consorts en remboursement de la somme de 1.912,95 euros pour l'établissement du passeport énergétique.

3.2.8. Quant aux prétendus suppléments facturés à tort malgré accord des parties

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) exposent que par courrier du DATE15.) un arrangement aurait été convenu entre parties en relation avec certains matériaux non prévus au cahier des charges.

Ils font valoir que les éléments en question pourraient être changés par rapport au cahier des charges sans suppléments, motif pris que le courrier du DATE15.) mentionnerait clairement que ces arrangements seraient inclus dans le prix de vente pour la construction.

Or, seuls les bidets qui devaient être installés dans les salles de bain n° 2 et 3 n'auraient pas fait l'objet de suppléments, à la différence du parquet et des spots du plafond.

Ainsi, concernant le parquet, il aurait été convenu de la pose d'un parquet d'un autre modèle dans les pièces aux choix du client, sans facturation de supplément.

Ce poste aurait pourtant fait l'objet d'une facturation de supplément, contrairement à l'arrangement des parties.

La société SOCIETE1.) aurait ainsi facturé un supplément de 1.326.37 euros HTVA, soit 1.1551,85 euros TTC, pour la pose du parquet.

Les consorts PERSONNE3.) soutiennent également que la pose de plafonds suspendus et des spots dans les salles de bain n° 2 et n°3 auraient dû être réalisés sans supplément.

Seules la fourniture et pose de spots aurait été réalisée, cependant, ce poste aurait fait l'objet d'une facturation de supplément contraire à l'engagement des parties précité.

Les consorts évaluent le coût du supplément de la pose des spots à hauteur de 243,80 euros et 609,50 euros.

Ils se basent pour ce faire sur le supplément total de travaux d'électricité intitulé « Mehrkosten Elektro » qui porterait sur un montant de 16.925,89 euros TTC.

Ils font valoir qu'ils ne disposeraient pas d'une facture portant sur ce montant, mais qu'il résulterait d'une offre n° NUMERO5.) de la société SOCIETE3.) du DATE48.) d'un montant de 15.177,51 euros HTVA que pour le « Bad 1 » et le « Bad 2 », la pose de « SPOTS BLANC ETANCHE Y COMPRIS AMPOULES LED, FRISAGE TROUS ET MONTAGE » s'élèverait à 243,80 euros HTVA, de sorte qu'ils évaluent ces postes à hauteur de 243,80 euros et 609,50 euros, portant ainsi le montant des suppléments à 853,30 euros HTVA (243,80 et 609,50) soit 998,36 euros TTC.

Ils concluent que ce montant leur aurait été injustement facturé, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de cette somme, soit 499,18 euros (998,36/2).

La société SOCIETE1.) soutient que le courrier du DATE49.) ne permettrait nullement d'établir qu'un arrangement serait intervenu entre les parties afin que le parquet et les spots ne fassent l'objet d'aucun supplément.

Elle estime que les prétentions des consorts PERSONNE3.) seraient dès lors à rejeter.

b. Appréciation

- *Quant au supplément parquet :*

Le tribunal constate qu'il résulte effectivement du tableau Excel, plus précisément de la page 3 du prédit tableau que dans la partie « *Parquet* », le coût total « standard » s'élevait à 8.905,20 euros, le coût total « *Kundenwunsch* » indique un total de 10.231,57 euros, de sorte qu'il existe un surcoût de 1.326,37 euros HTVA, soit 1.551,85 euros TTC.

Il résulte d'un courrier du DATE15.) adressé par la société SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE3.) que :

« *Folgende Vereinbarungen wurden getroffen / des arrangements entre parties ont été retenus*

1. *Parquet laut Kundenwunsch ausser Treppenbelag*
Parquet dans les pièces au choix du client sauf revêtement escaliers
2. *Bidet in den Badezimmern 2 und 3*
Bidet dans les salles bains 2 et 3
4. *Abhängedecke mit Spots in den Badezimmern 2 und 3*
Plafond suspendu avec des spots dans les salles de bains 2 et 3

Diese Sonderwünsche sind im Verkaufspreis enthalten. Ces arrangements sont inclus dans le prix de vente pour la construction. »¹⁸

Il résulte du cahier des charges également signé entre parties le DATE15.) que le point 9.1 du cahier des charges intitulé « *Parquet en chêne* » prévoyait d'ores et déjà la pose d'un parquet pour un montant de 61,50 HTVA correspondant au prix standard énoncé dans le tableau Excel annexé à l'acompte n° 1 des suppléments.

Par courrier rédigé le même jour que le cahier des charges, la société SOCIETE1.) a expressément confirmé par écrit un arrangement entre les parties, relatif à la pose du parquet en excluant expressément la partie relative au sol des escaliers, de sorte que tout porte à croire que le prédit courrier avait pour mission de confirmer aux consorts PERSONNE3.) que n'importe le prix du parquet choisi selon « *Kundenwunsch* », les frais y relatifs seront à charge de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) ne justifie pas pour quelle raison elle serait fondée à passer outre l'arrangement précité.

La demande en remboursement du montant de 1.326,37.- euros HTVA, soit 1.551,85 euros TTC, est partant à déclarer fondée.

- *Quant au supplément des spots salle de bain 2 et 3*

Il résulte du point 14 du cahier des charges intitulé « *installation électrique* » que le cahier des charges ne prévoyait aucune installation électrique pour la partie « *salle de bain* ».

¹⁸ Pièce n°17 de Maître ROBERTO, Courrier de la société SOCIETE1.) du DATE53.)

Le tribunal relève que les consorts PERSONNE3.) ne contestent pas le supplément total des travaux d'électricité, mais uniquement la partie relative à l'installation des spots.

Il résulte du courrier précité du DATE15.) que le prix pour la construction d'un « *Plafond suspendu avec des spots dans les salles de bains 2 et 3* » était inclus dans le prix de vente.

Force est pourtant de constater que le tribunal ne dispose pas de pièces sur base desquelles les consorts PERSONNE3.) fondent leur demande en remboursement de la somme totale de 853,30 euros HTVA (243,80 et 609,50), soit 998,36 euros TTC, de sorte que la demande en remboursement des suppléments relatifs à l'installation des spots, contestée par la société SOCIETE1.), laisse d'être établie et est à rejeter.

3.2.9. Quant aux prétendus suppléments facturés à tort par rapport au cahier des charges

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) exposent quant au supplément carrelage pour le garage, cave 1, chaufferie et buanderie, que le cahier des charges et le tableau fourni par la société SOCIETE1.), mentionnerait pour le garage, cave 1, chaufferie et buanderie un revêtement de sol en carrelage de type « *Texas Silver 31,5/65* ».

La valeur unitaire au m² serait de 35.- euros HTVA.

Ils auraient choisi un autre carrelage de type « *Vill 123 Greige 45x45* ».

Le tableau annexé à la facture de supplément mentionnerait erronément comme prix unitaire de base pour le carrelage de base « *Texas Silver 31,5/65* », la somme de 10.- euros HTVA au lieu des 35.- euros HTVA.

De ce fait, la société aurait également indiqué une valeur du carrelage choisi en supplément de 22.- euros et appliquerait dès lors un supplément de 12.- euros HTVA le m².

Pourtant, la valeur du carrelage de base était bien de 35.- euros et non de 10.- euros HTVA.

Les consorts PERSONNE3.) exposent que le choix du carrelage aurait dû amener à une moins-value et en aucun cas à un supplément, de sorte que la société SOCIETE1.) aurait facturé un supplément fictif de 736,92 euros HTVA (1.351,02-614,10) au lieu d'accorder une moins-value.

Ils exposent pour ce faire que la valeur initiale de ce poste de 61,41 m² au total aurait dû être de 2.149,35 euros HTVA (61,41 x 35) et que la valeur totale du supplément aurait dû être de 1.351,02 euros HTVA (61,42 x 22), de sorte qu'une moins-value de 798,33 euros HTVA aurait dû être appliquée.

Les consorts PERSONNE3.) concluent en ce sens qu'il y aurait lieu de leur rembourser la somme de totale de 1.532,25 euros HVTA (798,33+736,92) soit 1.796,24 euros TTC, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties demandresses la moitié de cette somme, soit 898,12 euros TTC (1.796,24/2).

Les consorts PERSONNE3.) exposent encore que pour les WC invités et les 3 salles de bain, la société SOCIETE1.) aurait facturé des montants non justifiés et injustifiables sans base contractuelle ni accord préalable des parties.

Ainsi ces montants seraient repris dans le tableau des suppléments comme suit :

- « TABLEAU »

Ils sollicitent en ce sens le remboursement de ce total de 3.416,80 euros HTVA (221,40+648,94+1.247,55+1.298,91), soit 3.997,65 euros TTC.

De même, ils font valoir qu'une autre erreur se serait glissée dans la facturation des suppléments au niveau du « Bad 3 » dans la partie des équipements intitulée « Ausstattung ».

Ainsi, le meuble de la salle de bain « *Laufen Val 550x420* » aurait été facturé deux fois pour le montant de 1.478,56 euros HTVA, alors qu'un seul élément aurait été installé.

La facturation de supplément aurait donc dû se limiter à 739,28 euros HTVA, soit 864,95 euros TTC, de sorte qu'il y aurait lieu au remboursement de ce moment.

En conséquence, les consorts PERSONNE3.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de ces sommes de 3.997,65 euros TTC et 864,95 euros TTC, soit 2.431,30 euros TTC (3.997,65 + 864,95 /2)

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'en ce qui concerne les prétendus suppléments par rapport au cahier des charges, il y aurait lieu de se référer à l'article 6 de l'acte notarié intitulé « *travaux modificatifs* » et à l'article 19.1 intitulé « *modification après paragraphe du contrat* ».

Elle expose que suite aux innombrables demandes soumises par les consorts PERSONNE3.) qui ne se seraient pas contentés des éléments proposés, ce qui était leur bon droit, la société SOCIETE1.) aurait été contrainte de facturer des suppléments.

Les consorts PERSONNE3.) auraient été avertis de ces suppléments facturés aussi bien par le cahier des charges, que par l'acte notarié ou encore par des courriers de la société SOCIETE1.), de sorte que l'ensemble des demandes des consorts PERSONNE3.) qui précèdent, seraient à rejeter.

b. Appréciation

- *Quant aux prétendus suppléments de carrelage pour le garage, cave 1, chaufferie et buanderie*

Le tribunal relève de prime abord qu'il ne dispose que du cahier des charges.

Le tableau dont font état les consorts PERSONNE3.) dans leurs écrits et qui mentionnerait des « *revêtements de sol en carrelage pour le garage, cave 1,*

chaufferie et buanderie »¹⁹ prévoyant un carrelage « *Texas Silver 31,5/61 cm* »²⁰ au prix de 35 euros HTVA, fait défaut.

Le tribunal disposant uniquement des listes des travaux supplémentaires dressées par la société SOCIETE1.) en date du DATE28.) et DATE29.), qui mentionnent pour le revêtement de sol un carrelage pour le garage, cave 1, chaufferie et buanderie un carrelage « *Texas Silver 30x30* » au prix de 10.-euros HTVA, le tribunal n'est pas en mesure de retracer les allégations des consorts PERSONNE3.) en ce que le carrelage litigieux aurait été d'un autre prix.

Il y a partant lieu de déclarer non fondée la demande des consorts PERSONNE3.) en remboursement de la somme de 1.532,25 euros HVTA (798,33+736,92) soit 1.796,24 euros TTC.

- *Quant aux prétendus suppléments pour les WC invités, Bad 1, 2 et 3*

Quant à la demande en remboursement de 3.416,80 euros HTVA (221,40+648,94+1.247,55+1.298,91), soit 3.997,65 euros TTC, relative aux suppléments pour les WC invités, Bad 1, 2 et 3, le tribunal relève que les consorts PERSONNE3.) ne justifient pas autrement pour quelle raison les suppléments litigieux ne seraient pas dus.

Ils ne contestent pas pour autant que par exemple pour les WC invités, la pose standard prévoyait initialement un carrelage de 60x60, mais qu'ils ont demandé à voir poser un carrelage de 60x120.

Dans le cadre des différents échanges entre parties, les consorts PERSONNE3.) n'ont jamais remis en cause ces travaux de sorte qu'à défaut d'étayer autrement leurs demandes, le tribunal ne saurait faire droit à la demande en remboursement pour ce point.

Les consorts PERSONNE3.) font également valoir que le meuble de salle de bain « Bad 3 » aurait été facturé deux fois, mais qu'un seul meuble aurait été installé.

¹⁹ Page 26 des conclusions récapitulatives de Maître ROBERTO du DATE0.)

²⁰ Page 26 des conclusions récapitulatives de Maître ROBERTO du DATE0.)

La société SOCIETE1.) ne prend pas position sur ce point, mais conteste de manière générale les allégations des consorts PERSONNE3.) relatives aux suppléments, tout en précisant que le fait de revenir 2 ans après sur ces suppléments démontrerait la mauvaise foi des consorts PERSONNE3.).

Le tribunal constate que là encore, les parties PERSONNE3.) ne démontrent pas expressément qu'un seul meuble aurait été installé au lieu des deux facturés.

Force est au contraire de constater que certes, les consorts PERSONNE3.) ont procédé au paiement de l'acompte litigieux relatif aux suppléments sous toutes réserves, mais suite au paiement de cet acompte, respectivement au plus tard à la réception des travaux les parties n'ont jamais contesté de manière circonstanciée avoir prétendument payé deux meubles.

Il y a partant lieu de rejeter les demandes des consorts PERSONNE3.) comme non fondées.

3.2.10. Quant aux prétendues erreurs de métré facturées à tort

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) font valoir que suite à la remise des clés, la société SOCIETE1.) n'aurait pas procédé à un métré contradictoire, de sorte qu'elle aurait dû avoir recours à un expert pour faire procéder à un mesurage.

Ils exposent en ce sens que suite à un rapport dressé par l'expert PERSONNE8.) du DATE50.), les consorts PERSONNE3.) auraient constaté que les métrés facturés à titre de supplément seraient supérieurs à la réalité et qu'il en résulterait une facture abusive et injustifiable.

Ainsi, pour les postes figurant sur le tableau des suppléments dressés par leurs soins, un total de 2.102,44 euros aurait été facturé à tort.

Le rapport d'expertise ayant été versé aux débats à la présente instance, la société SOCIETE1.) ne saurait s'opposer aux conclusions de l'expert.

Les consorts concluent à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de 2.102,44 euros.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les parties PERSONNE3.) fonderaient leur demande sur un rapport unilatéral qui serait dénué de toute valeur probante et qui ne saurait, dans ces circonstances, appuyer la demande des consorts PERSONNE3.).

En tout état de cause, elle soutient qu'en application de l'article 20.4 du cahier des charges, suite à la réception définitive du DATE6.), les consorts PERSONNE3.) auraient accepté l'immeuble tel quel et ne seraient plus en droit d'exercer un recours à ce titre.

Elle conclut qu'en tout état de cause, la demande des parties PERSONNE3.) serait ridicule, motif pris que les frais d'expertise seraient légèrement inférieurs au montant réclamé au titre de la prétendue erreur de métré.

b. Appréciation

Concernant tout d'abord la force probante du rapport de l'expert PERSONNE8.), le tribunal précise que selon la doctrine et la jurisprudence constante, un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations.

L'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. Un rapport d'expertise judiciaire ne saurait être opposé à une partie qui n'y a pas été appelée et qui n'y a pas participé.

Les rapports unilatéraux doivent être considérés avec plus de circonspection, en raison justement du fait qu'ils ont été élaborés de façon unilatérale, sans que le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire constitue un aspect, n'ait été assuré. « *Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un*

élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral » (Cour d'appel 7 décembre 2011, P 35, 730).

La Cour de cassation a encore reconnu que « *Le principe de la contradiction inscrit à l'article 65 du nouveau code de procédure civile a été respecté lorsqu'un rapport d'expertise unilatéral a été régulièrement communiqué et soumis au débat contradictoire des parties » (Cour de cassation, 02 avril 2015, Journal des tribunaux Luxembourg, 2015/3, n° 39 - 5 juin 2015).*

La jurisprudence retient également lorsqu'une telle expertise est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que telle et y puiser des éléments de conviction et elle ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; Tr. arr. Diekirch, 14 juillet 2009, n°104/ 2009).

L'expertise unilatérale peut ainsi être considérée à titre de simple renseignement, mais ne peut pas fonder à elle seule une condamnation et ne constitue qu'un élément d'appréciation parmi d'autres (Cour d'appel, 13 octobre 2005, BIJ 8/2005, p. 158 ; Cass., 8 décembre 2005, n° 63/05, Pas. 33, p. 143).

Le tribunal déduit de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu d'écarter purement et simplement l'expertise de l'expert PERSONNE8.) pour les motifs invoqués par la société SOCIETE1.). Comme le rapport d'expertise a été communiqué à la société SOCIETE1.), il peut valoir comme élément de preuve, mais il ne saurait fonder à lui seul une décision du tribunal.

Le tribunal relève que la mission de l'expert PERSONNE8.) se limite à « *dresser un métré des travaux de carrelages et de parquet en bois » de la maison litigieuse.*

L'expert n'établit pas une comparaison entre les surfaces facturées et les surfaces mesurées.

Il s'agit au contraire des consorts PERSONNE3.) qui ont de leur propre chef établi un tableau relatif aux prétendus métrés facturés à tort à titre de supplément

en faisant une comparaison entre les m² énoncés dans le tableau récapitulatif des travaux supplémentaires et les métrés effectués par l'expert.

Le tribunal constate également qu'outre le fait que les consorts basent leur demande sur deux pièces unilatérales constituées à leur demande et par leurs soins, ils restent en défaut d'établir sur quelle base ils fondent leur demande.

Le tribunal ne dispose pas du procès-verbal de réception, mais il n'est pas contesté par les consorts PERSONNE3.) que lors de la réception des travaux, les consorts PERSONNE3.) n'ont jamais émis une quelconque contestation relative à une prétendue erreur de facturation au niveau des métrés.

Au vu des considérations qui précèdent, le tribunal ne saurait faire droit à la demande des consorts PERSONNE3.) au paiement de la somme de 2.102,44 euros.

3.2.11. Quant aux frais d'expertise

a. Moyens et prétentions des parties

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent le remboursement des frais d'expertise qui auraient été exposés pour mettre à jour les erreurs de mesurage.

Les consorts PERSONNE3.) exposent qu'ils auraient procédé au paiement des factures suivantes de l'expert PERSONNE8.) :

- Facture du DATE50.) : 944,22 euros
- Facture du DATE51.) : 407,41 euros

Ils concluent en ce sens qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties la moitié de cette somme, soit 675,81 euros (1.351,63/2).

La société SOCIETE1.) fait exposer que les consorts PERSONNE3.) auraient, d'une part, l'audace de mandater unilatéralement un expert pour mettre soi-disant à jour des « erreurs de mesurage » sans prendre soin de convoquer la société

SOCIETE1.) à cette opération d'expertise, afin de lui permettre de faire part de ses observations, mais d'autre part, les consorts PERSONNE3.) se permettraient à tort de réclamer le montant de 1.351,63 euros au titre des frais et honoraires de l'expert.

Elle estime que les frais litigieux seraient à supporter par les consorts PERSONNE3.) qui auraient été à l'initiative d'une telle expertise, qui serait privée de toute utilité.

b. Appréciation

Il n'est pas contesté que les consorts PERSONNE3.) sont à l'origine de l'expertise de l'expert PERSONNE8.).

Tel qu'indiqué ci-dessus, le tribunal n'est pas en mesure de constater s'il y a eu ou non erreurs de mesurage dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il ne résulte également d'aucune pièce au dossier que la société SOCIETE1.) était tenue à un mesurage contradictoire à la réception des travaux.

Le tribunal rappelle qu'il ne dispose pas des procès-verbaux de réception, et il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'il incombait à la société SOCIETE1.) de procéder à un tel mesurage.

Au vu de ce qui précède, le tribunal estime que les frais d'expertise n'ont pas à proprement parler contribué à la solution du présent litige, de sorte que le tribunal ne saurait faire droit à la demande en remboursement des frais d'expertise tel que sollicité par les consorts PERSONNE3.).

4. Les demandes accessoires

4.1. Indemnité de procédure

Les consorts PERSONNE3.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et s'opposent à la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) conteste l'indemnité de procédure revendiquée par les consorts PERSONNE3.) et demande à voir condamner les consorts PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

Les consorts PERSONNE3.) ayant été contraints de charger un avocat en vue de la défense de leurs intérêts, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

Quant au montant à allouer, compte tenu de l'importance de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 2.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

4.2. La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les consorts PERSONNE3.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 3.500.- euros, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono* sur base des dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil, au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

La société SOCIETE1.) s'oppose à cette demande.

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 (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile et la preuve de l'iniquité et du paiement de frais non compris dans les dépens en ce qui concerne la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 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.

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) reprochent de manière générale le retard d'achèvement des travaux dans le chef de la société SOCIETE1.) 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.

Il ne résulte pas des éléments de la cause que l'attitude de la société SOCIETE1.) 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.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande des consorts PERSONNE3.) en paiement des frais et honoraires d'avocat qui laisse en tout état de cause d'être établie.

4.3. L'exécution provisoire

Les consorts PERSONNE3.) demandent à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La société SOCIETE1.) ne prend pas position sur ce point.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile l'exécution provisoire sans caution sera ordonnée, même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est, comme en l'occurrence, facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages et inconvénients qu'entraîne l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties. (Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p.5)

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

4.4. Frais et dépens

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire qui en affirme avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) ne prend pas position sur ce point.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens à l'égard des consorts PERSONNE3.) avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO qui en affirme avoir fait l'avance.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

se déclare compétent pour connaître des demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

reçoit les demandes en la forme ;

constate un retard d'achèvement dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant, dit fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de retard à hauteur de 8.400.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.200.- euros à titre de pénalité de retard, et

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) la somme de 4.200.- euros à titre de pénalité de retard,

déclare fondées les demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre d'indexation indûment facturée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à hauteur de 4.778,46 euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.389,23 euros au titre d'indexation facturée indûment par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde, et

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.389,23 euros au titre d'indexation facturée indûment par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare fondée la demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de la somme de 5.690,40 euros au titre de frais indûment perçus par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.845,20 euros avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde, et

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) la somme de 2.845,20 euros avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare fondée la demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement du supplément facturé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le parquet à hauteur de 1.551,85 euros.

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 775,93 euros avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde, et

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) la somme de 775,93 euros avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'indemnité de procédure,

déclare indemnité de procédure fondée à concurrence de 2.000.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO, avocat concluant qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.