

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2022TALCH10/00052

Audience publique du vendredi, quatre mars deux mille vingt deux

Numéro TAL-2019-07862 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge.
Elma KONICANIN, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), employé privé, et sa compagne

2. PERSONNE2.), employée privé,

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) d'(...) du 25 juin 2019,

comparaissant par **Maître AVOCAT1.),** avocat, demeurant à (...),

et

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

partie défenderesse aux fins du prédit acte HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparaissant par **Maître AVOCAT2.),** avocat, demeurant à (...).

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 29 novembre 2021.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020).

Les mandataires ont été informés par bulletin du 21 janvier 2022 de la composition du Tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître AVOCAT2.) et Maître AVOCAT1.) ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 18 février 2022 par le Président du siège.

Par exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) du 25 juin 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie assignée, du chef de pénalités de retard, au paiement de la somme de 15.440.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 août 2018, sinon de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner la partie assignée, du chef de frais d'expertise, au paiement de la somme de 3.016,45.- euros,
- voir condamner la partie assignée, du chef des intérêts bancaires, au paiement de la somme de 12.411,30.- euros,
- voir condamner la partie assignée, du chef de frais d'électricité, au paiement de la somme de 338,72.- euros,
- voir condamner la partie assignée, du chef de la facture de la société SOCIETE2.), au paiement de la somme de 1.912,95.- euros,
- voir condamner la partie assignée, du chef de frais d'architecte indûment facturés, au paiement de la somme de 7.458,50.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la date de paiement, le 1^{er} mars 2019, sinon de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner la partie assignée, du chef d'adaptation indiciaire indûment mise en compte, au paiement de la somme de 4.379,65.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la date de paiement, le 1^{er} mars 2019, sinon de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner la partie assignée, du chef de frais d'adaptation des plans indûment facturés, au paiement de la somme de 5.359,91.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la date de paiement, le 11 décembre 2018, sinon de la demande en justice jusqu'à solde,

- voir condamner la partie assignée, du chef de préjudice moral, au paiement de la somme de 10.000.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- voir condamner la partie assignée au paiement d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros,
- voir condamner la partie assignée aux frais et dépens de l'instance.

I) Les moyens et prétentions des parties :

A l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent avoir signé en date du 5 avril 2017 un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur la construction d'une maison unifamiliale sise à LIEU1.).

La partie assignée se serait engagée à achever les travaux de construction endéans un délai de 15 mois à compter de la date d'autorisation de construire du 17 mars 2017, soit jusqu'au 17 juin 2018.

Il se serait cependant avéré que l'achèvement n'aurait eu lieu qu'en date du 5 mars 2019, date à laquelle les clés auraient également été remises.

Il s'ensuivrait un retard cumulé de 193 jours ; l'acte de vente ayant prévu une indemnité de 80.- euros par jour de retard, la partie assignée serait redevable du montant de 15.440.- euros de ce chef.

Il aurait en outre été procédé à la demande de la partie assignée à une pré-réception en date du 13 décembre 2018 suite à laquelle le bureau d'expertise EXPERT1.), mandaté par les requérants, aurait dressé un rapport retenant de nombreux vices et malfaçons affectant la maison ; il y aurait dès lors lieu de condamner la partie assignée au remboursement des frais d'expertise d'un montant de 3.016,45.- euros.

En raison des retards d'achèvement, les requérants auraient également dû s'acquitter des intérêts bancaires pour la période du 30 juin 2018 au 31 mars 2019 pour un montant de 12.411,30.- euros.

Les retards auraient également retardé l'intervention des fournisseurs italiens des meubles – dont notamment la cuisine –, les requérants se réservant le droit de réclamer remboursement de tous les frais supplémentaires de ce chef.

La société SOCIETE1.) se serait également engagée à prendre à sa charge les frais d'électricité jusqu'à l'achèvement des travaux ; si la partie assignée se serait exécutée pour la période jusqu'au 31 décembre 2018, il n'en serait pas de même pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 5 mars 2019 de sorte que la partie assignée devrait supporter les frais pour cette période d'un montant de 338,72.- euros.

Suivant facture du 10 décembre 2018, la partie assignée aurait émis une facture du chef de « prestations extraordinaires » d'architecte pour un montant de 7.458,50.- euros ; les requérants contestent le bien-fondé de la facture en ce que ces prétendus frais seraient

antérieurs à l'acte de vente du 5 avril 2017 de sorte qu'ils devraient être considérés comme inclus dans le prix de vente.

D'autre part, les prétendus frais de changement de plans postérieurs, à partir du 21 avril 2017, en relation avec le poste électricité et l'intervention de l'architecte d'intérieur des requérants, sont contestés pour être exagérés et pour ne pas correspondre à la réalité ; il y aurait partant lieu à restitution de la somme de 7.458,50.- euros sur base de la répétition de l'indu sinon de l'enrichissement sans cause.

Les retards dans les travaux de construction auraient également entraîné une augmentation de certains postes facturés par l'assignée suite à l'adaptation indiciaire de 2,5% intervenue au mois d'août 2018 ; la partie assignée devrait dès lors être condamnée à indemniser les requérants du préjudice ainsi subi d'un montant de 4.379,65.- euros.

Les parties requérantes font encore état d'un préjudice moral évalué au montant de 10.000.- euros suite aux tracas nés par les retards en cause et les manquements de la société SOCIETE1.) à ses obligations contractuelles.

Il s'y ajoute que les parties auraient convenu que la société SOCIETE1.) prendrait à sa charge les frais de la société SOCIETE2.) relatifs à la préparation du dossier des demandes d'aides financières pour les constructions d'immeuble à performance énergétique élevée ; or, la partie assignée refuserait de ce faire de sorte qu'il y aurait lieu au paiement de la facture y relative d'un montant de 1.912,95.- euros TTC.

La société SOCIETE1.) conteste les prétentions des parties requérantes.

Elle fait valoir que l'acte notarié de vente aurait comporté une erreur en mentionnant que le point de départ du délai des travaux aurait été prévu à partir de l'autorisation de construire alors que le cahier des charges renseignerait que le point de départ court à partir du début des travaux, ceci ayant eu lieu en date du 24 avril 2017.

Quant aux retards dans l'achèvement, ceux-ci seraient nés des agissements mêmes des requérants qui auraient fait intervenir leur architecte d'intérieur qui se serait immiscé dans le projet et souhaité de nombreuses modifications.

La société SOCIETE1.) invoque encore les retards des requérants dans le paiement des factures, les intempéries et les congés collectifs comme cause de suspension légitime des travaux.

Elle fait valoir que la maison aurait été achevée au 28 novembre 2018 voire au plus tard au 13 décembre 2018.

Les requérants auraient sans justification refusé le paiement de la dernière tranche du prix de vente de sorte que la livraison de l'immeuble n'aurait pu avoir lieu qu'au début du mois de mars 2019.

La société SOCIETE1.) ne porterait partant aucune responsabilité dans l'allongement des délais de construction.

Quant au bien-fondé des factures émises par ses soins du chef des frais d'architecte extraordinaires et du chef d'adaptation des plans, les montants réduits seraient à charge des requérants en ce qu'ils seraient imputables à ces derniers et en ce qu'il aurait été convenu qu'ils soient à leur charge.

La société SOCIETE1.) conclut encore au rejet des autres préjudices invoqués par les requérants :

- les frais d'expertise EXPERT1.) seraient à rejeter alors que l'expert aurait été mandaté unilatéralement
- les intérêts bancaires seraient non fondés pour défaut d'un lien causal avec le prétendu retard d'achèvement
- les frais d'électricité ne seraient pas réduits alors que l'immeuble aurait été achevé au mois de novembre 2018
- les frais liés à la société SOCIETE2.) seraient à rejeter alors que la société SOCIETE1.) aurait payé ceux-ci et une preuve de paiement des requérants ferait défaut
- l'adaptation indiciaire serait justifiée alors que contractuellement prévue dans l'acte notarié de vente
- le préjudice moral serait à rejeter en l'absence de faute, d'un préjudice et d'un lien causal entre ces éléments

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) réclame la condamnation des conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement sinon in solidum au montant de 1.184,25.- euros du chef des frais nés pour le maintien de la garantie bancaire jusqu'au 5 mars 2019.

Elle sollicite également le montant de 540.- euros du chef des intérêts légaux cumulés suite au retard dans le paiement des factures, augmenté par la suite au montant de 3.003.- euros.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner les parties requérantes à une indemnité de procédure de 10.000.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant conclusions supplémentaires les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) tant en son principe qu'en son quantum.

Ils réclament encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à signer les documents lui transmis le 16 décembre 2019 par la société SOCIETE2.) et à renvoyer les documents nécessaires dans le cadre de la demande d'aide financière déposée auprès du Ministère de l'Environnement dans un délai de 8 jours à partir de la date du jugement sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard, sinon à leur payer le montant de 30.000.- euros correspondant au montant des subsides non perçus par la faute de la partie assignée.

Ils demandent encore à voir donner acte que les montants réclamés seront à payer par la société SOCIETE1.) sur leur compte commun, sinon suivant une répartition de 80% pour PERSONNE1.) et de 20% pour PERSONNE2.).

II) L'appréciation du tribunal

A) La recevabilité des demandes

Les demandes principales et reconventionnelles, introduites dans les forme et délai de la loi, et non autrement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la forme.

Il convient de préciser que si la société SOCIETE1.) critique les demandes des requérants pour ne pas être ventilées, elle n'en tire aucune conséquence sur la recevabilité de la demande, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder.

B) Le bien-fondé des demandes

1) Quant a à la demande principale

Il est constant que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu suivant acte notarié du 5 avril 2017 portant sur la construction d'une maison unifamiliale sise à LIEU1.).

Les parties requérantes font état de plusieurs revendications indemnitaires qu'il y a lieu de toiser individuellement.

Quant aux indemnités de retard

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) réclament à titre d'indemnités de retard un montant de 15.440.- euros sur base d'un retard cumulé de 193 jours (du 17 juin 2018 au 5 mars 2019), l'acte de vente ayant prévu une indemnité de 80.- euros par jour de retard.

Il y a lieu de noter d'emblée une erreur matérielle des requérants en ce que le prétendu retard entre le 17 juin 2018 et le 5 mars 2019 n'est pas de 193 jours mais de 261 jours.

Si le tribunal peut certes se baser sur les jours de retard réels en cause, toujours est-il qu'il ne saurait être alloué aux requérants un montant supérieur au montant de 15.400.- euros sous peine de statuer ultra petita.

- *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 de construction.

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se basent sur l'acte de vente en état futur d'achèvement du 5 avril 2017 qui stipule que « *La société venderesse s'engage à mener les travaux de telle manière que le délai d'achèvement n'excèdera pas les quinze (15) mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire ce jour, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement, d'une cause légitime de*

suspension du délai de livraison » ; l'autorisation de bâtir ayant été délivrée le 17 mars 2017, l'ouvrage aurait partant dû être achevé selon eux au 17 juin 2018.

La société SOCIETE1.) entend se baser sur le cahier des charges, qui prévoit en son article 20.3 que « *L'achèvement de l'ouvrage est prévu 15 mois après début des travaux* », ceux-ci n'ayant commencés qu'en date du 24 avril 2017 ; en tout état de cause, la date du 17 juin 2018 n'aurait jamais été fixée entre parties.

S'il est vrai que la date de commencement des travaux telle que prévue dans l'acte notarié de vente peut apparaître plus défavorable pour la société SOCIETE1.), toujours est-il que la valeur probante de l'acte notarié doit être privilégiée, ce d'autant plus qu'il a été rédigé postérieurement au cahier des charges et dont il faut admettre qu'un projet d'acte avait été communiqué aux parties avant la signature ; en tout état de cause, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir la réalité d'une erreur de ce chef.

Il faut partant admettre que les mentions de l'acte notarié font foi et que la date du 17 mars 2017 peut valablement être prise en considération en vue de faire courir le délai de construction, de sorte que les travaux auraient théoriquement être dû achevés au 17 juin 2018.

Il convient d'analyser ensuite la date à laquelle les travaux ont été achevés.

- *quant à la date d'achèvement des travaux*

Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soutiennent que la maison n'aurait été achevée qu'en date du 5 mars 2019, date à laquelle les clés leur auraient d'ailleurs été remises.

La société SOCIETE1.) soutient que la date d'achèvement se serait située au 28 novembre 2018, sinon 13 décembre 2018.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

En matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (Cour 16 février 2000, Pas. 31, p. 446).

Conformément aux dispositions de l'article 1315, alinéa 1er, du Code civil, c'est à la partie qui se prévaut d'un défaut d'achèvement de l'immeuble à construire, qu'il appartient de l'établir (Cour 4 février 1997, n°18430 du rôle).

L'article 1601-6 du Code civil prévoit que l'immeuble vendu en état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni

les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation. L'achèvement suppose donc que l'immeuble soit en état d'être utilisé pour les besoins auxquels, d'après les prévisions du contrat, il doit satisfaire. Lorsqu'il s'agit d'un logement, il doit être habitable et disposer de tous les équipements nécessaires à cette fin (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, éd. 1978, n°207).

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie (Cour 17 novembre 2004, n°28647 du rôle), tandis que l'opération d'achèvement de l'ouvrage consiste à déclarer comme achevés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage et à dire que cette utilisation est conforme à la destination de l'ouvrage (Cour 14 février 2001, n°22109 du rôle).

L'immeuble est réputé achevé s'il est en état d'être utilisé aux fins et pour les besoins auxquels le contrat conclu entre les parties l'a destiné.

Il n'y a donc pas lieu de s'attacher à la notion de réception provisoire et/ou définitive, mais le seul critère à retenir est celui du caractère indispensable ou non des travaux restant à réaliser.

Si des travaux sont indispensables, l'achèvement ne pourra être constaté que pour autant que ces travaux en question seront effectués. S'ils ne sont pas indispensables, l'achèvement de l'ouvrage peut être atteint sans que ces travaux soient réalisés. Ceci dit, tous les travaux dits de parachèvement ne sont pas indispensables pour que l'achèvement de l'ouvrage soit constaté, leur défaut d'achèvement ne faisant en principe pas obstacle à l'utilisation de l'ouvrage en conformité de sa destination (Michel DAGOT, La vente d'immeuble à construire). Doivent notamment être considérés comme indispensables, l'ensemble des travaux ayant trait à la sécurité des occupants de l'immeuble.

Il faut enfin distinguer l'achèvement de la mise à disposition des locaux, encore appelée dans le langage courant « livraison ». La mise à disposition est en fait une obligation accessoire par rapport à l'obligation d'édifier du vendeur d'immeubles à construire qui s'accomplit par l'achèvement de l'immeuble ; son seul effet juridique est de transférer la garde de l'immeuble et de rendre exigible le solde de 5 % du prix de vente en application de l'article 1601-9 du Code civil.

L'acte notarié de vente dispose que : « *Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du code civil reproduit ci-après :*

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code Civil. »

L'acte notarié de vente stipule en outre que : « A l'achèvement (...),il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. Les parties acquéreuses auront la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'elle croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat (...).

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement (...), que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs aux parties acquéreuses, pour valoir livraison et possession, et celle-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition (...). »

Il est constant en cause que l'expert EXPERT1.) a été mandaté par les parties en cause pour procéder à une réception intermédiaire de l'immeuble en date du 13 décembre 2018 ; à noter que l'expert s'était déjà rendu sur les lieux en date du 16 novembre 2018 en présence des parties en cause mais que la rédaction d'un rapport n'avait à l'époque pas été souhaitée de part et d'autre.

Le rapport du bureau d'expertise EXPERT1.) rédigé en date du 27 décembre 2018, suite à la visite des lieux le 13 décembre 2018, retient les désordres suivants :

Deuxième étage :

- rayure verticale sur le mur à droite de la double prise électrique
- deux traits de couleur sur le mur à 20 cm du sol
- imperfection sur vlies à hauteur de la plinthe
- différentes teintes de couleur autour du chambranle de porte
- trait visible entre bandes de vlies et traces de couleur
- imperfection sur mur (pan de mur extérieur)
- tache sur mur pan de mur extérieur)
- rayures sur profilé extérieur de la porte-fenêtre (balcon)
- fissuration verticale entre façade arrière et mur de séparation (balcon)
- tache sur mur crépi de mur côté arrière (balcon)
- vue générale sur façade côté droit
- coulée d'eau et glace sur la tablette de fenêtre en face avant
- manque la quincaillerie de porte
- taches de ciment sur les carrelages de la douche
- il manque le joint souple au contour du lavabo (sera réalisé lors de la pose du meuble)
- rafistolage sur la marche de la cage d'escalier, derrière marche accès chambre
- léger impact sur mur hauteur +/- 1 mètre
- plusieurs taches sur le mur de la cage d'escalier

Premier étage :

- salle de bains enfants : calle derrière le chambranle de la porte (calle enlevée), pommeau de douche, barre et tuyau exécution suivant commande à confirmer par présentation de la fiche technique , traces sur banc de fenêtre, il manque le joint souple au contour du lavabo (qui sera réalisé lors de la pose du meuble)
- toiture sur garage non-terminée, feuille PVC et crasses à enlever
- traces et taches sur mur
- taches sur mur cage d'escalier

Rez-de-chaussée :

- taches sur mur
- WC séparé : manque joint autour du lavabo
- traces de ciment sur carrelage
- plinthes au sol non alignées et hors tolérance
- tableau électrique : manque une étiquette concernant la fréquence des tests de disjoncteurs différentiel
- léger décollement vlies côté buté porte coulissante
- rayure sur mur côté buté porte coulissante
- porte coulissante pas en place, à ajuster
- poignée de la porte coulissante côté living entre dans la cloison/risque de coincement des doigts
- porte vitrée coulissante du salon, porte bascule, guide de maintiens à revoir
- traces sur chambranles gauche
- traces sur mur côté porte-fenêtre
- stores électriques extérieurs des deux portes-fenêtres du salon inclinés
- mise en service alarme et détection incendie à faire
- il manque des prises dans la salle manger
- interrupteurs à la sortie terrasse ont été déplacés (déplacement logique d'après l'expert)

Terrasse :

- décollement peinture au socle à plusieurs endroits
- panneau de placage abîmé côté garage
- finitions à terminer à côté de la porte d'accès au garage
- rayures et traces sur porte d'accès au garage
- décollement du crépi de l'arcotère côté garage
- finitions à terminer côté porte fenêtrée extérieure
- joint à terminer côté porte-fenêtre et grille au sol
- caillebotis : mesures pas en ordre, joint trop important
- il manque un profilé métallique côté porte sous-sol
- pente insuffisante béton au sol, porte sous-sol
- traces de crépi sur béton vu
- façade, armature abîmée côté droit inférieur
- impact sur arrête de façade
- trous dans béton vu à fermer, joints entre murs à colmater
- système de fixation garde-corps à faire vérifier
- il manque un profilé d'arrêt de la nappe à excroissance de type Platon et/ou Delta

- impact sur socle muret en panneaux
- vue générale de la façade arrière

Sous-sol :

- il manque des caches de finition autour des gaines (non prévus suivant l'architecte) ; la peinture se décolle à plusieurs endroits
- local technique/couloir : chambranle de porte et cache-chambranle de porte gonflés
- tableau de comptage électrique : il manque les repères des disjoncteurs correspondant à la nomenclature, l'étiquette EATON concernant la fréquence de test des disjoncteurs différentiels ; pas de protocole de réception suivant VDE 0100 Teil 600 présents
- raccords de mise à la terre pas en exécution anti-desserage
- cour anglaise face avant, local technique, façade non terminée, armature de façade visible en surface, travail non achevé
- clenche porte de sécurité au sous-sol raillée côté extérieur
- infiltrations au sous-sol relevés ; dommages résultant d'un manque d'étanchéité lors de la construction
- vue générale de la chaufferie. (...).
- les peintures réalisées dans les parties non-habitable sont de mauvaise qualité et les finitions laissent à désirer

Aménagements extérieurs :

- taches sur façade et finitions extérieures à finaliser
- finitions à terminer près de la porte de garage (socle)
- vue sur façade avant côté rue
- finitions de socle à terminer porte d'accès terrasse du côté intérieur
- affaissements de la bordure d'arrêt à droite du chemin d'accès vers le garage
- éclats sur dalles en béton de couleur grise
- tolérance des éléments posés (bordures, marches, dallage) hors norme ; les travaux d'aménagement extérieurs ne correspondent, d'après l'expert, pas à un travail fait par des professionnels du métier

Force est de constater que si la plupart des désordres relevés par l'expert ne sont en soi pas d'une gravité particulière, constituant souvent un problème de finition, il n'en demeure pas moins que la multitude des problèmes listés doit être prise en considération.

Le tribunal retient en tout état de cause comme désordres d'une particulière gravité les problèmes d'infiltration au sous-sol, dont la cause n'est pas autrement établie ; l'affirmation de la société SOCIETE1.), selon laquelle il s'agissait d'un problème d'humidité restante, n'est en tout cas pas autrement étayée.

Il s'y ajoute que les protocoles de réception du tableau électrique correspondant aux normes en vigueur n'étaient pas disponibles de même que la mise en service de la détection incendie n'était pas effectuée ; le moyen de la société SOCIETE1.) selon lequel l'électricité fonctionnait et que le système incendie aurait constitué un supplément ordonné par les parties acquéreuses ne saurait remettre en cause ce constat, les désordres soulevés touchant directement à la sécurité de l'immeuble.

Il faut admettre que ces éléments d'équipement sont à considérer comme étant substantiels et indispensables à une utilisation sereine de l'immeuble, conformément à sa destination.

Il s'ensuit qu'un achèvement de l'immeuble à la date du 13 décembre 2018 ne saurait être retenu.

Par courrier du 4 février 2019, la société SOCIETE1.) a invité les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à procéder à la réception et à la remise des clés pour le 6 février 2019 sous condition du paiement des frais d'architecte supplémentaires (suivant facture du 10 décembre 2018), des frais d'adaptation des plans (refacturés suivant une nouvelle facture du 1^{er} février 2019) ainsi que de la dernière tranche (suivant facture du 28 novembre 2018) ; la société SOCIETE1.) précise cependant n'avoir levé que les réserves décrites par l'architecte PERSONNE3.), ceci étant les seules réserves qu'elle reconnaît.

A noter que ledit courrier du 4 février 2019 n'est intervenu qu'après que le mandataire des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ait tenté à plusieurs reprises de savoir au cours du mois de janvier 2019 si les désordres avaient entretemps été levés ; s'il est vrai que le rapport d'expertise EXPERT1.) n'a été communiqué par le mandataire des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au mandataire de la société SOCIETE1.) qu'en date du 11 janvier 2019, la société SOCIETE1.) ne saurait se retrancher derrière cet argument alors qu'elle était, en compagnie de son architecte, présente lors de la visite des lieux de l'expert EXPERT1.) et ne pouvait ignorer les désordres en suspens.

A noter également que suivant exploit d'huissier du 29 janvier 2019, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont assigné la société SOCIETE1.) devant le juge des référés en vue de voir enjoindre cette dernière de terminer les travaux de construction sous astreinte (demande à laquelle les acquéreurs renonceront ultérieurement suite à la remise des clés).

Le 18 février 2019, la société SOCIETE1.) a émis une note de crédit pour la facture du 1^{er} février 2019 et elle a marqué un accord à ce que les acquéreurs paient la dernière tranche sur le compte-tiers de leur mandataire.

Suivant courrier du 20 février 2019, le mandataire de la société SOCIETE1.) s'est opposé à ce que la dernière tranche soit payée sur le compte tiers du mandataire des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et a exigé que cette tranche soit consignée auprès de la Caisse de Consignation.

Le 20 février 2019, les parties ont procédé à un procès-verbal de réception retenant uniquement certains désordres mineurs.

Le 5 mars 2019, les clés ont été remises aux acquéreurs.

La preuve de l'achèvement résulte partant valablement du procès-verbal de réception du 20 février 2019, un document antérieur établissant la levée des désordres contenus dans l'expertise EXPERT1.) faisant défaut.

Il convient de retenir que l'immeuble était partant achevé au 20 février 2019, de sorte qu'il existe un retard théorique de 248 jours.

- *quant aux causes légitimes de suspension du délai*

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

L'engagement de la défenderesse 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 10 juillet 2002, n°26301 du rôle).

L'acte en état futur d'achèvement stipule à ce titre que « *Pour l'application de cette disposition, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison les intempéries, la grève (...), 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'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux ».

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.

- les retards dans le paiement des factures

La société SOCIETE1.) soutient que les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient payé certaines factures avec retard, en particulier les factures relatives à la tranche n° 9 et la tranche n° 13. Ainsi, la facture relative à la tranche n° 9 aurait été due au plus tard pour le 18 octobre 2018 mais payée le 21 novembre 2018 et la facture relative

à la tranche n° 13 aurait été due pour le 13 décembre 2018 mais payée le 1^{er} mars 2019, de sorte qu'il en résulterait d'ores et déjà un retard de 113 jours.

A ce titre, la société SOCIETE1.) renvoie à l'acte notarié de vente qui stipule en sa page 19 que « *la partie venderesse étant en droit de suspendre l'exécution de ses obligations tant que les parties acquéreuses restent en défaut de payer le prix* ».

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent tout retard ; ils font valoir que les factures n'auraient pas été envoyées à leur date d'émission de sorte qu'il serait impossible de déterminer à partir de quelle date le délai de paiement a commencé à courir.

L'acte notarié de vente dispose en sa page 18 que « *il est convenu que le promoteur informera les parties acquéreuses, par lettre recommandée, de la survenance des évènements et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces évènements devra être versée par les parties acquéreuses, dans un délai de dix (10) jours à compter de la dette d'envoi de cette lettre* ».

Il faut constater que la société SOCIETE1.) n'établit pas avoir envoyé les demandes en paiement suivant lettre recommandée respectivement n'apporte aucun élément de nature à établir la date de réception des factures malgré le fait que les parties acquéreuses avaient rappelé de procéder via lettre recommandée suivant mail du 8 juin 2017 (pour la tranche n° 3) et 3 avril 2018 (pour la tranche n° 8), conformément aux stipulations contractuelles.

Concernant plus spécifiquement la dernière tranche (n°13) consacrée suivant une facture du 28 novembre 2018, il s'y ajoute, comme précisé précédemment, que par courrier du 4 février 2019, la société SOCIETE1.) a invité les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à procéder à la réception et à la remise des clés pour le 6 février 2019 contre paiement de la dernière tranche ; suivant courrier du 4 février 2019, la société SOCIETE1.) précise cependant également ne vouloir reconnaître que les désordres relevés par son architecte et non ceux retenus par l'expert EXPERT1.), de sorte que l'on ne saurait reprocher aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de ne pas s'être exécutés immédiatement quant au paiement de la dernière tranche.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) ne saurait invoquer comme cause légitime de suspension un retard dans le paiement de la dernière tranche.

Ceci vaut également pour les autres factures en cause suite au défaut d'établir la réception de celles-ci.

Au regard de ces éléments, le tribunal ne saurait retenir les prétendus retards de paiement invoqués comme une cause légitime de suspension des délais d'achèvement.

- les travaux modificatifs

La société SOCIETE1.) fait valoir que les parties requérantes auraient fait réaliser des travaux modificatifs et supplémentaires quant aux plans originaires.

Elle estime que les retards imputables suite aux modifications pour le poste électricité seraient de 18 semaines et pour les postes restants de 4 semaines.

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent tout retard né de leur chef que ce soit pour les travaux d'électricité ou tout autre poste.

L'acte de vente précise en son article 6 que « *la société venderesse peut soumettre l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires au versement préalable de tout ou partie du supplément ainsi né et ne sera nullement responsable de la prolongation éventuelle du délai d'achèvement résultant de ces travaux supplémentaires* ».

Concernant les travaux d'électricité, les éléments de la cause renseignent que suivant courriel du 6 novembre 2017, l'architecte PERSONNE3.) (engagé par la société SOCIETE1.)) demande la confirmation du client quant aux travaux d'électricité.

Le même jour, le sieur PERSONNE1.) informe l'architecte qu'il ne saurait confirmer les travaux d'électricité puisque l'offre de la société SOCIETE3.) ne lui aurait pas été transmise.

Suivant courriel du 20 novembre 2017, l'architecte PERSONNE3.) se plaint auprès du sieur PERSONNE1.) des retards nés à attendre une décision des clients au niveau des travaux d'électricité dont le projet aurait connu des modifications suite à l'intervention de l'architecte italien des parties acquéreuses ; l'architecte PERSONNE3.) admet cependant le 21 novembre 2017 que le courriel était adressé à un certain Mr. PERSONNE4.) (un autre acquéreur d'une maison dans le même lotissement et ayant fait appel au même architecte italien que les requérants).

L'offre de l'électricien est adressée aux acquéreurs en date du 20 novembre 2017.

En date du 21 novembre 2017, le sieur PERSONNE1.) informe l'architecte PERSONNE3.) que « *generally speaking I agree with the electrical drawings, except for some little requests reported in attachment (...)* » ; s'en suivent 4 points pour lesquels le sieur PERSONNE1.) souhaite des modifications.

L'architecte PERSONNE3.) transmet l'offre rectifiée aux acquéreurs en date du 28 novembre 2017.

Suivant courriel du 6 décembre 2017, l'architecte PERSONNE3.) informe les conjoints PERSONNE1.) – PERSONNE2.) que suite aux changements souhaités par ces derniers, les délais initiaux ne pourront plus être respectés et qu'il existerait des retards pour la période de septembre à novembre 2017 ; l'architecte serait toujours dans l'attente d'une confirmation depuis le mois d'août des acquéreurs respectivement de leur architecte italien engagé par ces derniers suite à l'offre de changements élaborée par l'architecte PERSONNE3.).

Dans un mail du 7 décembre 2017, le sieur PERSONNE1.) transmet à l'architecte PERSONNE3.) ses observations quant aux travaux d'électricité supplémentaires accompagné de « *our final amendment requests* », de sorte qu'une fois de plus, le sieur PERSONNE1.) souhaitait des adaptations supplémentaires.

Suivant courrier du 12 décembre 2017 adressé aux acquéreurs, le mandataire de la société SOCIETE1.) se plaint de leur immixtion constante. Plusieurs offres, dont celles de l'électricité, de la salle de bains, des revêtements seraient en attente de validation, le choix des travaux d'électricité ayant cependant une influence sur le suivi des travaux restants, de sorte que le chantier aurait dû être stoppé. Il y est encore mentionné que le délai d'achèvement est d'ores et déjà prolongé d'une durée de trois mois.

Ce ne sera qu'en date du 15 février 2018 que les travaux d'électricité seront définitivement confirmés par le sieur PERSONNE1.) à la société SOCIETE3.), en charge des travaux

Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soutiennent qu'ils auraient donné leur accord de principe quant aux travaux d'électricité en date du 21 novembre 2017, accord réitéré en date des 7 et 12 décembre 2017 mais il se serait avéré que la société SOCIETE1.) aurait décidé d'arrêter les travaux et le contact avec les parties demanderesse.

L'analyse des courriels du sieur PERSONNE1.) aux dates précitées ne font pas état d'un tel accord de principe ; bien au contraire, il est réclamé des modifications et adaptations supplémentaires.

Les acquéreurs reprochent ensuite à la société SOCIETE1.) qu'elle se serait désintéressée fin 2017 des travaux d'électricité et stoppé tout contact pour laisser les acquéreurs seuls avec l'électricien ; au regard des multiples modifications souhaitées par les acquéreurs, il est compréhensible que l'architecte PERSONNE3.) – qui faut-il le rappeler n'était pas mandaté par les acquéreurs mais par la société SOCIETE1.) – ait proposé un contact direct des acquéreurs avec l'électricien, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ayant jamais remis en cause cette solution.

Ce grief laisse dès lors d'être établi.

La société SOCIETE1.) se prévaut encore de plusieurs attestations testimoniales.

Elle se base ainsi sur une attestation testimoniale de l'architecte PERSONNE3.) qui relate que le planning des travaux ne pouvait être respecté au regard des changements souhaités par les acquéreurs, notamment au niveau des travaux d'électricité, de sorte que les travaux devant suivre ont également dû être retardés.

L'architecte se base en outre sur un récapitulatif du déroulement du chantier (« Bauverlauf ») ; l'architecte explique ainsi que « *Daraus geht hervor, dass durch die verspätete Auftragserteilung Elektro eine Übergabe wie geplant nicht möglich war, da alle Folgewerke wie Innenputz, Estrich, Sanitärvorinstallation nicht ausgeführt werden konnten.*

Auch die Wärmedämmung der Fassade kann erst nach dem Innenputz ausgeführt werden ».

Le récapitulatif chiffre le délai de retard respectivement d'interruption de chantier suite à l'absence d'une réponse des acquéreurs quant aux travaux d'électricité à 18 semaines

calendrier (du 20 octobre 2017 au 15 février 2018) et le délai de retard né de la « Bauzeitverlängerung durch Sonderwünsche 6% der Auftragssumme » à 4 semaines.

La société SOCIETE1.) se prévaut encore d'une attestation testimoniale de Mr. PERSONNE5.), directeur auprès du bureau de contrôle (...), et chargé en ce sens du contrôle technique lié à la garantie décennale, qui déclare que le retard dans les travaux serait dû à l'indécision du client pour ses choix quant à l'installation électrique, les autres corps de métier ayant été bloqués dans leur avancement.

Elle se prévaut encore d'une attestation de la société SOCIETE3.) du 25 octobre 2020 qui se réfère à un courrier préalable de l'architecte PERSONNE3.) qui demande à voir confirmer que « *Aus dem anliegenden Bauverlauf Haus 13 (...) geht hervor, dass der Einbau der Fenster am 20.10 abgeschlossen war. Danach sollte unmittelbar die Elektroinstallation erfolgen. Infolge fehlender Freigaben der Kunden gewünschte Sonderausstattungen konnte der Auftrag jedoch erst am 16.2 2018 erfolgen (...). Die Freigabe der Kunden erfolgte am 15.2.2018. (...) Durch die verspätete Freigabe ist eine Bauzeitverlängerung von 19 Kalenderwochen entstanden. Die nachfolgenden Arbeiten wie Innenputz und Estrich sind von der Elektroinstallation abhängig. Der entstehende Zeitverlust ist nicht auszugleichen* » ; suivant retour de courrier du 25 octobre 2020, l'électricien affirme « *Hiermit bestätige ich die Richtigkeit der beschriebenen Situation* ».

Les conjoints PERSONNE1.) – PERSONNE2.) critiquent l'attestation de l'architecte PERSONNE3.) pour manque d'impartialité évident alors qu'il aurait été mandaté par la société SOCIETE1.) et serait à l'origine des retards.

Les attestations de Mr. PERSONNE5.) et de la société SOCIETE3.) seraient à rejeter pour ne pas respecter les conditions de forme nécessaires ; pour le surplus, les témoignages auraient été influencés par l'architecte PERSONNE3.).

S'il est vrai que l'architecte PERSONNE3.) a été mandaté par la société SOCIETE1.), ce seul élément ne saurait engendrer ipso facto un manque d'impartialité dans son chef.

Quant aux autres attestations, s'il est vrai qu'elles ne respectent pas les conditions de forme prévues à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile (la déclaration du sieur PERSONNE5.) n'est pas manuscrite et la déclaration de la société SOCIETE3.) ne respecte aucun formalisme particulier), il convient cependant de relever que les règles édictées par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile relatives à la forme des attestations en justice ne sont pas prescrites à peine de nullité, n'étant pas d'ordre public. L'irrégularité de forme ne justifie ni la nullité de l'attestation, ni a fortiori son irrecevabilité.

Il appartient au juge du fond de rechercher si le contenu de l'attestation, malgré les irrégularités de forme qui l'entachent, fournit des éléments de nature à l'éclairer eu égard aux faits litigieux.

Le juge peut ainsi fonder sa décision sur une attestation non conforme aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile présentant des garanties suffisantes pour emporter sa conviction et la retenir comme valant preuve du fait allégué.

L'attestation qui est équipollente au témoignage oral, est aussi soumise quant à sa crédibilité à l'appréciation souveraine du juge du fond qui peut soit ne pas en tenir compte, soit fonder sur elle sa décision.

Il appartient en effet aussi aux juges du fond d'apprécier souverainement le crédit pouvant être accordé, tant en ce qui concerne l'indication de leur qualité, que l'exposé de leurs affirmations, aux personnes de qui émanent les attestations écrites produites aux débats. (Cour d'Appel, 13 juillet 2011, numéro 34637 du rôle)

Le tribunal constate à ce titre que toutes les attestations/déclarations en cause rendent compte des retards pris par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dans le choix des travaux d'électricité et la répercussion sur le planning restant des travaux.

Elles corroborent les éléments résultant d'ores et déjà des correspondances entre parties et peuvent partant être prises en considération.

Il résulte dès lors à suffisance des éléments de la cause que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont, à plusieurs reprises, réclamé des modifications quant aux travaux d'électricité, entraînant la conséquence nécessaire d'un allongement des délais, l'électricien ayant dû confectionner de nouveaux plans et des nouveaux devis.

Quant au quantum des retards dans les travaux d'électricité, l'architecte évalue ceux-ci du 20 octobre 2017 au 15 février 2018, de sorte qu'il en résulterait de 16 semaines (et non de 18 semaines comme erronément mentionné par l'architecte dans son récapitulatif).

Le tribunal ignore cependant pour quelle raison il y aurait lieu de prendre en compte la date du 20 octobre, les éléments précédents ayant retenu que l'offre de l'électricien n'a été transmise aux acquéreurs qu'en date du 20 novembre 2017, de sorte qu'un retard imputable aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'existe qu'à partir de cette date jusqu'au 15 février 2018, soit 87 jours.

La société SOCIETE1.) fait encore état de retards supplémentaires engendrés par les autres modifications souhaitées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ; ainsi, concernant le choix des sanitaires, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient à de « multiples reprises » changé d'avis de sorte que l'architecte aurait dû adapter maintes fois le tableau Excell contenant les suppléments et procéder à une modification des plans.

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soutiennent que ce serait l'attitude de la société SOCIETE1.) et de son architecte qui aurait rendu difficile une prise de décision pour les travaux supplémentaires alors que les informations communiquées auraient été soit incomplètes soit tardives et ce ne serait que suite aux relances des acquéreurs que des offres complètes relativement aux travaux supplémentaires leur auraient été communiquées ; la société SOCIETE1.) n'aurait à ce titre pas respecté le formalisme prévu dans l'acte de vente, à savoir que suite à une demande modification adressée par les acquéreurs à l'architecte, il appartenait à ce dernier de transmettre les demandes aux entrepreneurs, les devis obtenus devant être soumis dans leur intégralité aux acquéreurs.

En effet, la société SOCIETE1.) aurait uniquement communiqué des fichiers Excell qui ne constituaient pas des offres en bonne et due forme.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) n'établit pas concrètement ces multiples modifications de la part des clients et quel en aurait été l'impact sur les délais du chantier.

Le seul fait pour l'architecte de se baser sur son récapitulatif du chantier en évaluant l'allongement des délais suite aux « Sonderwünsche » des acquéreurs ne saurait à cet égard être suffisant.

En conclusion, seul le délai de 87 jours (au titre des retards pour les travaux d'électricité) est à admettre au titre d'une cause légitime de suspension.

- les intempéries

La société SOCIETE1.) fait état d'intempéries évaluées à 38 jours ouvrables pour la période comprise entre le mois de novembre 2017 et le mois de février 2018.

La société SOCIETE1.) se base dans ce contexte sur des relevés du service météorologique de (...) pour les périodes en question.

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent les intempéries alléguées.

Si les relevés versés en cause indiquent certes la survenance de gelées ou de précipitations de pluies ainsi que les températures moyennes mensuelles, il n'en demeure pas moins que ces seuls relevés ne permettent pas de déterminer les conditions météorologiques sur le chantier respectivement l'incidence desdites conditions sur le déroulement des travaux.

Le tribunal relève pour le surplus qu'il est admis que les intempéries ne peuvent valoir comme cause légitime de suspension du délai d'achèvement des travaux que dans l'hypothèse où l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries ait été rendue impossible.

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.

C'est en ce sens également que l'article L.523-2 (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 23 février 2002, n°35683 du rôle).

Or, la société SOCIETE1.) reste en défaut de verser des déclarations de chômage technique se rapportant au chantier.

Il en découle que la société SOCIETE1.) n'établit pas l'existence d'intempéries ayant causé un arrêt inévitable et justifié des travaux sur le chantier.

- les congés collectifs

La société SOCIETE1.) soutient qu'il y aurait lieu de prendre en compte les congés collectifs tels qu'établis suivant justificatifs versés en cause, à savoir

- en été 2017, un délai de 3 semaines
- en hiver 2017, un délai de 2 semaines
- en été 2018, un délai de 3 semaines
- en hiver 2018, un délai de 2 semaines

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent la prise en compte des congés collectifs au titre de la suspension des délais de construction alors qu'ils ne seraient pas prévus dans l'acte de vente au titre d'une suspension légitime des délais et que lesdits congés étaient connus à l'avance ; le quantum réclamé au titre des congés collectifs est également contesté.

Il faut admettre que les exemples listés dans l'acte notarié de vente ne constituent pas une liste exhaustive ; la circonstance que l'acte notarié ne mentionne pas les congés collectifs ne saurait dès lors porter à conséquence.

Il n'en demeure pas moins que les congés dans le secteur du bâtiment sont connus d'avance et ne sauraient partant constituer une cause légitime de suspension du délai de livraison contractuel.

Conclusion : Un total de 87 jours peut être considéré comme valant cause légitime de suspension.

En conséquence, les jours de retard imputables à la société SOCIETE1.) sont de 174 jours (= 261 – 87).

L'acte de vente dispose 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-vingt 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 ».

Ladite mise en demeure est intervenue en date du 24 août 2018 (un délai de 180 jours existant entre le 24 août 2018 et le 20 février 2019).

Les indemnités de retard se chiffrent partant au montant de 13.920.- euros (= 174 x 80).

Quant aux frais d'expertise

Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sollicitent le paiement des frais d'expertise du bureau EXPERT1.) pour un montant de 3.016,45.- euros.

La société SOCIETE1.) s'y oppose au motif que l'expert aurait été mandaté unilatéralement par les parties acquéreuses, de sorte que les frais ne leur seraient pas imputables.

S'il est vrai que les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont à l'origine de l'intervention de l'expert EXPERT1.), toujours est-il que la société SOCIETE1.) a participé aux opérations d'expertise sans marquer un désaccord particulier.

Pour le surplus, l'expert a retenu une multitude de désordres dont certains ont empêché à voir constater un achèvement de l'immeuble.

Il s'ensuit que les frais d'expertise peuvent valablement être mise à charge de la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 3.016,45.- euros.

Quant aux frais d'électricité

Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) réclament la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais d'électricité pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 5 mars 2019 pour un montant de 338,72.- euros, alors que la partie assignée se serait engagée à prendre en charge les frais d'électricité jusqu'à la réception des travaux.

La société SOCIETE1.) conteste la demande en ce qu'un retard dans l'achèvement des travaux ne lui serait pas imputable.

Le cahier des charges prévoit en son article 19.8 qu'il incombe à la société SOCIETE1.) de régler les frais d'électricité jusqu'à la réception de l'ouvrage, ce qu'elle a d'ailleurs fait jusqu'au 31 décembre 2018 ; or, les développements précédents ont retenu que l'immeuble n'était pas achevé au 13 décembre 2018, manquement imputable à la société SOCIETE1.).

Il lui appartient partant de prendre à sa charge les frais jusqu'au 20 février 2019, date de l'achèvement qui se combine avec la date du procès-verbal de réception.

La facture versée en cause par les acquéreurs met en compte les frais d'électricité de juillet 2018 à février 2019 pour un montant de 338,72.- euros, acomptes déduits.

Il peut être retranché un délai de 8 jours (pour la période du 20 février au 28 février 2019) non imputable à la société SOCIETE1.), soit un montant de 11,20.- euros.

Il en résulte un montant de 327,52.- euros à charge de la société SOCIETE1.).

Quant aux intérêts bancaires

Les requérants réclament, au titre de la « réparation intégrale » de leur préjudice le paiement des intérêts bancaires pour la période du 30 juin 2018 au 31 mars 2019 pour un montant de 12.411,30.- euros.

La société SOCIETE1.) conteste tant le principe du préjudice allégué que le lien de causalité avec une éventuelle faute dans son chef.

Les parties acquéreuses versent en cause trois attestations bancaires relatives à trois prêts immobiliers, le tribunal ne pouvant cependant retracer si ces prétendus prêts se rapportent à l'immeuble acquis auprès de la société SOCIETE1.).

Même à admettre que tel soit le cas, ces frais constituent la contrepartie d'un prêt immobilier ayant servi à acquérir un immeuble et ne saurait constituer un préjudice en lien causal avec les retards de construction.

Ce chef de la demande est partant à rejeter.

Quant aux frais de la facture SOCIETE2.)

Les consorts PERSONNE1.) - PERSONNE2.) réclament la condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de 1.912,95.- euros TTC qu'ils auraient dû payer à la société SOCIETE2.) pour ses prestations relatives à la préparation du dossier des demandes d'aides financières pour les constructions d'immeuble à performance énergétique élevée ; le cahier des charges prévoirait ainsi que ces frais seraient à charge du promoteur constructeur mais que suite à l'inexécution de la société SOCIETE1.), ils auraient dû avancer eux-mêmes ces frais.

Ils réclament encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à signer les documents lui transmis le 16 décembre 2019 par la société SOCIETE2.) et à renvoyer les documents nécessaires dans le cadre de la demande d'aide financière déposée auprès du Ministère de l'Environnement dans un délai de 8 jours à partir de la date du jugement sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard ; à titre subsidiaire, il y aurait lieu de la condamner au paiement du montant de 30.000.- euros correspondant au montant des subsides non perçus par la faute de la partie assignée.

La société SOCIETE1.) prétend avoir payé les frais y relatifs ; elle ne serait pas responsable si les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient payé à nouveau.

Il n'existerait aucune facture telle qu'invoquée par les acquéreurs et une preuve de paiement de leur part ferait défaut ; dans un second temps, la société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef et tout préjudice dans le chef des parties acquéreuses.

Il n'est pas contesté par la société SOCIETE1.) qu'il lui appartenait de prendre à sa charge les frais liés aux prestations de la société SOCIETE2.), le cahier des charges comprenant d'ailleurs une offre de services de cette dernière et la mention au niveau du prix « *Prestation incluse pour le remboursement des subsides A-A-A* ».

Il résulte d'un avis de débit produit en cause que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont acquittés du paiement du montant de 1.912,95.- euros en date du 8 janvier 2021 au profit de la société SOCIETE2.) du chef d'une facture 201013-A1690 ; si ladite facture n'est pas versée en cause, une offre de la société SOCIETE2.) pour ledit montant avait été adressée au sieur PERSONNE1.) en date du 11 juin 2019

pour les prestations de préparation des formulaires pour l'introduction d'une demande d'aides financières dans le cadre de la construction de leur maison unifamiliale, de sorte qu'il faut admettre que le paiement de 1.912,95.- euros se rapporte bien aux prestations en cause.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir, comme elle l'allègue, un paiement concret au profit de la société SOCIETE2.).

Il peut partant à juste titre être retenu que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté ses engagements contractuels, de sorte que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont fondés à réclamer le montant de 1.912,95.- euros à la société SOCIETE1.).

Quant à la demande à se voir remettre les documents nécessaires à l'obtention de subsides, les éléments de la cause renseignent que la société SOCIETE2.) a fait parvenir à la société SOCIETE1.), le 16 décembre 2019, différents certificats de conformité pour signature.

Il résulte encore des correspondances échangées entre le sieur PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) entre le mois de septembre 2019 à septembre 2020 que la société SOCIETE1.) n'a jamais restitué les documents en question.

Il n'est actuellement ni allégué ni établi par la société SOCIETE1.) qu'elle se serait exécutée.

Il résulte d'un récépissé versé en cause du 31 décembre 2020 que le sieur PERSONNE1.) a déposé son dossier d'aides financières auprès de l'Administration de l'Environnement.

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) entendent se baser sur un courrier du Ministère de l'Environnement du 9 avril 2021 qui renseignerait sur le fait que le dossier serait incomplet ; si ce courrier n'est pas versé en cause (le tribunal ne disposant pas de la pièce n°92 à laquelle il est fait référence), ceci ne saurait porter à conséquence dans la mesure où il faut implicitement mais nécessairement présumer que le dossier d'aides financières est incomplet tant que la société SOCIETE1.) n'aura pas attesté de l'installation des divers équipements énergétiques pouvant donner droit à subsides.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas établi qu'elle se serait exécutée, il y a lieu de la condamner à remettre aux acquéreurs les documents, dûment signés, nécessaires dans le cadre de la demande d'aide financière déposée auprès du Ministère de l'Environnement dans un délai de 8 jours à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard ; il y a lieu de limiter l'astreinte au montant de 30.000.- euros, représentant les aides financières mises en avant par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Quant aux frais d'architecte du chef de prestations extraordinaires

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir qu'en date du 10 décembre 2018, la société SOCIETE1.) aurait émis une facture du chef de « prestations extraordinaires » d'architecte pour un montant de 7.458,50.- euros ; s'ils reconnaissent avoir payé ledit

montant, ils précisent que ce paiement aurait été fait sous toutes réserves et dans le but de ne pas retarder l'achèvement des travaux et la livraison de la maison.

Ladite facture ne serait cependant pas fondée alors que d'une part, il serait mis en compte des prestations antérieures à l'acte de vente du 5 avril 2017 de sorte qu'elles devraient être considérées comme incluses dans le prix de vente.

Quant aux prestations postérieures à la signature de l'acte de vente, celles-ci ne correspondraient pas à la réalité, aucune disposition contractuelle entre parties n'autorisant la facturation de prestations supplémentaires ; la facture mettrait d'ailleurs en compte des changements de plans, prestations contestées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) alors que si des changements de plans devaient avoir eu lieu, ceux-ci auraient été élaborés par la société d'électricité SOCIETE3.) voire par les parties PERSONNE1.) -PERSONNE2.) elles-mêmes.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se basent sur la répétition de l'indu sinon sur la base de l'enrichissement sans cause.

La société SOCIETE1.) justifie le bien-fondé de la facture du 10 décembre 2018 suite aux multiples demandes supplémentaires et modifications souhaitées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ; tant le cahier des charges que l'acte notarié de vente autoriseraient la mise en compte de ces prestations d'architecte supplémentaires.

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 régie 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.

La facture litigieuse du 10 décembre 2018 met en compte 60 heures d'architecte à un taux horaire de 93,24.- euros HTVA et 6,5 heures d'architecte chef de projet à un taux horaire de 120,06.- euros pour arriver à un total de 6.374,79.- euros HTVA, respectivement 7.458,50.- euros.

Le cahier des charges dispose en son article 19.2 que « *L'architecte se tient à disposition pour les modifications/devis /métrés et décomptes du matériel choisi par l'acquéreur, limité à 2 (deux) démarches. Ceci concerne les positions 9, 9.3, 9.4 et 10. Tout surplus de changement, les frais d'architecte et d'ingénieur conseil et ou statique pour l'établissement de nouveaux plans, devis, métrés et décomptes sera à charge entière de l'acquéreur* ».

L'acte de vente stipule en outre en sa page 9 que « *Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente qui sera fixé ci-après (...)* ».

Comme précisé ci-avant, il appartient aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) d'établir l'absence de cause du paiement effectué par leurs soins étant précisé qu'une facture en bonne et due forme a été établie en vue d'établir la créance de la société SOCIETE1.).

Force est de constater qu'ils restent en défaut de ce faire, leur moyen consistant à soutenir que la société SOCIETE1.) serait en défaut d'établir la réalité de leurs prestations constituant un renversement de la charge de la preuve ne pouvant être pris en compte ; ceci vaut tant pour les prestations antérieures que celles postérieures à l'acte de vente.

La demande en ce qu'elle est basée sur la répétition de l'indu est partant à dire 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 droit

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 PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut d'établir l'absence de cause des montants payés à la société SOCIETE1.), la demande est à rejeter sur la base de l'enrichissement sans cause.

Quant aux frais d'adaptation des plans

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que la société SOCIETE1.) aurait mis en compte des frais d'adaptation des plans pour un montant de 5.359,91.- euros TTC; tout comme précédemment, s'ils reconnaissent avoir payé ledit montant, ils précisent que ce paiement aurait été fait sous toutes réserves et dans le but de ne pas retarder l'achèvement des travaux et la livraison de la maison.

Il y aurait ainsi eu un accord de la société SOCIETE1.) le 7 février 2018 à prendre en charge ces frais et il appartiendrait à celle-ci de respecter ses engagements.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se basent sur la répétition de l'indu sinon sur la base de l'enrichissement sans cause.

La société SOCIETE1.) justifie le bien-fondé des frais au regard des multiples changements souhaités par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Il ressort des éléments de la cause qu'en date du 25 avril 2018, la société SOCIETE1.) a fait parvenir aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) un fichier Excell contenant les divers suppléments commandés par ces derniers pour un montant de 30.540,83.- euros HTVA et mettant en compte des *Umplanungskosten* de 15%, soit 4.581,12.- euros HTVA, soit un total de 41.092,68.- euros TTC.

Il est également constant en cause que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont payé, suivant facture du 23 mars 2018, un premier acompte sur suppléments de 23.400.- euros TTC et suivant facture 10 décembre 2018, un second acompte sur suppléments d'un montant de 17.550.- euros TTC, soit en tout le montant de 40.950.- euros TTC ; à noter que la société SOCIETE1.) ne conteste pas que le paiement du montant de 40.950.- euros TTC par les acquéreurs au titre des suppléments englobe les frais de 15% au titre de l'adaptation des plans.

Il est également établi que du moins pour le paiement du second acompte mis en compte par facture du 10 décembre 2018, ledit paiement a eu lieu avec réserves et pour permettre une remise des clés de l'immeuble.

L'architecte PERSONNE3.) avait d'ores et déjà établi au mois de décembre 2017 un décompte faisant état de *Umplanungskosten* de 15%.

Suite aux contestations des acquéreurs sur le bien-fondé de ces frais de 15% et suite à une réunion entre parties en date du 24 janvier 2018, le sieur PERSONNE1.) résume dans un courriel du 2 février 2018 ce qui a été décidé entre parties (à noter que le sieur PERSONNE1.) se réfère erronément à une réunion entre parties du 24 février 2018 alors qu'il s'agissait du 24 janvier 2018) que « *The 15% 'frais changement de plan' indicated in the file Excel provided by Mr. PERSONNE3.) will not be charged to us (...)* ».

Le 7 février 2018, la société SOCIETE1.) prend position en affirmant que « *As I promised I will be charged with 15% and your communication is strictly limited with the PERSONNE3.) Office is strictly limited at 1 building visit per month* ».

Il en résulte que la société SOCIETE1.) avait expressément agréé à prendre à sa charge les frais d'adaptation des plans.

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'accord du 7 janvier 2018 ne saurait valoir alors qu'il serait antérieur au fichier du 25 avril 2018 ; ce moyen est sans pertinence alors qu'il s'agissait précisément de régler cette question pour l'avenir.

Il n'existe d'ailleurs aucun accord exprès des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) quant aux frais de 15% mis en compte dans le fichier Excell, accord qui aurait remis en cause la décision de la société SOCIETE1.) du 7 février 2018 de prendre les frais de 15 % à sa charge.

La société SOCIETE1.) soutient pour le surplus que la prise en charge des 15% était conditionnée et que cette condition n'aurait plus été remplie au 25 avril 2018.

S'il est vrai que le courriel du 7 février 2018 prévoit que les clients ne communiqueront à l'avenir avec l'architecte qu'une fois par mois lors de la visite du chantier, toujours est-il qu'il ne s'agissait pas d'une condition attachée à la prise en charge des 15%.

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 les éventuelles adaptations des plans.

Il en ressort que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont rapporté la preuve d'un paiement indu.

La société SOCIETE1.) ne justifie pas pour quelle raison elle serait fondée à passer outre l'accord entre parties du 24 janvier / 7 février 2018.

La demande en remboursement du montant de 5.359,91.- euros est partant à déclarer fondée.

Quant aux frais d'adaptation indiciaire

Les consorts PERSONNE1.) - PERSONNE2.) sollicitent, sur base de la répétition de l'indu sinon sur base de l'enrichissement sans cause, la condamnation de la société SOCIETE1.) au montant de 4.379,65.- euros au titre de l'adaptation indiciaire de 2,5% intervenue au mois d'août 2018, facturée dans le cadre des tranches 9 à 13 ; celle-ci serait née des retards imputables à la société SOCIETE1.), notamment au niveau des travaux de carrelage.

La société SOCIETE1.) estime l'adaptation justifiée au regard des clauses contractuelles et au regard des retards dans l'achèvement qui ne lui seraient pas imputables.

L'acte notarié de de vente stipule que le prix de vente « *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 restants alors encore à exécuter au moment de la variation (...)* ».

Il y a lieu de constater que les seules factures versées en cause ont trait à la tranche n° 9 et n° 13 ; à ce titre, seule la facture n° 9 fait état d'une adaptation de 2,5%, de sorte que le tribunal ne saurait retracer le quantum de 4.379,65.- euros.

Il s'y ajoute que les développements précédents ont retenu que la société SOCIETE1.) a été fondée à voir allonger partiellement les délais de travaux, notamment au regard des retards pris dans les travaux d'électricité, de sorte qu'elle était fondée à réclamer une adaptation des prix au mois d'août 2018.

En tout état de cause, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne démontrent pas l'existence d'un paiement indu, sinon, d'une absence de cause.

Cette demande est à rejeter.

Quant au préjudice moral

Les parties requérantes font état d'un préjudice moral évalué au montant de 10.000.- euros suite aux tracas nés par les retards en cause et les manquements de la société SOCIETE1.) à ses obligations contractuelles.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restant en défaut de rapporter la preuve du préjudice allégué tant en son principe qu'en son quantum, cette demande est à rejeter.

Conclusion :

Il découle de l'ensemble des considérations précédentes que la demande en paiement des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de 24.536,83.- euros, se décomposant du montant de

- 13.920.- euros à titre d'indemnités de retard avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 25 juin 2019, jusqu'à solde
- 3.016,45.- euros au titre des frais d'expertise EXPERT1.)
- 327,52.- euros du chef de travaux d'électricité
- 5.359,91.- euros au titre des frais d'adaptation des plans avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 25 juin 2019, jusqu'à solde
- 1.912,95.- euros au titre de la facture SOCIETE2.)

La société SOCIETE1.) conteste encore que les montants puissent être réclamés par les requérants ensemble alors que certaines factures auraient été payées seules par le sieur PERSONNE1.) et non sa compagne.

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sollicitent le rejet de ce moyen alors que les droits de la société SOCIETE1.) ne seraient pas lésés ; ils demandent pour autant que de besoin à ce que les montants litigieux seront à payer sur le compte commun des parties demanderesses sinon en respectant une répartition de 80 % en faveur de PERSONNE1.) et de 20 % en faveur d'PERSONNE2.).

Au regard du fait que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) agissent en tant qu'indivisaires ayant des intérêts identiques et représentés par un mandataire unique, il n'existe aucune objection à ce que la condamnation leur profite ensemble.

Il y a partant lieu de passer outre.

2) Quant à la demande reconventionnelle

La société SOCIETE1.) réclame la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement sinon in solidum au montant de 1.184,25.- euros du chef des frais nés pour le maintien de la garantie bancaire jusqu'au 5 mars 2019.

Elle prend comme base le montant de 1.366,44.- euros débité le 3 janvier 2019 du chef de commission trimestrielle pour la garantie d'achèvement, soit une commission journalière de 15,18.- euros ; comme il aurait existé un délai de 78 jours entre l'achèvement de l'immeuble, le 13 décembre 2018, et la prise de possession le 1^{er} mars 2019, il en résulterait un total de 1.184,25.- euros (= 78 x 15,18).

Les développements précédents ont retenu que l'immeuble n'était pas achevé au 13 décembre 2018 en raison des désordres encore présents tels que mentionnés dans l'expertise EXPERT1.).

Ce chef de la demande est dès lors à rejeter.

La société SOCIETE1.) sollicite également le montant de 3.003.- euros du chef des intérêts légaux cumulés suite au retard dans le paiement des factures

Au regard du fait que les développements précédents n'ont pas retenu de retards de paiement fautifs dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), cette demande est à écarter.

3) Quant aux demandes accessoires

Chacune des parties réclame une indemnité de procédure de 10.000.- euros.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) l'entièreté des frais de justice exposés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de leur allouer à ce titre le montant de 1.500.- euros.

En ce qui concerne la demande des parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, 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 que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes en la forme,

dit fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le montant de 24.536,83.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 24.536,83.- euros, à augmenter des intérêts légaux sur le montant de 19.279,91.- euros à partir du 25 juin 2019 jusqu'à solde,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relative à la remise des documents nécessaires dans le cadre de la demande d'aides financières,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à remettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les documents, dûment signés, nécessaires dans le cadre de la demande d'aides financières déposée auprès du Ministère de l'Environnement dans un délai de 8 jours à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard,

dit que l'astreinte sera limitée au montant de 30.000.- euros,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 1.500.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.500.- euros, à titre d'indemnité de procédure ,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.