

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil 2024TALCH10/00112

Audience publique du vendredi, cinq juillet deux mille vingt-quatre

### Numéro TAL-2023-02641 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,  
Marlène MULLER, juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

### Entre

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,
2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER en remplacement de l'huissier Gilles HOFFMANN, demeurant à Luxembourg en date du 24 février 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **KRIEPS - PUCURICA Avocat Sàrl**, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée elle-même aux fins des présentes par **Maître Admir PUCURICA**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

et

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SIEDLER,

comparaissant par **Maître Pierre GOERENS**, avocat à la Cour demeurant professionnellement à Luxembourg.

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 29 avril 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 29 avril 2024 de la date des plaidoiries.

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

Maître Pierre GOERENS et Maître Admir PUCURICA ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 juin 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 24 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) . à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, l'entendre condamner au paiement d'un montant de 34.234,79.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 8 novembre 2022, date de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, condamner la partie assignée au paiement d'un montant de 6.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, sous réserve expresse d'augmentation de ce montant en cours d'instance, condamner la partie assignée au paiement d'un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

### **1. Prétentions et moyens des parties**

A l'appui de leurs demandes, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer que par acte notarié du 27 juin 2019 passé par-devant le notaire Edouard DELOSCH, ils auraient

acquis de la société SOCIETE1.) un appartement en l'état futur d'achèvement situé à L-ADRESSE1.).

Aux termes dudit acte, les travaux de construction auraient dû être achevés en date du 1<sup>er</sup> juin 2021 au plus tard. Il s'agirait d'une obligation de résultat dans le chef de la société SOCIETE1.).

A défaut, la société SOCIETE1.) aurait consenti des indemnités de retard d'un montant de 0,01% du montant des travaux hors TVA par jour de retard constaté à partir du 3<sup>ème</sup> mois de retard dans l'achèvement des travaux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pu prendre possession de leur appartement qu'en date du 17 octobre 2022 au lieu du 1<sup>er</sup> juin 2021.

La société SOCIETE1.) n'aurait justifié d'aucune cause légitime lui permettant de s'exonérer du retard. Elle serait partant redevable de pénalités de retard à hauteur de 30,88.- euros par jour de retard constaté après le 1<sup>er</sup> septembre 2021 jusqu'au 17 octobre 2022, soit le montant de 15.532,64.- euros (503 jours de retard x 30,88.- euros).

Malgré une mise en demeure du 8 novembre 2022, la société SOCIETE1.) ne se serait pas acquittée du montant précité.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient, en outre, par le fait du retard d'achèvement précité, dû prolonger leur ligne de crédit de septembre 2021 à octobre 2022 et payer des intérêts supplémentaires à la banque SOCIETE2.) d'un montant de 10.350,15.- euros.

Ils auraient également dû faire appel à un expert, alors que la société SOCIETE1.) aurait refusé de livrer le bien moyennant réception et remise des clés. Ils auraient donc dû prendre possession des lieux par leurs propres moyens et charger un expert de dresser un état des lieux de l'appartement. Ils auraient, partant, dû exposer des frais à hauteur de 234.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient également dû prendre en charge des frais de garde-meuble pour stocker les meubles qui auraient dû être livrés dans l'appartement. Ces frais s'élèveraient au montant de 8.118.- euros.

Tous ces frais n'auraient pas dû être exposés si la société SOCIETE1.) avait exécuté ses obligations contractuelles de livrer l'appartement endéans les délais impartis.

Il y aurait donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement des montants précités, soit un montant total de 34.234,79.- euros (15.532,64 + 10.350,15 + 234 + 8.118), augmenté des intérêts légaux à compter du 8 novembre 2022, date du courrier de mise en demeure à la société SOCIETE1.), sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondent leur demande sur les articles 1134, 1147 et 1184 du Code civil, et subsidiairement sur base de l'article 1382 du Code civil.

La société **SOCIETE1.)** déclare soulever *in limine litis* la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de division de la demande, ce grief constituant un libellé obscur de l'assignation introductive d'instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demanderaient la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer un montant de 34.234,79.- euros sans aucune information sur une éventuelle division de la demande entre eux. L'assignation ne comporterait aucune indication sur l'étendue exacte du droit de propriété de chacun des demandeurs dans l'immeuble. Bien qu'elle indiquerait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient mariés, elle ne mentionnerait cependant pas sous quel régime matrimonial. La société SOCIETE1.) ne saurait, partant, pas si le litige est divisible ou non. L'assignation violerait ainsi l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile et serait à déclarer nulle, sinon irrecevable.

Il s'y ajouterait encore que la demande en condamnation au paiement d'intérêts supplémentaires de 10.350,15.- euros ne serait pas suffisamment motivée. Il serait impossible de comprendre pourquoi la société SOCIETE1.) devrait prendre en charge ces frais.

Il en irait de même des frais de l'expert HEINEN et des frais de garde-meubles dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demanderaient le remboursement. La société SOCIETE1.) ne comprendrait pas quelle faute elle aurait commise dans ce contexte, ni le lien causal entre la faute et le prétendu préjudice.

Toute défense dans son chef serait impossible, de sorte qu'elle pourrait se prévaloir d'un grief. L'assignation serait à déclarer nulle, sinon irrecevable.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) fait exposer que le chantier aurait subi un total de 198 jours d'intempéries depuis qu'il aurait démarré.

Il s'y ajouterait la cause légitime de suspension du délai de livraison par le fait de la faillite de l'entreprise générale, la société SOCIETE3.), prononcée en date du 15 janvier 2021. Suite à cette faillite, le chantier aurait été poursuivi sous le contrôle de l'architecte qui aurait contracté directement avec différentes entreprises sans que les travaux n'aient été repris par une seule entreprise générale. Cette cause légitime justifierait une suspension de 3 mois.

Les intempéries et la cause de suspension précitée reporteraient la fin du chantier au moins à la fin octobre 2022, de sorte qu'il n'existerait aucun retard dans l'achèvement de l'immeuble, et sans même prendre en compte la suspension liée à la pandémie de COVID-19.

Il s'ajouterait à ce qui précède que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapporteraient pas la preuve qu'ils auraient notifié à la société SOCIETE1.) le dépassement du délai, tel que prévu dans le contrat. Or, ce ne serait qu'à partir de cette date qu'une indemnisation serait due.

Il faudrait, par ailleurs, qu'ils rapportent la preuve d'une faute, sinon, du moins, d'une négligence imputable au vendeur. Une telle preuve ne serait pas rapportée.

Toutes les demandes d'indemnisation en lien avec un prétendu retard d'achèvement seraient partant à déclarer non fondées. La société SOCIETE1.) précise, en outre, et concernant les demandes d'indemnisation accessoires au retard d'achèvement, que l'acte de vente prévoirait expressément que le paiement de l'indemnité se ferait « *pour solde de tout compte* ».

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prouveraient pas en quoi le paiement des intérêts de retard serait en lien avec le retard d'achèvement allégué. Elle indique également ne pas comprendre pourquoi elle devrait rembourser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la facture de l'expert HEINEN, ni celle du garde-meuble.

Elle demande finalement à voir débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement de leurs frais d'avocat. Elle demande, de son côté, le paiement d'un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Dans leurs conclusions de synthèse, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font répliquer qu'ils contestent le moyen de nullité pour cause de libellé obscur et absence de ventilation soulevé par la société SOCIETE1.).

Ils précisent qu'en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, ils auraient formellement mis en demeure la société SOCIETE1.) d'achever les travaux au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2021.

Concernant les intérêts supplémentaires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient parfaitement exposé leur demande dans l'exploit d'assignation et précisent que du fait du retard d'achèvement, ils auraient dû prolonger leur ligne de crédit pour réduire le montant des mensualités moyennant le paiement d'intérêts supplémentaires.

Concernant la facture de l'expert HEINEN, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient réglé la dernière tranche de 5% en date du 11 octobre 2022 et que malgré ce paiement, la société SOCIETE1.) aurait refusé d'organiser la réception et la remise des clés de l'appartement. Ils auraient partant dû prendre possession de l'appartement par leurs propres moyens, ce qui aurait justifié le recours à un expert pour établir un état des lieux.

Concernant les frais de garde-meuble, ceux-ci auraient également été nécessaires par le fait du retard d'achèvement de la construction.

Concernant la cause de suspension liée à la pandémie du COVID-19, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que la société SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir en quoi la pandémie aurait constitué un événement imprévisible, irrésistible et insurmontable l'empêchant de s'approvisionner en matériel.

Concernant la faillite de la société SOCIETE3.), ils font valoir que les travaux auraient débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2019 et que la société SOCIETE3.) n'aurait été déclarée en faillite qu'en date du 15 janvier 2021, tandis qu'ils n'auraient constaté le très faible état d'avancement des travaux qu'au mois de mars 2021. Le retard dans l'exécution des travaux aurait, par conséquent, une cause étrangère à la faillite de la société SOCIETE3.). Il aurait, en outre, appartenu à la société SOCIETE1.) de remplacer la société SOCIETE3.) en faillite par une autre société.

La société SOCIETE1.) ne rapporterait pas la preuve qu'elle aurait effectué toutes les diligences nécessaires afin d'éviter la suspension, de sorte qu'elle ne saurait s'exonérer de sa responsabilité.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font ensuite valoir que ce ne serait qu'en octobre 2022 et non en juin 2022 que les travaux de l'appartement auraient été achevés.

Concernant les jours d'intempéries, ils font valoir que les seuls relevés météorologiques ne permettraient pas de déterminer les conditions météorologiques sur le chantier et le déroulement des travaux. Il appartiendrait, en outre, au promoteur-constructeur de tenir compte du risque d'intempéries lorsqu'il fixe la durée prévisible des travaux. Même à supposer que les jours d'intempéries soient prévus au contrat, de telles dispositions ne constitueraient pas des clauses de non-responsabilité, mais de simples clauses d'aménagement de l'obligation du vendeur. En l'espèce, la société SOCIETE1.) devrait rapporter la preuve que les intempéries, à les supposer établis, aient été la cause directe du retard d'achèvement et justifiaient une prorogation du délai d'achèvement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent encore l'article 1152 du Code civil pour faire valoir qu'ils pourraient prétendre au montant de 34.234,79.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font finalement valoir que le montant des frais et honoraires d'avocat qu'ils auraient dû exposer s'élèverait au montant de 5.129.- euros. Ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement dudit montant. Ils demandent, en outre, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. Appréciation du Tribunal**

## **2.1. Quant à l'exception de nullité pour cause de libellé obscur**

De nombreuses décisions retiennent que pour échapper au reproche du libellé obscur, les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne peuvent se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux (Cour 26 mai 2005, numéro 28372 du rôle ; TAL 23 décembre 2008, numéro 68288 et 71902 du rôle ; Cour 11 février 2009, numéro 31971 du rôle ; Cour 7 juillet 2010, Pas. 35, page 251 ; TAL 1<sup>er</sup> décembre 2011, BIJ 8/2014 ; TAL 6 décembre 2011, numéro 130572 du rôle ; TAL 7 mai 2014, Pas. 37, page 211 ; Cour 13 mai 2015, numéro 39870 du rôle ; TAL 17 mars 2017, numéro 170364 et 172503 du rôle ; TAL 5 décembre 2017, numéro 183224 du rôle).

Il a été fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles (Cour 16 mai 2017, numéro 31218 du rôle : les parties demanderesses agissaient en vertu du même contrat).

Des décisions moins nombreuses décident, au contraire, que les parties agissant collectivement ne sont pas tenues de ventiler la demande entre elles et sont recevables à demander la condamnation à un montant global (Cour 26 janvier 2006, numéro 29641 et 29787 du rôle ; Cour 8 mars 2006, numéro 29622 du rôle).

Il ne saurait faire de doute que l'exploit d'assignation par lequel deux ou plusieurs parties demanderesses demandent à se voir allouer un montant global sans déterminer la part de ce montant devant revenir à chacune d'elle est affecté d'un manque de clarté en ce qui concerne les revendications respectives des parties demanderesses.

Toutefois, le Tribunal ne conçoit pas, et en l'espèce la société SOCIETE1.) n'argumente pas sur ce point au-delà de l'affirmation générale selon laquelle elle serait gênée dans le choix de ses moyens de défense, dans quelle mesure le fait de ne pas savoir quel part du montant doit revenir aux parties demanderesses respectives serait de nature à atteindre ses intérêts ou de limiter ses droits de la défense.

La question essentielle pour la société SOCIETE1.) est celle de savoir sur quelle base juridique et factuelle sa responsabilité est recherchée, la répartition du montant indemnitaire entre les parties demanderesses étant secondaire par rapport à cette question.

Il en résulte que l'exception du libellé obscur doit être rejetée, ce d'autant plus que les deux parties demanderesses agissent en vertu d'un même contrat conclu avec la société SOCIETE1.), qu'ils déclarent, dans ledit contrat, être mariés sous le régime légal, et que, de surcroît, ils invoquent les mêmes manquements dans le chef de leur cocontractant, la société SOCIETE1.).

Le défaut de ventilation de la demande entre les parties demanderesses ne saurait, partant, entamer d'une quelconque manière les droits de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) soutient encore que les demandes adverses en condamnation au paiement des intérêts supplémentaires et en remboursement des frais d'expertise seraient incompréhensibles, respectivement manqueraient d'explications, de sorte qu'elle serait dans l'impossibilité de se défendre.

Dans leur exploit d'assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait exposer qu'ils auraient dû payer des d'intérêts supplémentaires du fait du retard d'achèvement des travaux.

Concernant la facture de l'expert HEINEN, ils ont fait exposer que malgré le paiement intégral du prix, la société SOCIETE1.) aurait refusé d'organiser la réception et la remise des clés de l'appartement, de sorte qu'ils auraient dû prendre possession de l'appartement par leurs propres moyens, ce qui aurait justifié le recours à un expert pour établir un état des lieux.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal relève que les reproches formulés par la société SOCIETE1.) à l'égard de la teneur de l'exploit d'assignation ne sont pas justifiés et que l'exploit répond à suffisance aux prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que la société SOCIETE1.) ne pouvait se méprendre, ni sur l'objet de la demande, ni sur les motifs invoqués à son appui, et qu'elle était en mesure de préparer utilement sa défense.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur n'est dès lors pas fondé.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

## **2.2. Quant au fond**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament un montant principal de 15.532,64.- euros à titre de pénalité de retard dans l'achèvement des travaux de construction de leur appartement.

Ils font valoir qu'aux termes du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, les travaux de construction auraient dû être réalisés endéans un délai de 21 mois à partir de la date de début des travaux. Les travaux auraient débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2019, de sorte que la construction aurait dû être achevée en date du 1<sup>er</sup> juin 2021.

L'article 3, premier alinéa du contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévoit : « *Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans les VINGT-ET-UN (21) mois à partir de la date de début des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement, d'une clause légitime de suspension du délai de livraison.* ».

La société SOCIETE1.) fait valoir que le chantier aurait subi 198 jours d'intempéries depuis qu'il aurait démarré. Il y aurait lieu d'y ajouter 3 mois de cause légitime de suspension du délai de livraison par le fait de la faillite de l'entreprise générale, la société SOCIETE3.), prononcée en date du 15 janvier 2021. Elle évoque également, comme cause de suspension, la pandémie du COVID-19.

En l'espèce, concernant les intempéries, le contrat prévoit, « *Ne sont pas compris comme jours ouvrables : [...] les jours avec plus de quatre heures de pluies entre six heures et dix-huit heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier ; les jours avec une température moyenne en dessous de deux degrés Celsius pendant vingt-quatre heures (suivant les rapports de l'institut météorologiques de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier. [...] La suspension temporaire des travaux, résultant des événements qui précèdent, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.*».

En principe, pour que les intempéries puissent valoir comme cause légitime de suspension du délai d'achèvement, il faut que l'exécution des travaux en cours au moment des intempéries ait été rendue impossible, c'est-à-dire que les intempéries aient eu une incidence sur le déroulement du chantier.

En l'espèce, il découle de la clause, telle que libellée dans le contrat, que les jours de pluies et de gel, tels qu'ils y sont spécifiés, entraînent automatiquement et peu importe l'état d'avancement du chantier et l'incidence desdites intempéries sur l'exécution des travaux, une suspension de leur exécution.

Le vendeur n'aurait, ainsi, pas à rapporter la preuve de l'incidence de tels intempéries sur les travaux en cours. Or, même à admettre que la clause précitée puisse recevoir une telle interprétation, il n'empêche qu'il appartient au vendeur de rapporter la preuve de la réalité de ces intempéries pendant les travaux.

Or, aucune pièce n'est versée aux débats par la société SOCIETE1.). S'il apparaît que dans leurs conclusions, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font référence à des pièces communiquées par la société SOCIETE1.), et plus précisément des bulletins météorologiques, force est de constater qu'aucune pièce n'a toutefois été versée au dossier du Tribunal, et ce nonobstant l'inventaire des pièces établi par le Tribunal en date du 22 avril 2024 faisant état de l'absence de pièces produites aux débats par la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que le Tribunal est dans l'impossibilité de vérifier si le nombre de jours d'intempéries invoqué par la société SOCIETE1.) est exact ou non.

La société SOCIETE1.) ne justifie partant pas de cause légitime de suspension du délai d'achèvement du fait de prétendues intempéries.

Concernant la faillite de la société SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) soutient que celle-ci justifierait une cause de suspension des travaux de 3 mois. Elle précise que l'architecte aurait, par la suite, traité directement avec différentes entreprises sans charger une nouvelle entreprise générale de construction.

Il est constant en cause que la société SOCIETE3.) a été déclarée en faillite en date du 15 janvier 2021.

La faillite d'une entreprise en charge de travaux sur le chantier ne figure pas explicitement parmi les causes légitimes de suspension du délai d'achèvement dans le contrat.

Il est admis que le délai d'achèvement est suspendu par la survenance de faits indépendants de la volonté du vendeur, tels que la faillite d'un sous-traitant, lorsque ces faits sont constitutifs de force majeure (cf. Copropriété des Immeubles Bâties et Vente d'Immeubles à Construire, par F. Sckockweiler et M. Elter, n° 228).

La société SOCIETE1.) doit partant démontrer que la faillite de la société SOCIETE3.) a constitué un cas de force majeure pour elle.

Il s'agit de faire application des principes généraux établis par les articles 1147 et 1148 du Code civil qui énonce que si le débiteur est en retard, il est condamné au paiement de dommages et intérêts, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. Ainsi le débiteur de l'obligation est présumé en faute, lorsque le retard est établi. Il pourra justifier que le retard provient d'une cause qui ne lui est pas imputable, lorsqu'il établira qu'il a été empêché d'exécuter son obligation endéans le terme stipulé par la survenance d'un cas de force majeure.

Le juge ne prendra le cas de force majeure en considération que s'il s'est produit avant l'expiration du délai d'exécution. En effet, le débiteur ne peut que s'en prendre à lui-même, si, à dater de cette expiration, des événements constitutifs de cas fortuits venaient normalement entraver son activité (Traité Juridique des Bâtitseurs, par André Delvaux, édition 1968, n° 116 et 117).

Deux éléments essentiels qualifient la force majeure. Il s'agit d'abord, et conformément à l'article 1148 du Code civil, d'un événement qui a « empêché » le débiteur d'exécuter la prestation. Cette notion d'empêchement est de l'essence de la force majeure. Elle s'entend de la survenance d'un événement extérieur et irrésistible, ayant pour effet de rendre impossible la poursuite dudit contrat. Le premier élément de qualification de la force majeure tient donc à son effet contraignant sur le débiteur qui est alors empêché d'exécuter. A cela s'ajoute ensuite un élément de qualification tenant à l'origine du fait exonératoire. L'événement empêchant l'exécution n'est libératoire qu'à la condition de se produire en dehors de la sphère d'autorité dont le débiteur doit répondre, cette règle étant précisée à l'article 1147. L'événement ne doit pas être imputable au débiteur (Lexis360, Code civil, art. 1146 à 1155, fasc. 11-30).

L'exonération du débiteur suppose donc d'abord la preuve d'un événement empêchant le débiteur d'exécuter, c'est-à-dire une cause irrésistible et imprévisible de l'inexécution.

Le critère de l'irrésistibilité fait l'objet d'une appréciation *in abstracto*, par rapport à l'inexécution d'un débiteur normalement raisonnable et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Tout événement inévitable ne devient force majeure qu'à la condition d'être insurmontable pour le débiteur raisonnable. C'est alors l'impossibilité d'exécution qui devient naturellement le critère de qualification essentiel de la force majeure en matière contractuelle, ce que traduit la règle élémentaire : « *à l'impossible nul n'est tenu* ».

Quant à l'imprévisibilité, il est à noter qu'en matière contractuelle l'acte juridique est un instrument de prévision. En s'engageant, chaque partie est à même de prévoir certaines difficultés d'exécution et de choisir d'assumer ou non ce risque, et dans l'affirmative, de le garantir par une assurance. L'imprévisibilité s'apprécie généralement *in abstracto*: c'est une imprévisibilité « normale » ou « raisonnable ». C'est dire qu'un événement est en principe imprévisible lorsqu'un débiteur normalement raisonnable, placé dans les mêmes circonstances, n'aurait pu prévoir la survenance ou les conséquences de l'événement. Ce n'est pas le cas lorsque l'événement pouvait être raisonnablement prévu selon le cours habituel des choses, en raison d'un avertissement particulier, par l'expérience de la vie, par un précédent.

Concernant le caractère de l'irrésistibilité, le Tribunal relève que suite à la déclaration en faillite de la société SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) admet qu'aucune autre entreprise de construction générale n'a été chargée de poursuivre le chantier. Le seul fait que l'architecte en charge ait, suite à la faillite de la société SOCIETE3.), opté pour traiter individuellement avec des corps de métiers séparés pour terminer le chantier, était manifestement un choix de sa part. La société SOCIETE1.) ne démontre pas que la recherche d'une nouvelle entreprise générale, en remplacement de celle tombée en faillite, se serait avérée insurmontable. Elle n'explique, au demeurant, pas en quoi, dates d'interventions à l'appui, le fait de traiter individuellement avec chaque entreprise aurait constitué une difficulté insurmontable et retardé le chantier de trois mois. A défaut de toute explication circonstanciée, le Tribunal n'est pas non plus en mesure d'apprécier les périodes précises durant lesquelles le chantier aurait été à l'arrêt par le fait des difficultés rencontrées suite à la déclaration en faillite de la société SOCIETE3.).

Or, ce n'est que la suspension résultant de cet événement qui entraîne « *la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.* », conformément aux termes du contrat lui-même.

Il est dès lors impossible d'apprécier de combien de temps l'achèvement des travaux aurait dû être différé par le fait des prétendus difficultés insurmontables que la société SOCIETE1.) aurait rencontrée du fait de la faillite de la société SOCIETE3.). La

déclaration en faillite de la société SOCIETE3.) ne saurait, partant, revêtir le caractère d'irrésistibilité requis par la loi.

Concernant le caractère d'imprévisibilité, il convient de relever que, d'une manière générale, la déclaration en faillite d'une entreprise du bâtiment n'est pas un événement inhabituel et n'est donc pas imprévisible. Pour justifier du caractère imprévisible de la déclaration en faillite d'une entreprise, encore faut-il que le promoteur établisse qu'il avait vérifié la solvabilité de l'entreprise avant de contracter avec elle et, d'une manière plus générale, qu'il avait déployé toutes les diligences et la prévoyance requises par rapport au choix de cette entreprise. Il doit prouver qu'il avait vérifié que ses capacités financières étaient suffisamment solides pour que sa déclaration en faillite puisse effectivement constituer un événement imprévisible malgré toutes ses précautions et vérifications quant à sa situation financière. Or, la société SOCIETE1.) n'établit pas que la déclaration en faillite de la société SOCIETE3.) revêtait un caractère imprévisible dans son chef.

Elle ne démontre, partant, pas que la déclaration en faillite de la SOCIETE3.) aurait constitué un cas de force majeure dans son chef.

Concernant la cause de suspension découlant de la pandémie du COVID 19, il convient de relever que la société SOCIETE1.) ne fait que soulever ce moyen sans le développer.

Or, il ne suffit pas de simplement suggérer un moyen, encore faut-il le soutenir effectivement. Sans autres explications à cet égard, le Tribunal se trouve dans l'impossibilité de prendre utilement position par rapport à ce moyen. Le Tribunal ne s'y consacrera partant pas davantage.

Il découle de tout ce qui précède que la société SOCIETE1.) n'est pas parvenue à s'exonérer de son obligation d'achèvement des travaux pour le 1<sup>er</sup> juin 2021 par l'existence d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension.

La société SOCIETE1.) engage partant sa responsabilité contractuelle à l'égard de ses cocontractants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'application de la pénalité de retard qui serait prévue dans le contrat.

Ils n'auraient pu prendre possession de leur appartement qu'en date du 17 octobre 2022 au lieu du 1<sup>er</sup> juin 2021.

La société SOCIETE1.) serait partant redevable de pénalités de retard à hauteur de 30,88.- euros par jour de retard constaté après le 1<sup>er</sup> septembre 2021 jusqu'au 17 octobre 2022, soit le montant de 15.532,64.- euros (503 jours de retard x 30,88.- euros).

Ils auraient adressé une lettre de mise en demeure à la société SOCIETE1.) en date du 1<sup>er</sup> avril 2021.

Aux termes du contrat litigieux, « *le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés dans les VINGT-ET-UN (21) mois à partir de la date de début des travaux.*

[...]

*En cas de dépassement du prédit délai de plus de trois (3) mois pour une cause imputable au vendeur, celui-ci est tenu de payer à l'acquéreur, pour solde de tout compte, une indemnité journalière de 0,01% sur le montant de construction hors TVA que le vendeur payera à l'acquéreur. Le délai commence à courir le jour de la notification du dépassement par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi ».*

En date du 1<sup>er</sup> avril 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, par le biais de leur mandataire, adressé une lettre à la société SOCIETE1.), libellée comme suit : « *Dans ces conditions, je vous mets formellement en demeure d'achever les travaux au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et de prévoir la réception de l'immeuble pour cette date. A défaut de ce faire dans le délai indiqué ci-avant, je vous informe que ma mandate vous réclamera une indemnité de 3.088,81.-€ par jour de retard dans l'achèvement des travaux.* ».

Il ne résulte pas du courrier du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précité du 1<sup>er</sup> avril 2021 qu'il ait été adressé par lettre recommandée à la société SOCIETE1.). Il résulte cependant d'un courrier du mandataire adverse du 12 mai 2021 que sa mandante a bien réceptionné le courrier en question.

Or, la formalité prévue au contrat de vente en l'état futur d'achèvement suivant laquelle le courrier de notification doit être adressé par lettre recommandée n'est à considérer que comme modalité de notification des correspondances entre cocontractants destinée à établir que l'autre partie a été dûment avisée.

Il s'ensuit que le fait de ne pas avoir adressé le courrier du 1<sup>er</sup> avril 2021 par lettre recommandée est, en l'espèce, sans incidence, puisque la société SOCIETE1.) reconnaît l'avoir reçu.

Eu égard à la teneur dudit courrier, il convient de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont bien informé la société SOCIETE1.) du commencement du délai, et ce nonobstant le fait que le courrier lui ait déjà été adressé en avril 2021, alors que le délai ne commençait à courir que le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Il convient ensuite de déterminer la durée du retard et, pour ce faire, la date d'achèvement des travaux. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament des pénalités de retard jusqu'au 17 octobre 2022, jour de leur prise de possession des lieux.

La société SOCIETE1.) soutient, quant à elle, que les travaux auraient été achevés fin juin 2022.

La date d'achèvement des travaux ne coïncide pas nécessairement avec la date de prise de possession des lieux.

En application de l'article 1315 du Code civil, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* ».

Cette répartition de la charge de la preuve se fonde sur l'idée, de sens commun, selon laquelle, en principe, une personne n'est pas supposée être tenue par une obligation, mais que s'il est démontré qu'elle est obligée et qu'elle soutient qu'elle est libérée de cette obligation, il lui appartient alors de l'établir (P. VAN OMMESLAGHE, Droit des obligations, Tome III, Bruxelles, Bruylant, 2010, p.2261, n°1650).

En l'espèce, il appartient à la société SOCIETE1.), à laquelle le retard d'achèvement est imputable et qui est redevable de l'indemnité journalière prévue au contrat, d'établir qu'elle est libérée en rapportant la preuve de l'achèvement des ouvrages.

Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient que les travaux auraient été achevés fin juin 2022 sans en rapporter la preuve. Son allégation semble même contredite par la teneur du courrier du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 22 juillet 2022 aux termes duquel les travaux dans leur appartement ne seraient toujours pas terminés à cette date, ni même les travaux sur l'immeuble dans son ensemble.

A défaut de tout autre élément, le Tribunal retient que la date d'achèvement des travaux est celle de la prise de possession des lieux par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La période de retard d'achèvement au cours de laquelle la société SOCIETE1.) est redevable de l'indemnité journalière s'étend partant du 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 17 octobre 2022.

Le Tribunal note que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) calculent le nombre de jours de retard à partir du 1<sup>er</sup> juin 2021, alors qu'ils comptabilisent 503 jours de retard. Or, dans la mesure où aux termes du contrat, ce n'est qu'en cas de dépassement du délai d'achèvement de plus de trois (3) mois que le vendeur est tenu au paiement de l'indemnité journalière, il y a lieu de calculer le nombre de jours de retard à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021, soit 3 mois après la date d'achèvement théorique des travaux. Il convient partant de retenir 411 jours de retard d'achèvement.

Le contrat prévoit le paiement d'une indemnité journalière de 0,01% sur le montant de la construction hors TVA.

Le montant des constructions à réaliser hors TVA s'élève à 308.881.- euros. L'indemnité journalière totale s'élève partant à 12.695.- euros (308.881 x 0,01% x 411).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament également un montant de 10.350,15.- euros au titre des intérêts supplémentaires qu'ils auraient dû payer à la banque SOCIETE2.) au titre de la prolongation de leur ligne de crédit de septembre 2021 à octobre 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent aux débats une lettre de la banque SOCIETE2.) du 28 janvier 2022 de laquelle il résulte qu'elle accepte la prolongation de l'ouverture de crédit pour la période du 27 janvier 2022 au 27 juin 2022. Ils versent également le contrat de crédit conclu avec la banque SOCIETE2.) et un certain nombre d'avis de paiement d'intérêts débiteur pour un montant total de 4.551,15.- euros ainsi que des avis de remboursement mensuel du crédit d'un montant total de 5.799.- euros.

Le Tribunal conçoit que la ligne de crédit, à convertir en prêt, en principe, au moment de la prise de possession des lieux, a dû être prolongée du fait du retard d'achèvement des travaux, et que cette prolongation a généré des intérêts débiteurs supplémentaires sur la période de prolongation.

La société SOCIETE1.) fait cependant valoir que cette demande serait à déclarer non fondée au motif que l'acte de vente prévoirait expressément que le paiement de l'indemnité se ferait « *pour solde de tout compte* ».

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

La jurisprudence définit la clause pénale comme une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts redus indépendamment de la question de la consistance, voire de l'existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties (Cour 29 octobre 1997, numéro 17996 du rôle). La clause pénale a pour effet de dispenser le créancier en cas d'inexécution, d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage (Cour 25 février 1999, numéro 21103 du rôle, Cass. 26 juin 1997, numéro 47/97).

En cas de fixation conventionnelle d'une indemnité, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion ultérieure en cas de manquement du débiteur.

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge, conformément à l'article 1134 du Code civil.

En l'espèce, en indiquant que l'indemnité serait due « *pour solde de tout compte* », les parties ont entendu fixer forfaitairement l'indemnité journalière au montant de 0,01% du montant de la construction hors TVA.

Ayant été indemnisés au titre du retard d'achèvement conformément aux termes du contrat à hauteur du montant contractuellement convenu de 12.695.- euros,

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne peuvent pas prétendre à une indemnisation supplémentaire au titre du retard d'achèvement des travaux.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est, partant, à déclarer non fondée.

Pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais de garde-meuble est à rejeter. En effet, même à admettre que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient été contraints de stocker des meubles en attendant l'achèvement des travaux, les frais liés à ce stockage sont liés au retard d'achèvement des travaux dont l'indemnisation a été fixée forfaitairement dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement et pour laquelle ils sont d'ores et déjà indemnisés, conformément à ce qui vient d'être décidé.

Concernant la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais d'expertise HEINEN, ils font exposer que la société SOCIETE1.) aurait refusé de livrer le bien moyennant réception et remise des clés.

Ils auraient donc dû prendre possession des lieux par leurs propres moyens et charger un expert de dresser un état des lieux de l'appartement. Les frais s'élèveraient au montant de 234.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent l'état des lieux établi par l'expert HEINEN ainsi que sa facture d'un montant de 234.- euros.

La société SOCIETE1.) soutient que cette demande serait également liée au retard d'achèvement et, partant, à rejeter. Subsidiairement, elle soutient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas payé la dernière tranche de paiement, de sorte qu'elle n'aurait pas pu procéder à la remise des clés.

Au regard des explications fournies de part et d'autre, ce n'est pas le retard d'achèvement des travaux qui est à l'origine de ces frais, mais le fait que la société SOCIETE1.) a refusé la remise des clés.

*Aux termes du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, « a l'achèvement de l'immeuble au sens de l'article 1601-6 du Code civil, le vendeur invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixée. Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. [...] Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde de prix payable lors de la mise de la maison à disposition. ».*

Il résulte des termes de la disposition précitée que le vendeur doit organiser une rencontre sur place avec l'acquéreur afin de procéder contradictoirement à la constatation de l'achèvement des travaux. Ce n'est qu'une fois que les parties ont, lors de cette entrevue,

marqué leur accord pour constater l'achèvement, que le vendeur procède à la remise des clés et l'acquéreur au paiement de la dernière tranche.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas organisé une telle rencontre en vue de constater l'achèvement de l'ouvrage.

Il s'ensuit qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) justifient leur prise de possession des lieux par leurs propres moyens et l'établissement d'un état des lieux par expert. Il s'ensuit que le demande en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant des frais d'expertise d'un montant de 234.- euros est à déclarer fondée.

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 12.929.- euros (12.695 + 234), augmenté des intérêts légaux à compter du 8 novembre 2022, date de leur mise en demeure, jusqu'à solde.

### **2.3. Quant aux demandes accessoires**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat et demandent, de ce chef, la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer un montant de 5.129.- 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. 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.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, il convient d'admettre que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été contraints de porter l'affaire en justice aux fins de se voir rétablir dans leurs droits et obtenir indemnisation de leur préjudice et qu'ils ont donc été obligés

d'exposer des frais d'avocat. Ils rapportent donc la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.).

Ils versent, par ailleurs, un mémoire d'honoraire du 1<sup>er</sup> mars 2023 relatif au présent litige d'un montant de 5.129,59.- euros (hors TVA) ainsi que la preuve du paiement d'un montant de 2.097,66.- euros à titre de paiement d'honoraires.

Eu égard à ce qui précède, il convient de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) rapportent la preuve de leur préjudice en relation causale avec la faute de la société SOCIETE1.), uniquement à concurrence du montant de 2.097,66.- euros.

Il y a, partant, lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat fondée à concurrence du montant précité de 2.097,66.- euros et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement dudit montant.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La société SOCIETE1.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE1.) sera partant condamnée à tous les 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,

dit le moyen de nullité tiré du libellé obscur non fondé,

dit la demande recevable,

dit la demande partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.rl. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 12.929.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 8 novembre 2022, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat fondée à concurrence du montant de 2.097,66.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) . à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.097,66.- euros,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.500.- euros,

partant, 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 la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) . en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

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