Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00021

Audience publique du mercredi, 12 février 2025.

Numéro du rôle : TAL-2020-09903

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 1er décembre 2020,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE1.), sans état connu, et

2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par la société KRIEPS – PUCURICA Avocat S.àr.l., représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Antécédents procéduraux

Par exploit d'huissier du 12 décembre 2019, PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après « les consorts PERSONNE3.) ») ont assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») en référé expertise.

Par ordonnance de référé n°2020TALREFO/00028 du 17 janvier 2020, le juge des référés a ordonné une expertise judiciaire contradictoire et a nommé l'expert Andreas THIELMANN.

Un rapport d'expertise intermédiaire a été fait en date du 25 février 2020.

Le 7 janvier 2022, l'expert Andreas THIELMANN a déposé son rapport final et a conclu à l'existence de divers vices affectant l'immeuble.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 1er décembre 2020, la société SOCIETE1.), comparaissant par Maître Régis SANTINI, a fait donner assignation aux consorts PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société KRIEPS-PUCURICA, représentée par Maître Admir PUCURICA s'est constituée pour les consorts PERSONNE3.) en date du 2 décembre 2020.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2020-09903. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 20 décembre 2023 et l'affaire a été renvoyée pour prise en délibéré à l'audience du 14 février 2024.

L'affaire a été prise en délibéré à cette date.

Par jugement n°2024TALCH08/00067 du 27 mars 2024, le Tribunal a reçu la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en la forme, a reçu la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en la forme, a dit que le contrat liant la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à qualifier de contrat de vente d'un immeuble à construire, a dit qu'il n'y a pas lieu à institution d'une nouvelle expertise judiciaire, avant tout autre progrès en cause, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de prendre plus amplement position quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE4.), a invité Maître Régis SANTINI à conclure pour le 15 mai 2024 au plus tard, a invité Maître Admir PUCURICA à conclure pour le 1er juillet 2024 au plus tard, a réservé les droits des parties et le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Maître Regis SANTINI n'a pas conclu dans le délai lui imparti jusqu'au 15 mai 2024.

N'ayant toujours par conclu, une injonction de conclure jusqu'au plus tard le 20 septembre 2024, a été émise à son encontre en date du 4 juillet 2024.

N'ayant toujours par conclu suite à l'injonction de conclure, une ordonnance de clôture sanction à été délivrée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en date du 16 octobre 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 6 novembre 2024 et l'affaire a été renvoyée pour prise en délibéré à l'audience du 22 janvier 2025.

L'affaire a été prise en délibéré à cette date.

3. Moyens et prétentions des parties

Aucune des parties n'a conclu suite au jugement n°2024TALCH08/00067 du 27 mars 2024, de sorte qu'il y a uniquement lieu de prendre en considération les moyens et prétentions des parties, telles que développées dans le cadre du prédit jugement.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant à la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE3.) en ce qui concerne les vices et malfaçons

Pour rappel, les consorts PERSONNE3.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à ce qui suit :

- s'agissant de la garantie des gros ouvrages :

    - ordonner à la société SOCIETE1.) de réaliser un Blower-Door-Test dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
    - ordonner à la société SOCIETE1.) de poser le carrelage de la salle de bain jusqu'au bord du mur et de reposer le carrelage aux endroits encrassés dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
    - ordonner à la société SOCIETE1.) de reposer le crépi en plâtre dans la zone d'accès au garage et d'y appliquer une nouvelle couche de peinture, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
    - condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 42.250.-euros du chef des coûts de remise en état et moins-values déterminés par l'expert judiciaire THIELMANN dans son rapport d'expertise du 7 janvier 2022 ;
    - ordonner à la société SOCIETE1.) de leur remettre un certificat de performance énergétique après construction (« as built ») dans un délai de

15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;

- s'agissant de la garantie des menus ouvrages :

  - ordonner à la société SOCIETE1.) d'installer une nouvelle porte dans le local hobby dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
  - ordonner à la société SOCIETE1.) d'installer un nouveau parlophone vidéo, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard.

Les consorts PERSONNE3.) se basent sur le rapport d'expertise judiciaire THIELMANN du 7 janvier 2022 afin d'établir les vices et malfaçons affectant leur immeuble construit par la société SOCIETE1.).

Le société SOCIETE1.) ne fait valoir aucun moyen en droit par rapport au fond de la demande. Elle se limite à contester le principe et le quantum de la demande et demande à ce qu'il soit ordonné une nouvelle expertise.

Or, le Tribunal rappelle que dans le cadre de son jugement n°2024TALCH08/00067 du 27 mars 2024, le Tribunal a décidé qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise.

L'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties, son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher eux-mêmes les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions (TAL 21 janvier 2021, n°2019-01956 et 2019-02956 du rôle).

Dans le cadre du jugement n°2024TALCH08/00067 du 27 mars 2024, le Tribunal avait ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre à la société SOCIETE1.) de prendre plus amplement position notamment quant aux vices et malfaçons dont font état les consorts PERSONNE3.).

Or, la société SOCIETE1.) n'a plus conclu depuis le prédit jugement.

S'agissant d'une affaire dans laquelle le tribunal statue contradictoirement et la société SOCIETE1.) étant représentée par un avocat à la Cour, le tribunal n'est pas amené à réexaminer l'entièreté de la demande.

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civile instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices. Concernant plus particulièrement la garantie des vices cachés, l'article 1646-1 du Code civil traite le vendeur d'immeubles à construire comme un locateur d'ouvrage

et lui impose la même garantie des vices cachés, renvoyant à l'obligation de garantie résultant par ceux-ci des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Il convient par conséquent d'admettre qu'en l'absence de contestations concrètes, la société SOCIETE1.) accepte sa responsabilité.

L'expert THIELMANN a retenu le montant total de 42.250.-euros (=4.500 + 2.250 + 3.000 + 500 + 9.500 + 22.500) au titre des travaux de réfection.

En l'absence de contestations circonstanciées, il convient d'y faire droit.

Au vu de la demande en compensation, il y a lieu de réserver la demande en condamnation à ce stade des développements.

Les consorts PERSONNE3.) demandent encore :

- d'ordonner à la société SOCIETE1.) de réaliser un Blower-Door-Test dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
- d'ordonner à la société SOCIETE1.) de poser le carrelage de la salle de bain jusqu'au bord du mur et de reposer le carrelage aux endroits encrassés dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
- d'ordonner à la société SOCIETE1.) de reposer le crépi en plâtre dans la zone d'accès au garage et d'y appliquer une nouvelle couche de peinture, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
- d'ordonner à la société SOCIETE1.) d'installer une nouvelle porte dans le local hobby dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;
- d'ordonner à la société SOCIETE1.) d'installer un nouveau parlophone vidéo, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard.

En l'absence de contestations circonstanciées, il convient également d'y faire droit.

4.2. <u>Quant à la demande principale</u>

Afin de s'opposer au paiement réclamé par la société SOCIETE1.), les consorts PERSONNE3.) font état de vices et malfaçons affectant les travaux.

Bien que n'ayant pas expressément utilisé le terme, en l'absence de développements en droit, le tribunal en déduit que les consorts PERSONNE3.) entendent exercer l'exception d'inexécution.

L'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un

moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (Les Novelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n° 400, p. 256).

L'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette de la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la mise à disposition de l'immeuble aux consorts PERSONNE3.) ayant eu lieu, il leur incombe en principe de payer les montant redus en vertu du contrat signé entre parties.

L'obligation de payer des consorts PERSONNE3.) est en principe établie, il faut cependant fixer le montant redu.

Suivant contrat d'entreprise du 2 novembre 2017 et acte notarié du 1er février 2018, les parties se sont accordées pour une vente en l'état futur d'achèvement, à l'exclusion du prix du terrain, pour un prix total de 718.576.-euros, étant précisé qu'en dehors d'une modification du taux de la taxe sur valeur ajoutée, le prix n'est pas révisable pour quelque cause que ce soit.

Il s'agit partant d'un marché forfaitaire.

L'article 1793 du Code civil dispose que *« [l]orsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui des changements ou augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire »*.

Le devis constituant la règle et le forfait l'exception, il appartient au maître de l'ouvrage, alléguant un marché passé à forfait, d'en rapporter la preuve.

Le marché à forfait se caractérise par la circonstance que le prix est fixé d'avance globalement de façon précise et qu'il porte sur des ouvrages dont l'étendue et la nature sont déterminées d'avance.

Le propre du forfait est l'intangibilité du prix global quelle que soit la quantité de travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage que l'entrepreneur s'est engagé à effectuer.

Il y correspond, du côté du client, à l'intention de ne pas modifier en cours d'exécution la commande faite à l'entrepreneur. Dès la conclusion du contrat, il est de l'essence du forfait que l'ouvrage soit défini avec suffisamment de précision pour qu'il n'y ait en cours d'exécution aucun équivoque sur ce à quoi l'entrepreneur s'est engagé pour un prix définitif.

Rien n’empêche cependant le client de commander en cours d’exécution des travaux dits supplémentaires, c’est-à-dire qui sortent des limites de la commande définitive.

Un prix forfaitaire est donc un prix définitif en ce sens qu’il doit être déterminé avec précision, l’entrepreneur s’engageant irrévocablement à exécuter l’ensemble des travaux au prix fixé.

En l’espèce, il est constant en cause que le contrat d’entreprise du 2 novembre 2017, ainsi que l’acte notarié du 1er février 2018 prévoyaient un prix forfaitaire de 718.576.- euros pour la construction d’un immeuble sis à ADRESSE2.).

S’agissant d’un marché forfaitaire, d’après l’article 1793 du Code civil, les changements ou augmentations, faits sur le plan convenu de l’ouvrage que l’entrepreneur s’est chargé de construire ou de transformer à forfait, ne peuvent légitimer une demande de rémunération supplémentaire de la part de cet entrepreneur que si le propriétaire a autorisé par écrit lesdits changements et si, en outre, il y a eu prix convenu entre les deux parties.

Cette règle rigoureuse et exceptionnelle ne saurait toutefois s’appliquer qu’aux changements ou augmentations apportés au devis qui sert de base au forfait, mais non aux travaux exécutés en dehors du forfait et ne portant pas sur l’objet même du contrat.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO2.) du 7 février 2020 d’un montant de 35.928.-euros, les consorts PERSONNE3.) la contestent formellement dans son principe, alors qu’ils auraient d’ores et déjà fait consigner sur le compte tiers de leur mandataire le montant de cette facture correspondant à la dernière tranche de paiement, à savoir 5% à la réception des clés.

Aux termes de l’article 1134-2 du Code civil, *« lorsqu’une des parties reste en défaut d’exécuter une des obligations à sa charge, l’autre partie peut suspendre l’exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l’autre partie n’exécute pas, à moins que la convention n’ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée. »*

Dans les contrats synallagmatiques, les deux obligations doivent être exécutées simultanément, trait pour trait. Chacune des parties n’est en droit d’exiger la prestation qui est due qu’autant qu’elle à exécuter sa prestation tant que le cocontractant n’offre pas lui-même d’exécuter. Ce refus se manifeste par l’exception d’inexécution.

L’exception susmentionnée n’est admise que si les manquements du cocontractant sont prouvés et indiscutables.

En outre, l'*excipiens* ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-

même exécutée ou n'a pas offert de le faire (Encycl. Dalloz, v° Exception d'inexécution).

L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (PERSONNE5.), Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e édition, n° 365, p. 430 et s.).

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (PERSONNE6.) et PERSONNE7.), Traité pratique de droit civil français, T. VI, n° 446, p. 601).

La charge de la preuve de l'inexécution incombe à l'*excipiens* et la partie adverse pourra démontrer que cette inexécution est due à la faute de l'*excipiens*, ou qu'elle n'est que partielle et qu'elle ne saurait justifier la suspension de l'exécution des engagements de l'*excipiens* ; les juges peuvent exercer *a posteriori* un contrôle sur l'importance et la gravité de cette inexécution (JCL Code civil, art. 1184, fasc. 10: contrats et obligations, obligations conventionnelles, exception d'inexécution ou *"exceptio non adimpleti contractus"*, domaine et conditions d'application de l'exception d'inexécution, conditions d'existence de l'exception d'inexécution).

Il incombe dès lors aux consorts PERSONNE3.) de rapporter la preuve de l'inexécution par la société SOCIETE1.) de ses obligations contractuelles.

Les consorts PERSONNE3.) se basent à cet effet sur le rapport d'expertise judiciaire THIELMANN.

Or, force est de constater que les différents vices et malfaçons constatés dans ledit rapport d'expertise, ont d'ores et déjà été analysés dans la cadre de la demande reconventionnelle formulée par les consorts PERSONNE3.) à laquelle le tribunal a fait droit.

A défaut pour les consorts PERSONNE3.) de soulever d'autres inexécutions contractuelles dans le chef de la société SOCIETE1.), il y a lieu de faire droit à la demande de cette dernière et il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) à lui payer la somme de 35.928.-euros.

S'agissant de la facture n°NUMERO3.) du 7 février 2020 pour un montant de 23.865,92.-euros, ainsi que la facture n°NUMERO4.) du 30 juin 2020 d'un montant de 994,50.-euros correspondant au raccordement SOCIETE3.), le Tribunal constate qu'il

ressort du courriel de Maître PUCURICA adressé à Maître SANTINI en date du 24 juillet 2020 que ses parties ne contestent pas ces deux factures.

Il y a partant également lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) les montants de 23.865,92.-euros et de 994,50.-euros.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO5.) du 30 juin 2020 d'un montant de 12.965,74.-euros correspondant au supplément pour plâtres et peinture, au vu des contestations des consorts PERSONNE3.) et faute pour la société SOCIETE1.) d'établir que ces suppléments ont été autorisés par écrit par les consorts PERSONNE3.), cette demande est à déclarer non fondée.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant total de
60.788,42.-euros (=35.928 + 23.865,92 + 994,50).

4.3. Quant aux autres demandes

4.3.1. Quant à la demande en indemnisation pour perte de jouissance

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE4.) à leur payer la somme de 73.369.-euros du chef de perte de jouissance.

Ils font valoir que l'achèvement des travaux aurait été fixé au premier trimestre 2019 suivant l'acte notarié du 1er février 2018. Ils auraient finalement pris possession des lieux au 1er novembre 2020. Étant donné qu'ils n'auraient pris possession des lieux qu'avec 20 mois de retard, la société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté ses engagements contractuels. Ils estiment partant leur préjudice du chef de perte de jouissance au montant de 73.369.-euros (20mois x le prix total du terrain et des constructions de 918.428.-euros x 5% correspondant à la rentabilité maximale d'un bien immobilier mis en location).

La société SOCIETE1.) soutient que les consorts PERSONNE3.) auraient largement contribué au retard dans la réception de l'ouvrage.

En effet, les consorts PERSONNE3.) auraient refusé d'acter une réception le temps que l'expertise judiciaire confiée à l'expert THIELMANN ne serait pas achevée.

La réception officielle de l'immeuble aurait toujours été artificiellement repoussée par les consorts PERSONNE3.). En effet, la société SOCIETE1.) aurait d'ores et déjà proposé que la réception intervienne dès le 21 février 2020, ce que les consorts PERSONNE3.) auraient initialement accepté, pour ensuite changer d'avis dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert THIELMANN.

Il résulte en effet des pièces versées qu'une réception de l'immeuble avait déjà été proposée par la société SOCIETE1.) fin janvier 2020 et par la suite pour fin juillet 2020.

Étant donné que conformément au contrat d'entreprise et à l'acte notarié précité, l'immeuble devait être construit au plus tard pour la fin du premier trimestre 2019, sauf

survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison. Par conséquent, l'immeuble devait être construit au plus tard fin avril 2020.

Au vu du fait qu'une réception a été proposée par la société SOCIETE1.) fin janvier 2020, le tribunal fixe la perte de jouissance à 9 mois.

La demande des consorts PERSONNE3.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 34.441,05.-euros (= 9 mois x 918.428.-euros x 5%).

4.3.2. <u>Quant à la demande en remboursement des frais de garde-meuble</u>

Les consorts PERSONNE3.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 5.224.-euros au titre des frais de garde-meuble.

Ils font valoir qu'en raison des retards imputables à la société SOCIETE1.), ils auraient dû prendre à leur charge des frais de garde-meubles supplémentaires. En effet, ils auraient déboursé un montant total de 5.224.-euros de frais de garde-meubles à raison de 261,20.-euros par mois de retard.

Au vu des pièces versées et au vu du fait que le Tribunal a fixé la perte de jouissance à 9 mois, il y a également lieu de déclarer la demande fondée pour 9 mois de loyers de garde-meuble, à savoir le montant de 2.350,80.-euros (= 261,20 x 9).

4.4. <u>Quant à la demande en compensation</u>

La compensation est un mode d'extinction simultanée, jusqu'à concurrence de la plus faible de deux obligations fongibles existant en sens inverses entre les mêmes personnes. Elle constitue un procédé de règlement fusionné spécial aux obligations réciproques : chacun des créanciers intéressés, parce qu'il est en même temps débiteur de l'autre, est admis à imputer sa propre créance sur ce qu'il lui doit.

La demande des consorts PERSONNE3.) est fondée pour le montant de de 42.250.-euros, de 34.441,05.-euros et de 2.350,80.-euros, soit pour le montant total de 79.041,85.-euros.

La demande de la société SOCIETE1.) est fondée pour le montant de 60.788,42.-euros.

En raison de la compensation judiciaire, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE3.) le montant de 18.253,43.-euros.

4.5. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

4.5.1. <u>Quant aux frais et honoraires d'avocat</u>

Les consorts PERSONNE3.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 10.325,62.-euros TTC.

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 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Les consorts PERSONNE3.) doivent établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

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.

Il faut aussi que le demandeur rapporte la preuve du préjudice dont il demande réparation.

Le Tribunal constate que les consorts PERSONNE3.) se contentent de verser deux notes d'honoraires sans preuve de paiement de leur part. La preuve d'un préjudice n'est donc pas rapportée.

Leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

4.5.2. <u>Quant aux frais d'expertise</u>

Les consorts PERSONNE3.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 4.180,94.-euros du chef de frais d'expertise et d'huissier.

Les frais d'expertise judiciaire font partie des frais et dépens de l'instance et il appartient à la partie ayant succombé de supporter les frais d'expertise.

4.5.3. <u>Quant à l'indemnité de procédure</u>

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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).

La société SOCIETE1.) et les consorts PERSONNE3.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

4.5.4. <u>Quant à l'exécution provisoire</u>

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

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

4.5.5. <u>Quant aux frais et dépens de l'instance</u>

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise et d'huissier et les imposer pour moitié à la société à responsabilité

limitée SOCIETE1.) SARL et pour l'autre moitié PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et d'accorder la distraction au profit de la société SOCIETE5.) SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, pour sa part.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

statuant en continuation du jugement n°2024TALCH08/00067 du 27 mars 2024 ;

dit la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) fondée pour le montant de 42.250.-euros TTC ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL partiellement fondée pour le montant de 60.788,42.-euros TTC ;

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 34.441,05.-euros du chef de perte de jouissance ;

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.350,80.-euros du chef de frais de garde meubles ;

dit qu'il y a lieu à compensation judiciaire entre la créance de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et celle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

en raison de la compensation judiciaire, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 18.253,43.- euros;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de réaliser un Blower-Door-Test dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de poser le carrelage de la salle de bain jusqu'au bord du mur et de reposer le carrelage aux endroits encrassés dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de reposer le crépi en plâtre dans la zone d'accès au garage et d'y appliquer une nouvelle couche de peinture,

dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'installer une nouvelle porte dans le local hobby dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'installer un nouveau parlophone vidéo, dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part, de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise et d'huissier et les impose pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et pour l'autre moitié PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et accorde la distraction au profit de la société SOCIETE5.) SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, pour sa part.