Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00166

Audience publique du mercredi, 22 octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2020-03248

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., 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 Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 15 avril 2020,

ayant comparu initialement par Maître Alain GROSS, avocat, et comparaissant actuellement par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE1.), pilote retraité, et son épouse

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits

Le 2 novembre 2015, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont conclu un contrat intitulé « contrat de construction » avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après « SOCIETE2.) ») en vue de la construction d'une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE2.).

SOCIETE2.) demande que les consorts GROUPE1.) soient condamnés au paiement d'un montant de 34.921,84.- euros correspondant à des factures non payées, dont seraient à déduire 1.170.- euros pour des finitions encore à réaliser.

2. Antécédents procéduraux et procédure

Le 10 octobre 2017, les consorts GROUPE1.) ont assigné en référé expertise SOCIETE2.).

Par ordonnance du 8 décembre 2017 une expertise a été ordonnée et l'expert Luciano SOCIETE3.) a été nommé. Son rapport d'expertise a été finalisé le 22 octobre 2018.

Par exploit d'huissier du 15 avril 2020, SOCIETE2.), comparaissant par Maître Alain GROSS, a fait donner assignation aux consorts GROUPE1.), à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître Luc MAJERUS s'est constitué en date du 21 avril 2020.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 27 juillet 2021, la société Étude d'Avocats GROSS & Associés s'est constituée pour les consorts GROUPE1.), en remplacement de Maître Alain GROSS.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 11 octobre 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 12 janvier 2022 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires ont été informés par cette même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 12 janvier 2022 par le président du siège.

Par jugement n° 2022TALCH08/00044 du 2 mars 2022, le tribunal a reçu la demande de SOCIETE2.) en la forme, avant tout autre progrès en cause, a transmis le dossier au Procureur d'État pour le mettre en mesure d'apprécier la suite pénale à y donner, a sursis

à statuer pour le surplus, a réservé les frais et a tenu le dossier en suspens en attendant le résultat de la mesure ordonnée.

Par jugement n° 2383/2023 du 30 novembre 2023, statuant en matière correctionnelle, le tribunal a acquitté SOCIETE2.).

À la suite de ce jugement, les parties ont conclu de part et d'autre par conclusions intitulées « conclusions de synthèse ».

L'instruction a été clôturée une nouvelle fois par ordonnance du 13 juin 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 23 octobre 2024 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Par jugement n° 2024TALCH08/00198 du 20 novembre 2024, le tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 5 février 2024, en application de la combinaison des articles 57, 65 et 225 du Nouveau Code de procédure civile, avant tout progrès en cause, a invité les parties à verser toute la documentation relative au système de chauffage installé dans la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE2.), a invité les parties à prendre position sur la question de savoir si, conformément au « descriptif des travaux » du 2 novembre 2015 un système de chauffage avec pompe à chaleur a été livré et installé dans la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE2.) ou non, a invité les parties à conclure sur ce point, a sursis à statuer pour le surplus, et a réservé les demandes ainsi que les frais et dépens.

Sur ce les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée une nouvelle fois par ordonnance du 23 avril 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 septembre 2025 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

3. <u>Prétentions et moyens des parties</u>

Tant SOCIETE2.) que les consorts GROUPE1.) ont soumis des conclusions intitulées « conclusions de synthèse » après le jugement n° 2022TALCH08/00044 du 2 mars 2022, qui ont été complétées par ces conclusions postérieures au jugement n° 2024TALCH08/00198 du 20 novembre 2024.

3.1. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à ce que les consorts GROUPE1.) soient condamnés au paiement d'un montant de 34.921,84.- euros correspondant à des factures non payées, dont seraient à déduire 1.170.- euros par compensation judiciaire pour des finitions encore à réaliser. Les consorts GROUPE1.) seraient donc à condamner au paiement de 33.751,84.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. SOCIETE2.) demande en outre que le

taux d'intérêt soit automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la date du jugement.

SOCIETE2.) demande aussi à ce que les consorts GROUPE1.) soient condamnés à lui payer le montant de 2.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à lui payer les frais engendrés par les honoraires d'avocat s'élevant à 2.500.- euros en dehors de l'indemnité de procédure sur le fondement de la responsabilité civile et à payer tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alain GROSS, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) demande enfin le rejet de toutes les demandes reconventionnelles formulées par les consorts GROUPE1.).

Quant aux travaux

SOCIETE2.) fait valoir que dans son constat du 18 novembre 2019, l'expert BERALDIN ne ferait pas état de travaux de grande ampleur concernant le chauffage ou l'isolation restant en suspens et qui devraient encore être effectués par SOCIETE2.). Les travaux incombant à SOCIETE2.) auraient été évalués à 1.170.- euros TTC au maximum.

Quant aux postes 1c, 2c, 3d, 3a et 3b de l'expertise

Les consorts GROUPE1.) ne prouveraient pas que SOCIETE2.) aurait réalisé les travaux des postes 1c, 2c et 3b, et il n'y aurait pas eu de commande relative aux postes 2d, 3a et 3b auprès de SOCIETE2.).

Il n'y aurait pas de lien contractuel entre SOCIETE2.) et les consorts GROUPE1.) quant à ces postes et SOCIETE2.) ne saurait être tenue de procéder à ces réparations.

Quant aux postes 1b, 1d, 2e, 2f, 4b, 6a, 6b et 6c de l'expertise

Pour ce qui est des postes 1b, 2e, 2f, 6a, 6b et 6c qui seraient liés à la prétendue humidité et les cours anglaises, l'expert aurait retenu qu'il n'y aurait pas d'infiltrations. Les propos tenus par SOCIETE4.) quant à la prétendue humidité sont contestés. Les consorts GROUPE1.) habiteraient la maison depuis presque 6 ans et il n'existerait pas de traces d'infiltrations.

Quant à la porte SOCIETE5.) (poste 1d), ces travaux auraient été commandés auprès d'un sous-traitant. S'il y avait des inexécutions ou malfaçons, les consorts GROUPE1.) devraient diriger leurs demandes directement à son encontre.

Pour ce qui est du poste 4b, il n'y aurait pas non plus de lien contractuel entre les consorts GROUPE1.) et SOCIETE2.). Cette menuiserie de marque SOCIETE5.) n'aurait pas été prévue, commandée ou payée auprès de SOCIETE2.). Les consorts

GROUPE1.) devraient s'adresser au sous-traitant auprès duquel commande aurait été faite.

Quant aux factures

SOCIETE2.) analyse le détail des différentes factures pour lesquelles des montants resteraient en souffrance :

Facture 2017-26 du 11 septembre 2017

Le solde restant dû serait de 5.625.- euros, soit 25% du montant de la facture.

Les fenêtres prévues par le cahier des charges seraient de marque DRUTEX. Les consorts GROUPE1.) auraient cependant fait installer des fenêtres de marque SCHÜCO par le sous-traitant et auraient payé ce dernier directement et ce, contrairement à ce qui aurait été prévu dans le cahier des charges, sans prévenir SOCIETE2.) des travaux supplémentaires/modifications. Si les consorts GROUPE1.) affirmaient eux-mêmes avoir payé le supplément résultant de cette commande au sous-traitant, il leur appartiendrait évidemment de payer le solde dû à SOCIETE2.). S'il y avait des inexécutions ou malfaçons, les consorts GROUPE1.) devraient diriger leurs demandes directement à son encontre. Rien ne justifierait de ne pas payer le solde de cette facture.

De même, les travaux de finition des fenêtres ne seraient pas dus par SOCIETE2.). En cas d'inexécution relativement à ces fenêtres, les consorts GROUPE1.) devraient s'adresser directement au sous-traitant ayant installé ces fenêtres à leur demande.

Ne seraient à déduire de cette facture que 50.- euros correspondant au prix de la télécommande de garage manquante.

Facture 2017-40 du 15 novembre 2017

Le solde restant dû serait de 7.425.- euros.

D'après le constat SOCIETE3.) du 18 novembre 2019, « *la chaudière fonctionne actuellement sous "résistance". Le module de chauffage doit être remplacé* ». Le contrat de construction prévoirait en effet l'installation d'une pompe à chaleur. Or dans le constat, l'expert aurait noté que seul « *le module de chauffage* » devrait être remplacé, soit une seule pièce. Le poste lié au remplacement de ce module serait évalué au montant de 230.- euros, à déduire de la somme due par les consorts GROUPE1.). Il n'y aurait pas lieu à paiement de cette somme et réparation par SOCIETE2.).

La somme de 33.242,06.- euros demandée par les consorts GROUPE1.) correspondrait au prix de l'installation d'une nouvelle chaudière, totalement inutile. La prétendue surconsommation d'électricité ne serait pas prouvée. Il y aurait lieu d'entériner les conclusions de l'expert qui aurait retenu que le chauffage fonctionnerait et serait opérationnel.

Elle fait encore valoir que la chaudière pompe à chaleur air-eau prévue dans le descriptif des travaux du 2 novembre 2015 aurait bien été livrée et installée fin 2018 et elle fonctionnerait depuis son installation. De plus, elle ne disposerait pas de la documentation technique de cette pompe à chaleur qui aurait été laissée sur place.

Facture 2018-96 du 16 décembre 2018

Le solde restant dû serait de 10.100.- euros.

Les consorts GROUPE1.) habiteraient la maison depuis le mois de décembre 2018 et le contrat stipulerait que « la prise de possession anticipée par le client vaudra par la présente réception définitive entre parties cocontractantes et donnera lieu au paiement intégral des montants encore dus jusqu'à solde ». Les consorts GROUPE1.) habiteraient la maison depuis décembre 2018, ils en auraient donc pris possession à ce moment sans réserve.

D'après le constat de l'expert SOCIETE3.) du 18 novembre 2019, les travaux de finition restants seraient mineurs et les consorts GROUPE1.) n'auraient donc aucune raison valable de refuser le paiement de la dernière tranche due.

D'ailleurs, ce serait seulement la moitié des finitions restantes qui serait due par SOCIETE2.). Pour le restant, les consorts GROUPE1.) devraient s'adresser aux sous-traitants, auxquels ils auraient commandé ces prestations supplémentaires.

D'après SOCIETE2.), si en vertu de l'article 1601-9 du Code civil, le solde du prix d'une vente en l'état futur d'achèvement est payable « *lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur* », il n'y aurait pas lieu à application de ce texte parce qu'il n'y aurait pas de vente en état futur d'achèvement.

Les finitions non terminées par SOCIETE2.) auraient été évaluées par l'expert à 1.170.- euros et SOCIETE2.) aurait diminué sa demande de paiement de la prédite somme.

SOCIETE2.) fait encore valoir que l'exception d'inexécution ne pourrait pas servir aux consorts GROUPE1.) pour échapper complètement au paiement. Des vices et malfaçons évalués par l'expert à 1.170.- euros TTC ne justifieraient pas la rétention d'un montant de presque 35.000.- euros.

Facture 2018-97 du 16 décembre 2018

Le solde ouvert serait de 6.318.- euros.

Les consorts GROUPE1.) n'auraient entrepris les démarches nécessaires pour les raccordements d'électricité et d'eau qu'en novembre 2016. Les raccordements tant en électricité qu'en eau n'auraient été finalisés qu'en octobre 2018. Pendant ce temps,

SOCIETE2.) aurait dû recourir tous les mois à des groupes d'électrogènes et à des bidons d'eau afin de pouvoir poursuivre le chantier.

Les frais supplémentaires pour la consommation d'énergie seraient imputables exclusivement aux manquements des consorts GROUPE1.), et le cahier des charges stipulerait expressément que les frais pour la consommation d'eau et d'énergie seraient à la charge du maître d'ouvrage.

Les raccordements d'électricité et d'eau n'auraient été faits qu'en septembre 2018, et jusqu'à ce moment, l'eau et l'électricité auraient été fournis par SOCIETE2.). Le « *remboursement* » de 1.800.- euros aux voisins serait dû non pas à l'utilisation d'eau et d'électricité, mais au fait que leur voisin, qui est peintre, aurait effectué des travaux de peinture dans leur maison.

Facture 2020-06 du 3 février 2020

Le solde ouvert serait de 5.453,84.- euros.

SOCIETE2.) aurait effectué certains travaux supplémentaires non prévus dans le cahier des charges, mais demandés par les consorts GROUPE1.) :

- une porte coupe-feu NUMERO2.),
- des appareils sanitaires non listés dans le cahier des charges,
- un mur non compris dans la commande initiale,

qui donneraient lieu à une facturation supplémentaire.

Dans la mesure où les consorts GROUPE1.) auraient commandé des travaux non compris dans le cahier des charges, ils seraient tenus d'en payer le prix.

Toutes les assertions de la part des consorts GROUPE1.) relatives à des travaux non achevés et des malfaçons seraient contestées par SOCIETE2.).

SOCIETE2.) conteste aussi les demandes reconventionnelles.

Les demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.)

La pompe de relevage commandée auprès d'SOCIETE4.) n'aurait pas le moindre rapport avec le bac de récupération des eaux de pluie qui aurait été prévu dans le cahier des charges.

L'offre de prix SOCIETE6.) du 5 avril 2019 d'un montant de 33.242,06.- euros ne devrait pas être prise en compte parce que l'expert SOCIETE3.) ne préconiserait que le remplacement d'un module qui aurait une valeur de 230.- euros.

SOCIETE2.) conteste l'existence de retards justifiant le paiement de loyers. SOCIETE2.) fait valoir que le délai de 12 mois n'était qu'indicatif et que l'expert SOCIETE3.) aurait retenu qu'un chantier de cette envergure aurait pu être terminé entre environ 15 et 18 mois et que les consorts GROUPE1.), par leur manque de diligence relatif aux raccordements d'eau et d'électricité, auraient fait considérablement retarder le chantier. De même, le sous-traitant de SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) S.àr.l. serait tombée en faillite au cours des travaux de construction, et il y aurait eu des intempéries au Luxembourg notamment en 2016.

Les frais d'expertise devraient rester à charge des consorts GROUPE1.) pour un montant total de 4.893,41.- euros. De même, aucune preuve de paiement ne serait versée, de telle manière qu'un remboursement serait exclu.

Enfin, aucun dommage moral ne serait établi.

SOCIETE2.) conteste aussi la demande des consorts GROUPE1.) en vue de l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 7.500.- euros.

3.2. Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) demandent le rejet de toutes les demandes de SOCIETE2.) et la condamnation de SOCIETE2.) à leur payer 85.525,47.- euros, ainsi que 7.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le constat d'expert du 18 novembre 2019 mentionnerait les anomalies suivantes :

Dénomination	Valeur
1a) Problème chaudière	p.m.
1b) Murs au sous-sol	p.m.
1c) Mousses câbles	55,- euros
1d) Porte Schüko	85,- euros
1e) Murs débarras	
2a) Porte principale	85,- euros
2b) VMC	
2c) Cache de protection	85,- euros
2d) Store	85,- euros
2e) Auréoles salon	p.m.
2f) Traces plinthes	p.m.
3a) Raccordement store	85,- euros
3b) Cache et store	170,- euros
3c) Extracteur	
4a) Miroir salle de bains	85,- euros
4b) SOCIETE7.)	p.m.
5a) Lavabo et accessoires	300,- euros

5b) Étanchéité, finition	250,- euros
5c) Télécommande	50,- euros
6a) Cours anglaises	300,- euros
6b) Regard	p.m.
6c) SOCIETE8.)	p.m.

Selon les consorts GROUPE1.), l'expert aurait mentionné que les postes 1a, 1c, 2a, 2d, 3a, 3b, 4a, 5a, 5b et 5c incomberaient à SOCIETE2.) et ce en dépit de ses contestations.

Quant aux différentes factures

Ils prennent également position relativement aux différentes factures.

Facture 2017-26 du 11 septembre 2017

Ils font valoir que peu importe la marque de fenêtres installée, SOCIETE2.) aurait l'obligation de terminer les travaux et d'installer correctement les fenêtres. Les parties de finition relatives aux fenêtres seraient à la charge de SOCIETE2.). De même, la télécommande du garage serait toujours manquante. Les consorts GROUPE1.) invoquent l'article 1134-2 du Code civil et prétendent qu'ils payeraient le solde une fois les travaux exécutés.

Facture 2017-40 du 15 novembre 2017

Même si SOCIETE2.) avait promis de remplacer le module, cela n'aurait pas encore été fait et les consorts GROUPE1.) devraient faire face à des dépenses supplémentaires considérables pour chauffer convenablement leur maison.

De même, une pompe à chaleur serait prévue dans le cahier des charges. SOCIETE2.) ne pourrait pas simplement décider de laisser fonctionner la chaudière sous électricité, alors que cela n'aurait pas été prévu et que cela n'aurait pas été demandé.

L'article 1144 du Code civil permettrait au créancier de se faire autoriser à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur. La situation relative au chauffage n'ayant pas été réglée, les consorts GROUPE1.) auraient fait appel à une société tierce qui leur aurait fait une offre de prix pour un montant de 33.242,06.- euros.

Facture 2018-96 du 16 décembre 2018

Les consorts GROUPE1.) font valoir que la prise de possession ne vaut pas réception définitive et qu'ils exercent l'exception d'inexécution, les travaux n'ayant pas été achevés.

Les consorts GROUPE1.) prétendent que selon l'article 1601-9 du Code civil, le solde serait payable lors de la mise à disposition du local. Ils font valoir qu'ils ont plus d'une

fois contesté la conformité des travaux par rapport aux stipulations du contrat et que par conséquent, ils ne sont pas tenus de payer le solde.

De même, selon l'article 1601-3 du Code civil, « l'acquéreur est tenu de payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux » et que les travaux ne seraient pas encore terminés.

La prise de possession anticipée ne vaudrait pas réception définitive et ne donnerait pas lieu au paiement intégral des montants redus. Il n'y aurait pas non plus eu réception ni expresse ni tacite. Ils demandent que SOCIETE2.) soit déboutée de toutes ses demandes.

Facture 2018-97 du 16 décembre 2018

Les consorts GROUPE1.) font valoir qu'ils n'ont jamais demandé la mise à disposition de bidons d'eau et de groupes électrogènes.

L'eau et l'électricité auraient été fournis par la maison jumelle voisine, sa construction ayant été plus avancée.

Ils auraient aussi remboursé 1.800.- euros aux voisins pour leur consommation, ce qui résulterait de la communication complète du virement : « *SOCIETE9.)* ». La mention « *thank you* » ne serait pas équivalente de « *travaux de peinture* ».

Facture 2020-06 du 3 février 2020

Les consorts GROUPE1.) prennent position relativement aux travaux complémentaires comme suit :

- porte coupe-feu NUMERO2.)

SOCIETE2.) aurait accepté la demande de la pose d'une porte coupe-feu sans avoir informé les consorts GROUPE1.) relativement au supplément de prix. En tant que professionnel, il lui serait incombé de d'informer ses clients.

- des appareils sanitaires non listés dans le cahier des charges

Les consorts GROUPE1.) auraient payé toutes les factures relatives aux appareils et meubles sanitaires. Les services sanitaires facturés n'auraient pas été commandés et n'auraient pas été fournis. Ils auraient payé une autre facture du 31 octobre 2018 relative à des meubles de salle de bains, ainsi qu'une facture du 5 novembre 2018.

- un mur non compris dans la commande initiale

Les consorts GROUPE1.) n'auraient pas fait une demande de construire un tel mur et auraient cru qu'il faisait partie intégrante du contrat. Ils n'auraient pas fait une telle demande et SOCIETE2.) aurait fait ces travaux sans avoir obtenu leur autorisation.

Les consorts GROUPE1.) forment aussi des demandes reconventionnelles.

Quant aux demandes reconventionnelles

Les consorts GROUPE1.) auraient dû faire installer deux pompes à eau qui travailleraient constamment en temps de pluie. Les consorts GROUPE1.) auraient fait appel à SOCIETE4.) après la seconde inondation, SOCIETE2.) n'ayant prétendument pas correctement fait son travail, de telle manière que SOCIETE2.) serait responsable de ces coûts.

Les consorts GROUPE1.) font valoir qu'ils auraient informé SOCIETE2.) qui n'aurait pas effectué tous les travaux suivants, nécessaires et prévus selon le cahier des charges : « *Fourniture et mise en place de tous les accessoires nécessaires à son bon fonctionnement* » pour la récupération des eaux de pluie. SOCIETE4.) aurait installé une pompe de relevage nécessaire en raison des inondations et de l'humidité permanentes dans la cave.

Si SOCIETE2.) avait fait les travaux selon les règles de l'art, les inondations de la cave n'auraient pas eu lieu. Les consorts GROUPE1.) demandent le remboursement de la facture du 20 février 2020 d'un montant de 19.980.- euros.

L'offre de prix SOCIETE6.) du 5 avril 2019 d'un montant de 33.242,06.- euros montrerait l'ampleur des travaux nécessaires pour faire en sorte que le chauffage fonctionne correctement. En effet, le cahier des charges prévoirait une pompe à chaleur qui n'aurait toujours pas été installée et le chauffage fonctionnerait toujours sous électricité, ce qui aurait été censé être provisoire. Les consorts GROUPE1.) invoquent aussi l'article 1144 du Code civil pour justifier le fait d'avoir fait appel à l'entreprise SOCIETE6.). Il serait risible que SOCIETE2.) réclame la somme de 7.425.- euros pour l'installation d'un chauffage mal installé et alors que la pompe à chaleur ne fonctionnerait toujours pas.

D'après les dernières conclusions du 19 février 2025, il ne serait nullement contesté que le système de chauffage installé soit en état de fonctionnement. Il ne fonctionnerait cependant pas de manière optimale, comme en témoignerait le niveau prétendument excessif des coûts d'électricité, et si SOCIETE2.) avait installé une chaudière conforme aux spécifications définies par le cahier des charges, les consorts GROUPE1.) n'auraient pas à supporter des coûts électriques excessifs. Il appartiendrait à SOCIETE2.) de prouver qu'ils lui auraient refusé l'accès. Les consorts GROUPE1.) auraient décidé d'installer à leurs propres frais une pompe à chaleur afin d'éviter des frais excessifs. Il résulterait d'une comparaison de la part d'SOCIETE9.) entre les consommations d'énergie pendant les années 2023 et 2024 que « la pompe à chaleur fournier par » SOCIETE2.) n'aurait pas correspondu aux attentes résultant du descriptif des travaux. Il y aurait donc bien eu une surconsommation d'énergie. Le système de chauffage installé en 2018 aurait eu un caractère provisoire.

Les consorts GROUPE1.) demandent en outre 18 mois de loyers pour un loyer mensuel de 1.250.- euros, soit 22.500.- euros à titre de dommages-intérêts. Ils font valoir que SOCIETE2.) serait bien à l'origine du retard, le contrat de construction ayant stipulé un délai de 12 mois, mais le chantier ayant duré 30 mois.

Ils auraient dû payer trois factures d'expert pour un montant total de 4.893,41.- euros, ce qui n'aurait pas été nécessaire si SOCIETE2.) avait correctement exécuté les travaux.

Ils demandent également une indemnisation de leur prétendu préjudice moral à hauteur de 5.000.- euros.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant aux demandes en paiement de SOCIETE2.)

SOCIETE2.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à ce que les consorts GROUPE1.) soient condamnés au paiement d'un montant de 34.921,84.- euros correspondant à des factures non payées dont seraient à déduire 1.170.- euros par compensation judiciaire pour des finitions encore à réaliser. Les consorts GROUPE1.) seraient donc à condamner au paiement de 33.751,84.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. SOCIETE2.) demande en outre que le taux d'intérêt soit automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la date du jugement.

En vertu des principes régissant la charge de la preuve découlant des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il appartient à SOCIETE2.) de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance alléguée par elle, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière des consorts GROUPE1.) et que ces derniers ont l'obligation de lui payer le montant réclamé.

Les consorts GROUPE1.) ne contestent pas qu'ils n'ont pas payé les factures émises par SOCIETE2.). Ils font cependant valoir que SOCIETE2.) n'aurait pas exécuté ses obligations résultant du contrat et contestent ainsi l'intégralité de la demande en paiement de SOCIETE2.).

Si les consorts GROUPE1.) contestent la demande de SOCIETE2.) notamment au motif que cette dernière n'aurait pas exécuté son travail selon les règles de l'art, le tribunal en déduit que les consorts GROUPE1.) entendent se prévaloir du principe de l'exception d'inexécution prévu par l'article 1134-2 du Code civil.

Il faut préciser à cet égard que 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 (J. VANKERCKHOVE (dir.), *Le louage de choses*, *Les Novelles*, *Droit civil*, t. VI, 2e éd., Larcier, 2000, n° 400, p. 256).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (J. PERSONNE3.), C. PERSONNE4.) et M. PERSONNE5.), *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, 3e éd., LGDJ, 2001, n° 365, pp. 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 (M. PERSONNE6.) et G. PERSONNE7.), *Traité pratique de droit civil français*, t. VI, *Obligations*, *première partie*, par P. ESMEIN, 2e éd., LGDJ, 1952, n° 446, p. 601).

En effet, l'exception d'inexécution est, par sa nature, un moyen de défense. On ne demande rien en l'invoquant. On s'oppose simplement à ce que l'exécution du contrat soit poursuivie.

Il en résulte qu'en soulevant cette question, on n'introduit pas une demande reconventionnelle (H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, 3e éd., Bruylant, 1964, n° 868, p. 831 ; cf. TA Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte qu'un acheteur, et par analogie un maître de l'ouvrage en l'espèce, n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (L. BOYER, *Rép. civil*, v° « Contrats et conventions », Dalloz, 1993, n° 435).

Les consorts GROUPE1.) ne sauraient dès lors tirer argument du moyen de défense de l'exception d'inexécution pour conclure au débouté de la demande en paiement dirigée à leur encontre.

Le tribunal relève à ce titre que les consorts GROUPE1.) ont formulé une demande reconventionnelle pour être dédommagés du préjudice subi du fait de la prétendue exécution défaillante de ses obligations par SOCIETE2.).

Au vu des principes ci-avant énoncés, l'exception d'inexécution, moyen limité dans le temps, ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette des consorts GROUPE1.), de sorte que ces derniers ne sont en aucun cas dispensés du paiement du prix des travaux réalisés par SOCIETE2.).

4.1.1. Quant à la facture 2017-26 du 11 septembre 2017

Le solde restant dû serait de 5.625.- euros soit 25% du montant de la facture.

Les fenêtres prévues par le cahier des charges seraient de marque DRUTEX. Les consorts GROUPE1.) auraient cependant fait installer des fenêtres de marque SCHÜCO par le sous-traitant et auraient payé ce dernier directement et ce, contrairement à ce qui

aurait été prévu dans le cahier des charges, sans prévenir SOCIETE2.) des travaux supplémentaires/modifications. Si les consorts GROUPE1.) affirmaient eux-mêmes avoir payé le supplément résultant de cette commande au sous-traitant, il leur appartiendrait de payer le solde dû à SOCIETE2.). Ne seraient à déduire de cette facture que 50.- euros correspondant au prix de la télécommande de garage manquante tel que chiffré par l'expert SOCIETE3.).

Les consorts GROUPE1.) prétendent avoir fait le choix d'installer des fenêtres de gamme supérieure de marque SCHÜCO et auraient payé le supplément. Ils prétendent qu'ils ne doivent rien à SOCIETE2.) à ce titre. De même, ils prétendent qu'une fois que les travaux de finition seraient exécutés par SOCIETE2.), et la télécommande du garage livré, ils seraient prêts à payer le solde de la facture.

Au vu des principes relatifs à l'article 1134-2 du Code civil exposés plus haut (point 4.1 de ce jugement), il y a lieu de retenir que les consorts GROUPE1.) sont tenus de payer le solde de la facture 2017-26 du 11 septembre 2017 dont le solde restant dû et dont le montant n'est pas contesté.

Il y a donc lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 5.625.- euros.

4.1.2. <u>Quant à la facture 2017-40 du 15 novembre 2017</u>

D'après les conclusions convergentes des parties, le solde restant dû au titre de cette facture serait de 7.425.- euros. D'après les consorts GROUPE1.), ce montant serait retenu parce que le chauffage installé par SOCIETE2.) serait provisoire et basé sur l'électricité contrairement à ce qui aurait été prévu dans le cahier des charges.

Le tribunal note que le « *descriptif des travaux* » du 2 novembre 2015 (pièce 2 de la farde de Maître LIMPACH et pièce 3 de la farde de Maître MAJERUS) prévoit ce qui suit quant au chauffage (pages 11) :

> « *6.7. PRODUCTION DE CHALEUR*
> *6.7.1. CHAUFFAGE*
> *Production de chaleur par pompe à chaleur : Type de pompe prévue :*
> *PERSONNE8.) ou similaire et équivalent de puissance adaptée au volume bâti, type air/eau compacte avec ballon ECS intégré ou similaire.*
> *Puissance nominale : adaptée au volume suivant calcul du chauffagiste.* »

Le rapport d'expertise du 22 octobre 2018 (pièce 3 de la farde de Maître LIMPACH et pièce 12 de la farde de Maître MAJERUS) indique ce qui suit (page 5) :

> « *Le chauffage ne fonctionne pas. La pompe à chaleur n'est pas encore raccordée. Un tuyau de raccordement entre la pompe à chaleur et l'unité intérieur est plié.* »

Le constat de l'expert SOCIETE3.) du 19 novembre 2019 (pièce 4 de la farde de Maître LIMPACH et pièce 13 de la farde de Maître MAJERUS) indique ce qui suit (page 2) :

> « *La chaudière fonctionne actuellement sous "résistance". Le module de chauffage doit être remplacé. SOCIETE1.) est au courant de ce problème et a promis de le remplacer et d'effectuer la réparation en question.* »

L'offre de prix de l'entreprise SOCIETE6.) du 5 avril 2019 (pièce 4 de la farde de Maître LIMPACH et pièce 19) est relative à ce qui suit :

> « *Austausch der Wärmepumpenanlage*
> - *Weishaupt Luft-Split Wärmepumpe*
> - *Elektroanschluss und Inbetriebnahme*
> - *Änderungsarbeiten an der Hausinstallation* »

Dans son jugement n° 2024TALCH08/00198 du 20 novembre 2024, le tribunal avait invité les parties à verser toute la documentation relative au système de chauffage installé et à prendre position sur la question de savoir si, conformément au « descriptif des travaux » du 2 novembre 2015, un système de chauffage avec pompe à chaleur a été livré et installé ou non.

Les parties n'ont pas soumis au tribunal la documentation relative au système de chauffage installé.

Les consorts GROUPE1.) ont sous mis au tribunal des factures acquittées pour l'installation d'un nouveau chauffage pompe à chaleur de marque BUDERUS pour un montant de 15.500.- euros.

SOCIETE2.) fait valoir que la chaudière pompe à chaleur air-eau prévue dans le descriptif des travaux du 2 novembre 2015 aurait bien été livrée et installée fin 2018 et elle fonctionnerait depuis son installation et qu'elle ne disposerait pas de la documentation technique de cette pompe à chaleur qui aurait été laissée sur place.

En l'espèce, il résulte des documents soumis au tribunal, et en particulier du rapport d'expertise et du constat SOCIETE3.) précités qu'un chauffage avec pompe à chaleur avait été installé par SOCIETE2.).

Au vu des principes relatifs à l'article 1134-2 du Code civil exposés plus haut (point 4.1. de ce jugement), il y a lieu de retenir que les consorts GROUPE1.) sont tenus de payer le solde de la facture 2017-40 du 15 novembre 2017 dont le solde restant dû et dont le montant n'est pas contesté, s'élève à 7.425.- euros.

Il y a donc lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 7.425.- euros.

4.1.3. <u>Quant à la facture 2018-96 du 16 décembre 2018</u>

Le solde restant dû serait de 10.100.- euros.

Les consorts GROUPE1.) font valoir qu'ils sont disposés à payer la facture au moment où les travaux énumérés dans le rapport d'expertise sont finalisés.

De même, il résulte du contrat de construction que « *la prise de possession anticipée par le client vaudra par la présente réception définitive entre parties cocontractantes et donnera lieu au paiement intégral des montants encore dus jusqu'à solde* ». Dans la mesure où il n'est pas contesté que les consorts GROUPE1.) habitent la maison, ils en ont donc pris possession de telle manière que la facture est due en application de l'article 1134 du Code civil. Il faut encore tenir compte des principes relatifs à l'application de l'article 1134-2 du Code civil énoncés plus haut (point 4.1 de ce jugement).

Il y a donc lieu de condamner les consorts GROUPE1.) au montant de 10.100.- euros.

4.1.4. <u>Quant à la facture 2018-97 du 16 décembre 2018</u>

Le solde ouvert serait de 6.318.- euros.

SOCIETE2.) fait valoir que les consorts GROUPE1.) n'auraient entrepris les démarches nécessaires pour les raccordements d'électricité et d'eau qu'en novembre 2016. Les raccordements tant en électricité qu'en eau n'auraient été finalisés qu'en octobre 2018. Pendant ce temps, SOCIETE2.) aurait dû recourir tous les mois à des groupes d'électrogènes et à des bidons d'eau afin de pouvoir poursuivre le chantier. Les frais supplémentaires pour la consommation d'énergie seraient imputables exclusivement aux manquements des consorts GROUPE1.), et le cahier des charges stipulerait expressément que les frais pour la consommation d'eau et d'énergie seraient à la charge du maître d'ouvrage.

SOCIETE2.) verse une facture 2018-97 du 16 décembre 2018 d'un montant de 6.318.- euros avec en annexe une facture SOCIETE1.) du 8 janvier 2018 du même montant (pièce 7 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés).

Il est encore établi que la demande de raccordement au réseau électrique des consorts GROUPE1.) date du 28 novembre 2016 (pièce 10 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés), que SOCIETE2.) s'est plainte aux consorts GROUPE1.) de l'absence d'avancement des travaux de raccordement par courrier du 17 avril 2018 (pièce 10 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés), que les consorts GROUPE1.) se sont plaints auprès de SOCIETE2.) de l'absence d'avancement des travaux relatifs au tableau électrique par courrier du 8 mai 2018 (pièce 7 de la farde de Maître MAJERUS) et que ces derniers ont finalement confirmé le raccordement au réseau d'eau par message du 15 septembre 2018 (pièce 16 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés).

Il y a lieu de déduire de ces différentes pièces que pour la période de 12 mois facturée par SOCIETE1.), la maison des consorts GROUPE1.) n'avait pas été raccordée ni au réseau d'eau ni au réseau d'électricité.

Les consorts GROUPE1.) font valoir qu'ils auraient remboursé 1.800.- euros aux voisins pour leur consommation d'électricité ce qui résulterait de la communication complète d'un virement du 7 janvier 2019 : « *SOCIETE9.)* » (pièce 20 de la farde de Maître MAJERUS). Le tribunal retient cependant que ce virement ne prouve pas du tout que SOCIETE2.) aurait utilisé l'électricité de la maison voisine et surtout que ce virement du 7 janvier 2019 et la facture précitée de SOCIETE1.) du 8 janvier 2018 ne couvrent à première vue pas la même période.

Il résulte encore du contrat de construction (pièce 1 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés) que « *le prix ne comprend pas les ouvrages et les fournitures qui ne sont pas strictement mentionnés dans la notice descriptive ci-annexé* », sachant que l'électricité et l'eau ne sont pas mentionnés dans le descriptif des travaux (pièce 2 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés) qui précise en outre que « *les taxes et charges des raccordements des réseaux urbains d'eau, d'électricité* » incombent au maitre d'ouvrage, donc aux consorts GROUPE1.).

Il y a donc lieu de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement de la somme de 6.318.- euros au titre de la facture 2018-97 du 16 décembre 2018.

4.1.5. <u>Quant à la facture 2020-06 du 3 février 2020</u>

Le solde ouvert serait de 5.453,84.- euros.

SOCIETE2.) aurait effectué certains travaux supplémentaires non prévus dans le cahier des charges, mais demandés par les consorts GROUPE1.) :

- une porte coupe-feu NUMERO2.),
- des appareils sanitaires non listés dans le cahier des charges,
- un mur non compris dans la commande initiale,

qui donneraient lieu à une facturation supplémentaire.

Dans la mesure où les consorts GROUPE1.) auraient commandé des travaux non compris dans le cahier des charges, ils seraient tenus d'en payer le prix.

Il résulte de la pièce 17 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés que la porte coupe-feu NUMERO2.) a été commandée par les consorts GROUPE1.).

Quant aux appareils sanitaires prétendument non listés dans le cahier des charges, les consorts GROUPE1.) prétendent avoir payé toutes les factures. Les services sanitaires facturés n'auraient pas été commandés et n'auraient pas été fournis.

Si SOCIETE2.) soumet au tribunal une offre de prix de SOCIETE10.) du 5 mai 2018 signée par les consorts GROUPE1.), il n'en résulte pas qu'elle reprend des objets hors forfait, que tous ces objets ont été livrés ou que tous ces objets n'aient pas été payés dans le cadre des factures des 31 octobre 2018 et 5 novembre 2018 invoquées par les consorts GROUPE1.).

Il y a donc lieu de débouter SOCIETE2.) de sa demande à ce sujet.

Quant au mur non compris dans la commande initiale, les consorts GROUPE1.) auraient cru qu'il faisait partie intégrante du contrat.

Il n'est pas contesté que ce mur ne fait pas partie du cahier des charges, que les consorts GROUPE1.) ne se sont pas opposés à la construction et que ce mur a bel et bien été érigé.

Il y donc lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à ce titre.

Les consorts GROUPE1.) sont donc redevables des montants de 566,72.- euros et de 1.709,40.- euros à augmenter de la TVA de 17%, soit du montant total de 2.663,06.- euros au titre de la facture 2020-06 du 3 février 2020.

4.1.6. Conclusion quant aux demandes en paiement de SOCIETE2.)

Il y a partant lieu de condamner les consorts GROUPE1.) au montant de 32.131,06.- euros (5625.- + 7.425.- + 10.100.- + 6.318.- + 2.663,06.-), avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, sachant que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

4.2. Quant aux demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.)

L'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est - en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, n° 28935 du rôle).

Il s'en suit que l'entrepreneur doit atteindre le résultat envisagé par la mise en œuvre de techniques dont il dispose et qu'il est censé maîtriser (Cour d'appel du 5 février 2009, nos 32450 et 32638 du rôle).

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

Il suffit dès lors que les consorts GROUPE1.) établissent que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) font référence au constat de l'expert SOCIETE3.) du 18 novembre 2019 qui contient le tableau suivant :

Dénomination	Valeur
1a) Problème chaudière	p.m.
1b) Murs au sous-sol	p.m.
1c) Mousses câbles	55,- euros
1d) Porte Schüko	85,- euros
1e) Murs débarras	
2a) Porte principale	85,- euros
2b) VMC	
2c) Cache de protection	85,- euros
2d) Store	85,- euros
2e) Auréoles salon	p.m.
2f) Traces plinthes	p.m.
3a) Raccordement store	85,- euros
3b) Cache et store	170,- euros
3c) Extracteur	
4a) Miroir salle de bains	85,- euros
4b) SOCIETE7.)	p.m.
5a) Lavabo et accessoires	300,- euros
5b) Étanchéité, finition	250,- euros
5c) Télécommande	50,- euros
6a) Cours anglaises	300,- euros
6b) Regard	p.m.
6c) SOCIETE8.)	p.m.

Les parties se livrent à des discussions sur la question de savoir à propos des points mentionnés dans ce tableau pour lesquels la responsabilité incomberait à SOCIETE2.).

Le tribunal constate que si les consorts GROUPE1.) déduisent du tableau que SOCIETE2.) n'aurait pas correctement exécuté les obligations qui lui incomberaient et qu'ils pourraient alors invoquer l'exception d'inexécution à l'égard des demandes de SOCIETE2.) pour refuser de payer les montants dont le paiement est réclamé par SOCIETE2.) (à ce sujet voir *supra*, sous le point 4.1), les consorts GROUPE1.) n'en

tirent pas d'autres conséquences, et ne formulent pas de demandes chiffrées sur le fondement de ce constat SOCIETE3.).

4.2.1. <u>Quant à la facture SOCIETE4.)</u>

Les consorts GROUPE1.) versent une facture de la société SOCIETE4.) S.A. du 20 février 2020 d'un montant de 19.890.- euros qui reprend des travaux d'installation et de fourniture d'une « *station de pompage des eaux de drainage, y compris terrassement, remblai, béton de pose,* […] » (pièce 23 de la farde de Maître MAJERUS) et en demandent le remboursement à SOCIETE2.).

SOCIETE2.) s'y oppose et fait valoir que ces frais sont à la charge des consorts GROUPE1.).

Il résulte ce qui suit du « *descriptif des travaux* » du 2 novembre 2015 (pièce 2 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés et pièce 3 de la farde de Maître MAJERUS) :

« *10. AMENAGEMENTS ET AGENCEMENTS EXTERIEURS*

[…]

Ne sont pas compris :

Tous les autres travaux d'aménagements extérieurs non décrits dans le présent cahier de charges tels que [barré], profilage et talutage du terrain, murs de soutènement, murets, clôtures, plantations, etc. même si ces agencements figurent aux plans.

11. RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Fourniture et mise en place d'une citerne de 4.000 litres pour la récupération des eaux de pluies. (endroit suivant plans), terrassement compris.
Fourniture et mise en place de tous les accessoires nécessaires au bon fonctionnement.
Système mis en place est étudié pour la récupération des eaux de pluies de la toiture et serviront aux : toilettes, arrosage jardin/lavage voiture et machine à laver.
[…] »

Il résulte clairement de l'agencement des clauses du « *descriptif des travaux* » du 2 novembre 2015 que l'installation de pompes de relevage n'est pas comprise dans les obligations de SOCIETE2.).

En effet, il s'agit de travaux d'aménagements extérieurs qui n'ont pas de lien avec la citerne de récupération d'eaux de pluie.

Il y a donc lieu de débouter les consorts GROUPE1.) de leur demande de remboursement de la somme de 19.890.- euros comme non fondée.

4.2.2. <u>Quant à l'offre de prix SOCIETE6.)</u>

Il y a lieu de se reporter à la partie de ce jugement, dans laquelle le tribunal retient qu'il résulte des documents lui soumis, et en particulier du rapport d'expertise et du constat PERSONNE9.) précités qu'un chauffage avec pompe à chaleur avait été installé par SOCIETE2.).

Le constat de l'expert SOCIETE3.) du 19 novembre 2019 (pièce 4 de la farde de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés et pièce 13 de la farde de Maître MAJERUS) précise encore ce qui suit (page 2) :

« *La chaudière fonctionne actuellement sous "résistance". Le module de chauffage doit être remplacé. SOCIETE1.) est au courant de ce problème et a promis de le remplacer et d'effectuer la réparation en question.* »

Il apparaît ainsi que le chauffage installé nécessitait une réparation : « *Le module de chauffage doit être remplacé.* » Il ne résulte cependant pas du tout de ce constat, en l'absence d'indications plus précises de l'expert, que le remplacement d'un module de chauffage implique l'installation d'un nouveau chauffage avec pompe à chaleur en entier.

La charge de la preuve de la nécessité des travaux de remplacement de l'envergure effectuée par leurs soins incombant aux consorts GROUPE1.), et dans la mesure où, de toute manière, les travaux finalement effectués ne sont que d'une valeur de 15.500.- euros (facture de SOCIETE11.), pièce 1 de la farde II de Maître MAJERUS), il y a lieu de les débouter de leur demande en paiement de 33.242,06.- euros.

4.2.3. <u>Quant à l'indemnité pour loyers prétendument payés par les consorts GROUPE1.)</u>

Les consorts GROUPE1.) demandent de condamner SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de 22.500.- euros correspondant aux loyers prétendument payés pendant une durée de 18 mois correspondant au prétendu retard du chantier par rapport à ce qui avait été prévu dans le contrat de construction.

SOCIETE2.) conteste la demande en paiement de 22.500.- euros pour loyers et charges pour une durée de 18 mois de prétendu retard en son principe et en son *quantum*.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) versent bien un contrat de bail signé le 17 juin 2009 qui prévoit un loyer mensuel, incluant les charges, de 1.250.- euros pour un appartement sis à L-ADRESSE3.) (pièce 24 de la farde de Maître MAJERUS).

Or, les consorts GROUPE1.) ne versent pas le moindre élément de preuve permettant d'établir qu'ils ont effectivement versé les loyers prétendument payés sur cette durée de 18 mois.

Le tribunal rejette donc cette demande pour être non fondée.

4.2.4. Quant au prétendu dommage moral

Le Tribunal rappelle qu'il appartient aux consorts GROUPE1.) de rapporter la preuve de l'existence de leur préjudice et de son ampleur ainsi que d'un lien de causalité entre les fautes reprochées à SOCIETE2.) et le préjudice invoqué.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) à qui incombe la charge de la preuve, n'apportent pas de preuve de leur dommage moral, de telle manière que leur demande doit être rejetée comme non fondée.

4.2.5. Quant aux frais d'expertise

Les frais d'expertise font partie des dépens et doivent partant suivre le sort de ceux-ci.

4.2.6. Conclusion quant aux demandes reconventionnelles

Au vu de ce qui précède il y a lieu de rejeter les demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.).

4.3. Quant aux demandes accessoires

4.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocat

SOCIETE2.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 2.500.- euros.

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.

SOCIETE2.) doit cependant 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 SOCIETE2.) ne verse ni mémoire d'honoraires contenant le détail des prestations, ni pièces prouvant le paiement desdits honoraires de sa part. La preuve d'un préjudice n'est donc pas rapportée et la demande de SOCIETE2.) est à déclarer non fondée.

4.3.2. Quant à l'indemnité de procédure

SOCIETE2.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation de SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 7.500.- 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).

Au vu de l'issue du litige, les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande de SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

4.3.3. Exécution provisoire

SOCIETE2.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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.

4.3.4. Quant aux frais et dépens

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.

Dans la mesure où les consorts GROUPE1.) succombent à l’instance, il y a lieu de les condamner aux frais et dépens de l’instance, y inclus les frais d’expertise, avec distraction au profit de la société Étude d’Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat, qui la demande affirmant en avoir fait l’avance.

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° 2022TALCH08/00044 du 2 mars 2022 et du jugement n° 2024TALCH08/00198 du 20 novembre 2024,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. le montant de 32.131,06.- euros (5625.- + 7.425.- + 10.100.- + 6.318.- + 2.663,06.-) avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, soit la date de l’assignation du 15 avril 2020,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

rejette les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. en paiement des frais et honoraires d’avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil,

rejette les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., d’une part, et de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d’autre part, en paiement d’une indemnité de procédure sur le fondement de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu’il n’y a pas lieu à exécution provisoire,

déboute de toute autre demande comme non fondée,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.